

Æ

# Trevaren 3

1389 Heggedal • Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	114
Kort om oss .....	201

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Trevaren 3, 1389 HEGGEDAL, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Gnr. 79 Bnr. 127 Snr. 18 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 89 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2020

## TOMT

Eiet tomt 3744 kvm

## PRISANTYDNING

6 400 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 21 492,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 160 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 400 000,-))

kr 161 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 561 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 570 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 939,- pr. mnd.

Felleskostnader øker fra 01.10.2024 fra 3 939,- til 4 163,-.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fjernvarme, varmtvann, TV/internett, felles bygningsforsikring, kommune avgifter og div drift/vedlikehold.

## EIER

Aleksander Lunewski Husa Helle Lunewski Husa

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

**Velkommen til Trevaren 3, presentert av eiendomsmeidler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmedling.**

Trevaren er en lys og delikat leilighet fra 2020 på populære Heggedal Torg. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heis opp fra garasje. Den inneholder entré med skyvedørgarderobe, hovedsoverom med eget bad, soverom/kontor, bad og stue/spisestue/kjøkken i et lyst åpent og luftig rom. Leiligheten har to overbygde balkonger, en utenfor stuen og en utenfor soverommene. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Det følger med en bod på 5 kvm i underetasjen.

### Høydepunkter om sameiet:

- Heis rett ned til garasje, bod og butikk
- Felles sykkelbod med adkomst via kodebrikke
- Lekeplass
- Gangstier med varmekabler
- Pent opparbeidet tomt

### Høydepunkter om nærområdet:

- Noen minutters gang til togstasjon
- Heggedal sentrum med "alt" av butikker og servicetilbud rett utenfor døren
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til barneskole og ungdomsskole
- Kort vei til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov for visning.**

## PARKERING

Det er rett til å leie parkeringsplass i felles garasjekjeller. Ellers parkering etter gjeldende regler.



# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Velkommen til Heggedal torg - midt i Heggedal sentrum rett ved vannkanten. Her finnes brygge og bademuligheter. Fra eiendommen er det kort gange til alle fasiliteter og kort vei å kjøre eller ta toget til Asker og Oslo. Beliggenheten er praktisk med matbutikk i huset og Heggedal skole kun 500 meter unna. Det er opparbeidet flere fritidsmuligheter i området. Rett borte i veien er det Tuftepark for god utendørstrening. Her er det også sandvolleyballbane og bademuligheter. Fem minutters gange fra boligen finner du Heggedal stadion, en fotballbane med kunstgress som er i bruk hele året. Her er det godt idrettsmiljø for voksne og barn i alle aldre. Om vinteren lages det kunstsnøløype for langrenn på Eidsletta med skiskole for barna, dette forlenger skisesongen betraktelig. Ellers er det milevis med skiløyper innover i marka. Sykkelparken i Heggedal er en av favorittene til ungdommen og barna. Her er det blant annet sykkelopplæring, bmx park og løype for terrengsykler. Om du vil bosette deg i et område som er i vekst og har fremtiden foran seg, er Heggedal stedet for deg. Heggedal er et av Asker kommunes satsningsområder og står i fokus.

En fottur opp til toppen av Vardåsen kan anbefales for de turglade, her ser du utover Oslofjorden, et flott utsiktspunkt i Asker. Vardåsen skisenter er et foretrukket alpinanlegg i området, her også med skiskole for de yngre.

## Heggedal har en spennende tid i møte!

Heggedal er Askers satsningsområde med store planer for fremtiden. Nye Heggedal sentrum er i ferd med å reises, og vil blant annet bestå av 42.000 m<sup>2</sup> med butikker, kafeer, kontorer, boliger, treningssenter, teaterscene og en lang rekke andre servicetilbud. Totalrenovert stasjon og nye boligblokker på vei opp. Det er nærhet til marka med gode tur- og skimuligheter. Her er det en rekke flotte turstier og oppkjørte skispor til glede for både store og små. Ellers er det kort kjøretur til Asker sentrum med alle forretningstilbud, samt flere kafeer, spisesteder, kino, kulturhus. I sommer åpnet et nytt, opparbeidet utendørsområde med lekeapparater og utendørs scene ved bredden av Kistefossdammen - et trivelig samlingspunkt. Om man heller ønsker å dra den andre veien, er nye Rortunet senter i Slemmestad et godt shoppingalternativ, heller ikke mer enn ca. 10 minutters kjøring fra Heggedal.

Heggedal sentrum tilbyr servicetilbud som lege, tannlege, bibliotek, frisør og helsestasjon. Fasiliteter som café, restaurant og dagligvarebutikker går du til på et par minutter. Heggedal fabrikk holder åpent galleri i regi av kunstnere og Asker kunsthøgskoles studenter. Heggedal hovedgård er en idyllisk og fredet gård som ligger like ovenfor sentrum, denne kan leies ved ulike arrangementer. Fritidsanlegg finner du både ved Heggedal ungdomsskole og på Gjellum. Her er det et variert tilbud for hele familien.

Asker sentrum er ca. 10 minutter unna med bil og kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har mange varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det

er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. Asker har et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for å smake på matopplevelser fra flere verdensdeler. Asker kulturhus har bibliotek, kino, teatersal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst.

## Skole og barnehage

Det er flere barnehager i området. Heggedalsskogen barnehage, Vikingjordet barnehage og Kistefossdammen barnehage. Kistefossdammen er en FutureBuilt-barnehage hvor det legges vekt på miljøvennlige løsninger og lavt energibehov. Boligen sogner til nye Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole sin krets, begge ligger i gangavstand fra boligen.

## Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 2 minutters gange til Heggedal stasjon med både buss og tog. Toget tar deg til Asker på 10 minutter og Oslo på ca. 35 minutter. Herfra kan du også ta bussen til Vollen, hvor hurtigbåten går direkte til Aker brygge (Oslo).

## BEBYGGELSE

Området består for det meste av leilighetsbebyggelse med en god miks av folk i alle aldre.

## TOMT

Eiet tomt, 3744 kvm

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## Innhold

### INNEHOLDER

4. etasje: entré, gang, mellomgang, to soverom, to bad og stue/kjøkken.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 89 m<sup>2</sup>

- BRA-i 84 m<sup>2</sup>: (entré, gang, mellomgang, to soverom, to bad og stue/kjøkken)

- BRA-e 5 m<sup>2</sup>: (bod i underetasjen)

I tillegg kommer:

- TBA 13 m<sup>2</sup>: (balkong på 7 m<sup>2</sup> utenfor stuen og balkong på 6 m<sup>2</sup> utenfor hovedsoverommet)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

**Grunnmur:** Grunnmuren er i hovedsak i betong og stål.

**Etasjeskiller:** Etasjeskille er av betong.

**Yttervegger:** Ytterveggene er i betong og stål. Utvendige fasader er kledd med stående kledning.

**Vindu og dører:** Entrédøren er fra Swedoor med brannklasse B30 og 38dB med kikkehull. Balkongskyvedører og vinduer har karmen/rammer av tre som er beslått utvendig med metall og 3-lags glass.

**Tak:** Taket har saltaksform som er tekket med takplater.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 96%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 0%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 4%

## TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

## TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

## BODER

Det følger med en bod på 5 kvm i underetasjen.

## Standard

### STANDARD

#### Entré

Vel inne i leiligheten møter vi en lys entré med skyvedørgarderobe og utgang til en av leilighetens to balkonger. Det er parkett på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

#### Stue/spisestue/kjøkken

Stue/spisestue/kjøkken er samlet i et åpent, luftig og sosialt rom. Her er det store vindusflater mot flere himmelretninger, dette gir optimale lysforhold. Stuen er møblert med en romslig sofagruppe og TV-møbel. I spisestuen er det hyggelig å samle familie og gode venner rundt bordet. I tillegg til sofagruppe og spisestue er det en avdeling i stuen som i dag er innredet med godstol, men som også er et perfekt sted for hjemmekontoret f.eks. Fra stuen er det to heve/skyvedører ut på balkongen. Hele rommet har parkettgulv og vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

#### Balkong

Den overbygde balkongen utenfor stuen har adkomst via to heve/skyvedører. Balkongen er på 7 kvm og har god plass til utemøbler. Fra stuen og spisestuen og balkongen er det flott utsikt mot Gjellumvannet med Magne Furuholmens skulptur i forgrunnen. Skulpturen er laget av gamle jernbaneskiner og

forestiller en "Askerkall".

## Hovedsoverom med bad

Hovedsoverommet er av god størrelse med garderobeskap langs den ene vegg. Det er god plass til dobbeltseng på hovedsoverommet. Fra hovedsoverommet er det utgang til leilighetens andre balkong. Det er parkett og vannbåren varme på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Hovedsoverommet er tilknyttet et eget privat bad. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med skap under og stort speil over samt dusjnische med glassvegg. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

## Soverom

Det andre soverommet er også av god størrelse og passer ypperlig som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til både seng, skrivebord og garderobeskap her. Det er parkett og vannbåren varme på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

## Balkong

Den andre balkongen har adkomst fra entreen og begge soverommene. Balkongen er overbygget og er på 6 kvm. Balkongen blir som et lunt atrium og gjør at det enkelt å lufte på soverommene på varme sommerkvelder.

## Mellomgang

Fra stuen er det adkomst til en gang med skyvedørgarderobe. Her er det parkett og vannbåren varme på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

## Bad

Innenfor mellomgangen kommer vi til leilighetens andre bad som også fungerer som vaskerom. Rommet er innredet med innredning med servant og skap under, vegghengt toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 20.03.2023 vedrørende nybygg forretning, kontor, bolig og parkering.

Følgende er anmerket: Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 9.9.2023.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet

felles varmesentral. Det er varmekabler på badene.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul -  
Energikarakter A

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 939,- pr.mnd.  
fjernvarme, varmtvann, TV/internett, felles bygningsforsikring,  
kommune avgifter og div drift/vedlikehold.

Felleskostnader øker fra 01.10.2024 fra 3 939,- til 4 163,-.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på 151.596,- som ble overført til opptjent egenkapital.  
Driftsinntekter 2023: 4.125.125,-  
Driftskostnader: 4.011.174,-  
Resultat finansinntekter/finanskostnader: 37.645,-

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 93472520

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 405 973,- Som sekundærbolig Kr. 5 342 698,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Heggedal Torg 1, Orgnr: 926479679

Asker Kommune har 2 egne saker overfor utbygger og arkitekt. Disse berører rasfare fra tak og vannbrett samt parkeringsforhold i P-kjeller.

Vedr. rasfare: Det er tatt ut tilsynssak i ifbm. rasfaren. Saken er under behandling.

Vedr. parkering. Kommunen har sendt brev til utbygger om at løsning for beboerparkering ikke er ihht. vilkår satt i reguleringsplan. Saken er under behandling.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS

#### **STYREGODKJENNING**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Rør-i-rør
- Balansert ventilasjon

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

#### **DIVERSE**

Følger ikke med:

- Lampe i taket over spisebordet
- Lampe i taket på hovedsoverommet

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1950/8614-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

04.12.1950

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/6015-1/100 Bestemmelse om veg

05.12.1960

Best. med bnr:48 og bnr.83.

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

1963/1805-1/100 Erklæring/avtale

17.04.1963

Vedr. fjerning av kiosk

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/33959-1/100 Erklæring/avtale

28.11.1984

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/18647-1/100 Skjønn

24.07.1992

OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/372812-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

29.03.2019 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: ASKER KOMMUNE

Org.nr: 920125298

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3415470-1/200 Erklæring/avtale

01.12.2020 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: ASKER KOMMUNE

Org.nr: 920125298

Bruksrett til allmenheten

Gjelder ikke motorisert ferdsel

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-2/200 Bestemmelse om elektriske

ledninger/kabler

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-3/200 Bestemmelse om bebyggelse

16.12.2020 21:00

Rett til å ha bygninger liggende i eiendomsgrenser

Bestemmelse om vedlikehold av bygninger

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-5/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til adkomst og bruk av felles grøntareal

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-6/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til adkomst

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-7/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:79 Bnr:732

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3505907-1/200 Erklæring/avtale

17.12.2020 21:00

Rettighetshaver: TEAS ENERGI AS

Org.nr: 914253853

Enerett til å levere fjernvarme fra energibrønner

Rett til å installere og vedlikeholde egen nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om adkomst

Overført fra: 3203-79/127

Gjelder denne registerenheten med flere

#### UTLEIE

Leiligheten kan leies ut. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id 0220171J

Navn Heggedal Sentrum

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.02.2010

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J\\_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf)

Delarealer  
Delareal 3 744 m2  
Formål Bolig/Forretning/Kontor  
Felt navn S1

Overtagelse (Kr.3 350)  
Totalt kr. (Kr.147 327,50)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 160 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 400 000,-))

-----  
kr 161 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 561 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 570 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.12 450)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 400 000,-) (Kr.57 600)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Foto (Kr.10 562,50)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 315)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.7 850)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

85-24-0161

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

### **SAKSBEHANDLERE**

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE  
HJEM?







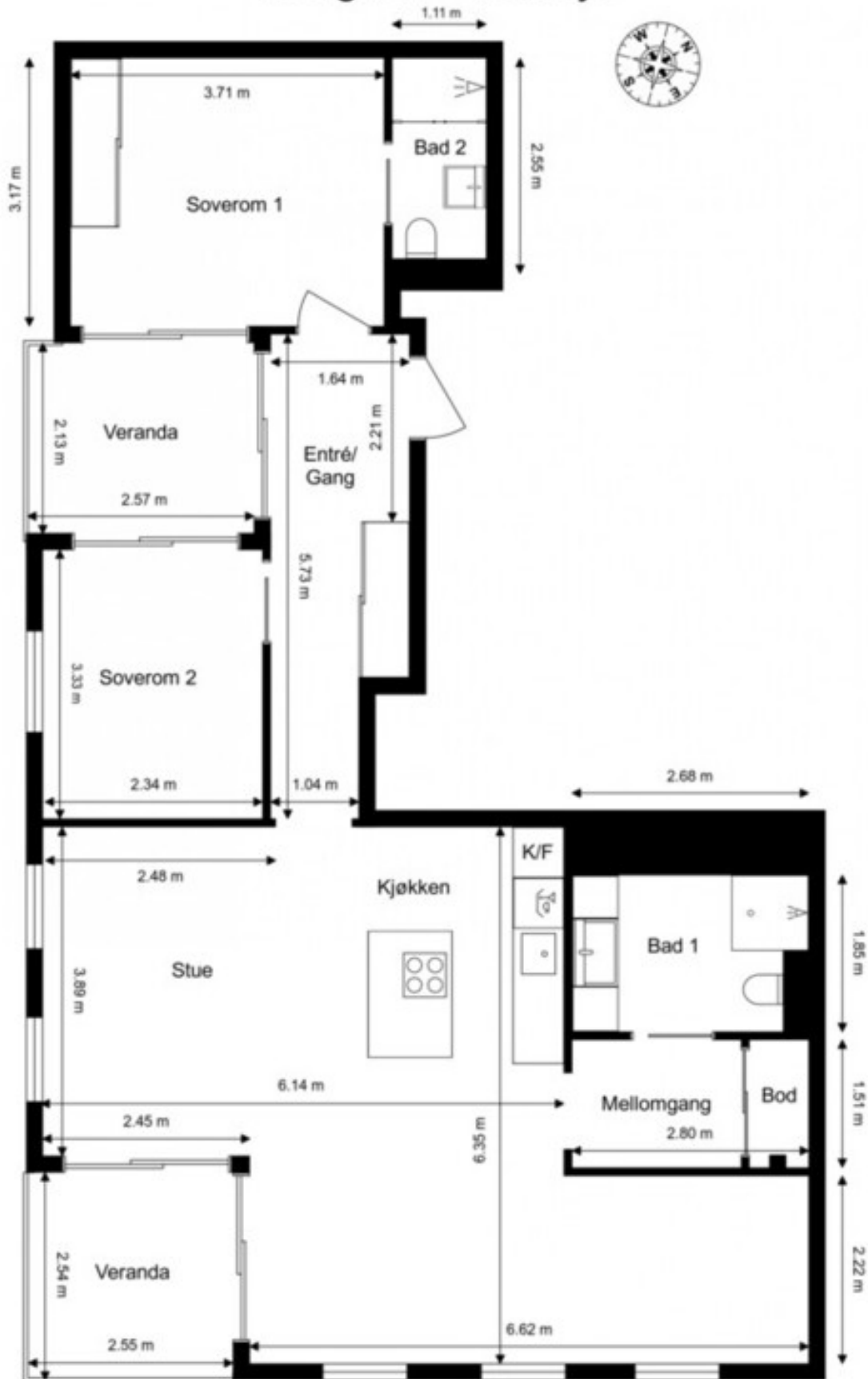


# 4. ETA

ASJE

# Trevaren 3, 1389 HEGGEDAL

## Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15061304

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)







































































































































AEG

SERIES | LAVATHERM  
Care System 1-9kg





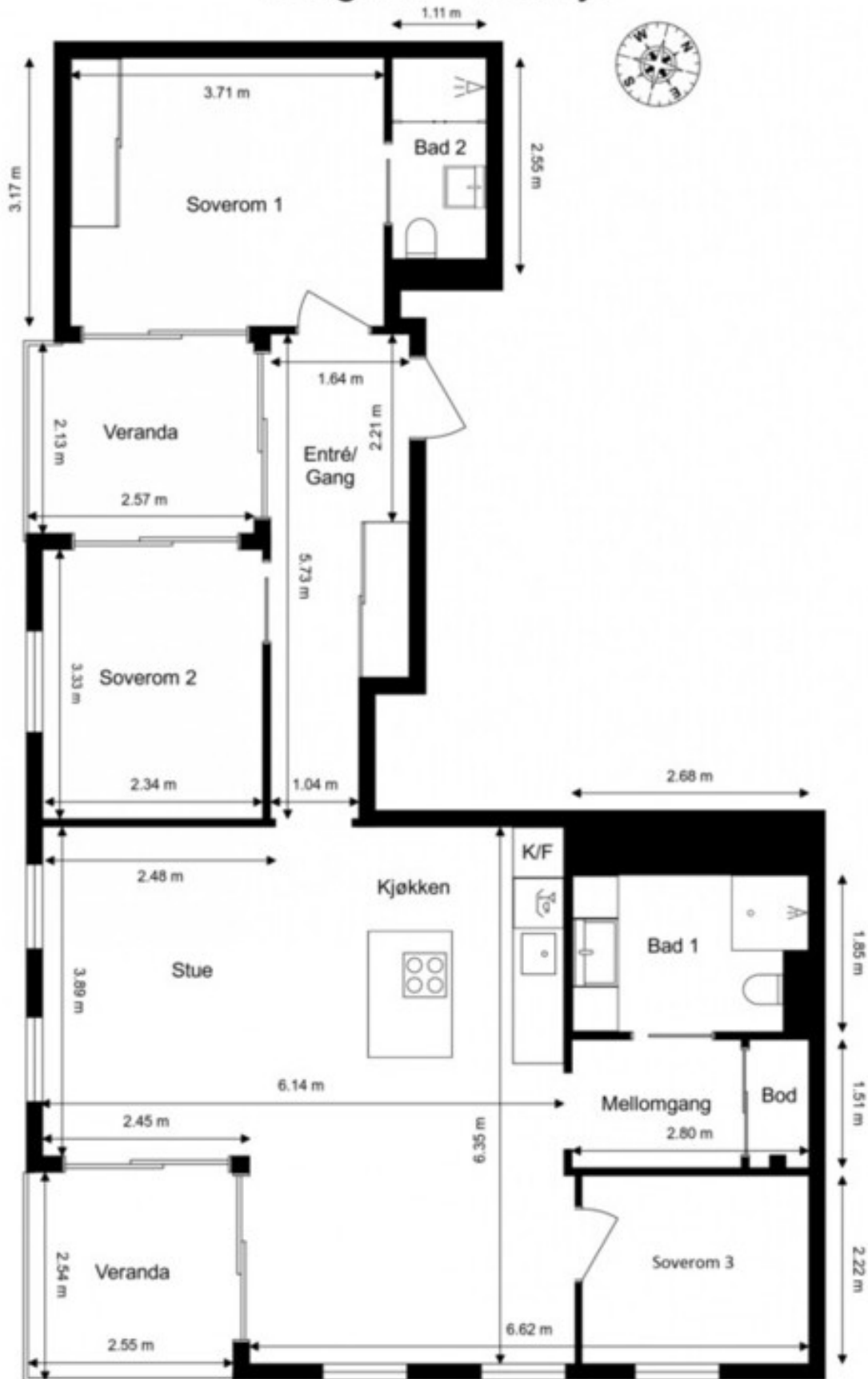






# Trevaren 3, 1389 HEGGEDAL

## Leilighet - 4.etasje



Ordernr. 15061304

Alternativ planløsning

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

# NÆROM

IRÅDE

















































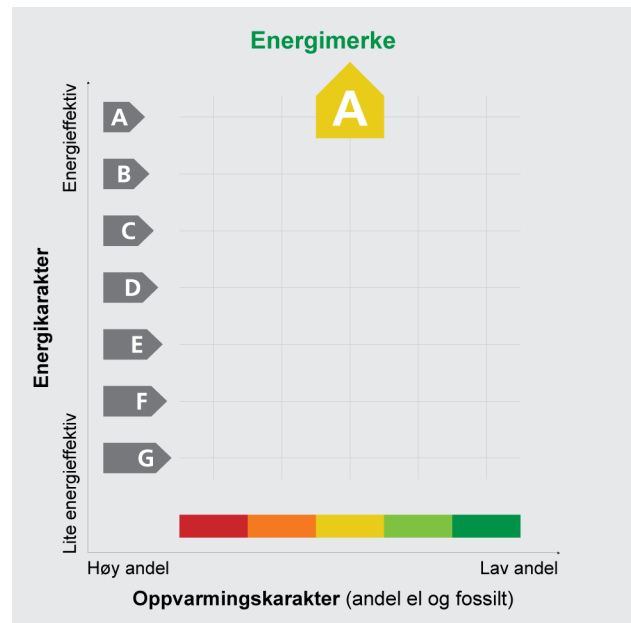


# INFORMASJON & DOKUMENTER



## ENERGIATTEST

Adresse	Trevaren 3
Postnr	1389
Sted	HEGGEDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	127
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300428351
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1198210
Dato	03.11.2020



Innmeldt av EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2020

**BRA:** 84,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 26.09.2020

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Trevaren 3

Postnr/Sted: 1389 HEGGEDAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 03.11.2020 14:56:53

Energimerkenummer: A2020-1198210

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Høiholt

Gnr: 79

Bnr: 127

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300428351

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsId	62651509
ByggId	481527375
BruksenhetsId	6281720162
AdressId	6281505176
VegAdressId	366898715

**Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger**

Kommunenr.	3025
Gnr.	79
Bnr.	127
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Trevaren 3
Postnummer	1389
Poststed	HEGGEDAL
Bygningsnr.	300428351
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	Trevaren 3, leilighet H0401
Dato fil opprettet	03.11.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

**Bygg standard**

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

**Energivurdering**

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning		
Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	36 m <sup>2</sup>	
Areal tak	1 m <sup>2</sup>	
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>	
Areal vinduer, dører og glassfelt	39 m <sup>2</sup>	
Oppvarmet BRA	84 m <sup>2</sup>	
Totalt BRA	84 m <sup>2</sup>	
Oppvarmet luftvolum	219 m <sup>3</sup>	
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
U-verdi for tak	0,23 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	46,2 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)	
Normalisert varmekapasitet	67,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)	
Lekkasjetall	0,50 1/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		26.09.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,16 kW/(m <sup>3</sup> /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,16 kW/(m <sup>3</sup> /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	272 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	53 W/m <sup>2</sup>	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	7 W/m <sup>2</sup>	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,53 kW/(l/s)	
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>		
Driftstid ventilasjon		24 h

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	3,08
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Oddvar Schjøtt-Høiholt

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	20,9
Ventilasjonsvarme	2,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,8
Pumper	1,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	2,9
TotalNettoEnergibehov	91,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	62,97 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2225 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	62,97 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5296 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	5296 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5296 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,4 %
--------------------------------------	--------

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Trevaren 3  
1389 HEGGEDAL  
Gnr./Bnr.: 79/127  
Seksjonsnr. : 18  
Asker kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 89 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 89 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 29.08.2024

## Bygningssakkyndig selskap

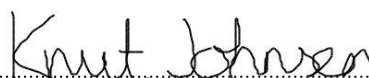
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	29.08.2024
Referansenummer	15061304
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0161
Hjemmelshaver/selger	Aleksander Lunewski Husa/Helle Lunewski Husa
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Aleksander Lunewski Husa
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	13.09.2024 09:31

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Trevaren 3
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	79/127
Seksjonsnr.	18
Tomt	Eiet tomt: 3744 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2020		

## Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Heggedal Torg 1 beliggende i Heggedal, Asker kommune. Sameiet består av 58 leiligheter og 6 næringsseksjoner. Felles tomt for sameiet.

Boligbygg over 5 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med stående kledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongskyvedører og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Hjørneleilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, mellomgang, to bad, stue/kjøkken, to soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til sydøst-vendt veranda.

Utgang fra entré, soverom 1 og 2 til syd-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i underetasje.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



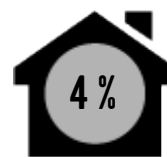
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	84			84	13
	Entré, gang, mellomgang, to bad, stue/kjøkken, to soverom og bod.				Verandaer på 7 m2 og 6 m2.
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	84	5		89	13
<b>Total bruksareal: 89 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Veranda fra stue/kjøkken på 7 m2 (TBA).

Veranda fra entré, soverom 1 og 2 på 6 m2 (TBA).

Bod i underetasje på 5 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom i underetasje.

Leiligheten inneholder 82 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.





# Rapport

## Våtrom - 1 Med adkomst fra mellomgang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Gulvstående servantskap. Benkeplate av kompaktlaminat. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Innfelt speil samt belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Mekanisk avtrekksventil i himling. Inspeksjonsluke for ventilasjon plassert i himling. Fordelerskap for rør-i-rør, stoppekraner, vannmåler og automatisk lekkasjestoppere plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner




	Sanitærutstyr / innredning	Det er ikke registrert avrenning/drenering fra innebygget sistene, men det er benyttet "sealingbag" for å begrense eventuelle lekkasjer fra sisternen.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i dusjsone. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,9 %, temperatur 23,5 grader C og duggpunkt 12,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra dørråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

## Våtrom - 2 Med adkomst fra soverom 1.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil samt belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med delvegg og dør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør, stoppekraner, vannmåler og automatisk lekkasjestoppere plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Sanitærutstyr / innredning	Det er ikke registrert avrenning/drenering fra innebygget sistene, men det er benyttet "sealingbag" for å begrense eventuelle lekkasjer fra sisternen.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,0 %, temperatur 23,6 grader C og duggpunkt 12,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra dørråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm.

## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate av kompaktlaminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Plate av glass og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Takhengt ventilator tilkoblet avtrekk. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med en-stavs parkett og vannbåren gulvvarme. Vegger i malte flater. Himling i malte flater, malt mur. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe i entré og soverom 1.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Overflater gulv		Det er registrert enkelte hakk på parkettgulv i entré og kjøkken.
--	-----------------	--	---

## Etasjeskiller - 4. etasje.


---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue/kjøkken.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling		Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 1 mm i entré og ca. 1 mm i stue/kjøkken.
--	-----------------	--	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for rør-i-rør, stoppekraner, vannmåler og automatisk lekkasjestoppere plassert i begge bad. Fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert i mellomgang. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,21 meter takhøyde i begge bad. Ca. 2,30 meter i gang. Ca. 2,31 meter i entré. Ca. 2,35 meter i mellomgang og kjøkken. Ca. 2,61 meter i stue og soverom 2. Ca. 2,20/2,62 meter i soverom 1.

## Andre forhold

---

Egenerklæringsskjema.

 **TGIU**      Annet      |      Henviser til punkt 10 og punkt 29 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

      Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

## Brann

---

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr samt sprinkleranlegg.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer


---

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør fra Swedoor med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongskyvedører og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer - Dører


## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til sydøst-ventd veranda på 7 m2. Rekkverkshøyden er målt til ca 123 cm.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entré, soverom 1 og 2 til syd-ventd balkong på 6 m2. Rekkverkshøyden er målt til ca. 124 cm.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på nyanlegg utført av Abicon Elektro. Ikke datert
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt. Signert av selger 28.08.2024.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



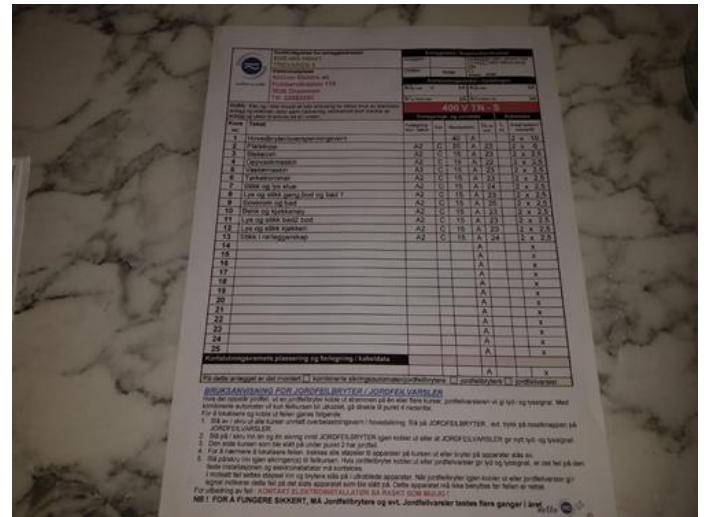
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240161		
Adresse	Trevaren 3				
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år 9mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	93472520		
Selger 1 Fornavn	Aleksander	Etternavn	Lunewski Husa		
Selger 2 Fornavn	Helle	Etternavn	Lunewski Husa		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar En løs flis i dusj på det minste badet rommet og vannoppsamling utenfor sluket. Dette er fikset som en reklamasjonssak.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Murmester Stryken og Gudbrandsen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2 fliser på det minste badet rommet har blitt byttet. I den forbindelse måtte det også legges ny membran under flisene.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

Nylig solgt leilighet i sameiet meldte om skjeggkre i sin egenerklæring.

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# ORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### **1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

#### **2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING**

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernuttstyr stå igjen i boligen.

#### **3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT**

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

#### **4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

#### **5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantennener, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

#### **6 DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

#### **7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

Røyking på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking fra egen balkong/terrasse må ikke føre til urimelig sjenanse og ulempe for andre naboene.

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

#### **8 PLIKTER OG MISLIGHOLD**

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseiere som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ordinært årsmøte 30.03.2022



Seil eiendomsmegling AS  
EIE Asker v/Lasse Bastrup  
Kirkeveien 212, 1383 ASKER  
E-post: WM264\_3002863@usermail.webmegler.no

8005080

981/18 22.08.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.08.2024.

**Boligselskap:** 981, Sameiet Heggedal Torg 1  
**Organisasjonsnr:** 926.479.679  
**Eier:** Aleksander Lunevski Husa Helle Merethe Bakke  
**Leieobjekt:** 18  
**Seksjonsnummer:** 18  
**Adresse:** Trevaren 3, 1389 HEGGEDAL  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 93472520.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: Det er garasje under bakken. P-plasser leies ut av Tandberg Eiendom Parkering. Ta kontakt med Tandberg Eiendom Parkering ved spørsmål om plass.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.939,- pr. md.

Herav:

Fjernvarme	978,-	
Felleskostnader	2.243,-	
Varmtvann, tappevann		309,-
TV/Internett	409,-	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	524,-	36,-	21.492,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vislie tlf.22 86 58 52 ev. pr. e-post: [geir.vislie@obos.no](mailto:geir.vislie@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET HEGGEDAL TORG 1**

org. nr. 926 479 679

*Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.*

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

**(1)** Sameiet består av 58 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr.79, bnr.127 i Asker kommune.

**(2)** Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

**(3)** De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

**(1)** Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

**(2)** Sameiebrøken for sameiet følger av **vedlegg 1**. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA som grunnlag for boligseksjonenes eierbrøk. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

**(1)** Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

**(2)** Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

**(3)** Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

**(4)** Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

**(1)** Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

**(2)** En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

**(3)** Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

**(4)** Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

**(5)** Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra årsmøtet.

Dette gjelder blant annet tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Det er begrenset jorddybde på sameiets fellesarealer på bakkeplan og på sameiets Takhager. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning avklares med styret.

**(6)** Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

**(7)** Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**(8)** Boligseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Fasader, inngangsparti og trapperom f.o.m 2. t.o.m. 6. etasje.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

Næringsseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Egne fasader i 1. etasje og deler av 2.- 4. etasje.
- Areal foran næringslokalene ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Næringsseksjonene.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra rettighetshaver/de seksjonseiere som er direkte berørt.

**(9)** TEAS Energi AS org nr. 914 253 853 har tinglyst rett til å etablere, drifte og vedlikeholde tekniske anlegg knyttet til energileveranse fra energibrønner beliggende på og utenfor Eiendommen. Energileveransen og leveranse av balansert ventilasjon skal tilbys iht. markedsmessige vilkår i tråd med særskilt avtale med TEAS Energi AS.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

**(1)** Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**(2)** Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering og Boder**

### **4-1 Leierett til parkering**

**(1)** Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer.

**(2)** Parkeringskjelleren under sameiet eiendom er fradelt som egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer (gnr 79 bnr \_\_\_\_\_, hvor hver av Boligseksjonene er gjennom tinglyst erklæring gitt varig rett til leie av en parkeringsplass per Boligseksjon på markedsmessige betingelser.

**(3)** Alle boligseksjoner har tinglyst bruksrett til 1 bod på eiendommen gnr 79 bnr \_\_\_\_\_.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

**(1)** Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

**(2)** Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

**(3)** Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

**(4)** Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

**(5)** Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

**(6)** Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

**(7)** Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

**(8)** Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

**(9)** Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

**(10)** Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

**(11)** En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

**(1)** Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

**(2)** Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

**(3)** Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer og veranda. Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

**(4)** Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

**(5)** Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

**(1)** Kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter arealbrøk men likevel slik at enkelte nærmere bestemte kostnader fordeles mellom seksjonseierne i tråd med sameiebrøk eller basert på faktisk forbruk.

**(2)** Kostnader som kan fordeles basert på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og rehabilitering av heis fra anleggseiendom i underetasjen og opp til 6. etasje i boligseksjonene, skal fordeles med 1/5 til Næringsseksjonene og 4/5 til Boligseksjonene som er basert på antall seksjoner i sameiet. Denne fordelingsnøkkelen benyttes også ved fordeling av kostnader mellom Bolig- og Næringsseksjonene for enkelte kostnader hvor sameiet er bestiller av varen eller tjenesten og som er felles for hele sameiet. Dette kan omfatte kommunale avgifter, vedlikehold VVS, brannsikring, vedlikehold av sprinkleranlegg, strøm fellesanlegg og renhold m.m.

**(3)** Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

**(4)** Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap. Ansvaret tilligger styret i samråd med forretningsfører.



(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Kostnader som fordeles på Boligseksjonene**

(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Boligseksjonene eller der Boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Boligseksjonene iht. innbyrdes sameiebrøken for Boligseksjonene med mindre 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart.

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene omfatter:

- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i tilknytning til Boligseksjonene, herunder bodarealer, inngangsdører/-partier og trappeoppganger som kun benyttes av Boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende Boligseksjonene.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende Boligseksjonene.
- Håndtering av avfall tilhørende Boligseksjonene.
- Fjernvarme og varmtvann for Boligseksjonenes fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Boligseksjonene.
- Alminnelig vedlikehold av Boligseksjonenes utomhusareal.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i/som betjener Boligseksjonene, herunder fasader og takkonstruksjoner.

### **6-3 Kostnader som fordeles på alle Næringsseksjonene**

(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Næringsseksjonene eller der Næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Næringsseksjonene iht. innbyrdes sameiebrøken for Næringsseksjonene med mindre punkt 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart.

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene omfatter:

- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i tilknytning til Næringsseksjonene, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i Næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendigjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet Næringsseksjonene.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende Næringsseksjonene.
- Håndtering av alt avfall tilhørende Næringsseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilknyttet Næringsseksjonene.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Næringsseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i/som betjener Næringsseksjonene.

### **6-4 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av budsjetterte felleskostnader.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge arealbrøk.

### **6-5 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

**(1)** Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal til enhver tid være representert av både Boligseksjonene og Næringsseksjonene og det skal oppnevnes et varamedlem fra hver av Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

**(2)** Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

**(3)** Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

**(4)** Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede, dog likevel slik at det alltid skal være styremedlemmer fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene tilstede. Ved fravær fra enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonene skal beslutning i den konkrete sak utsettes til påfølgende styremøte hvor kravet til begges tilstedeværelse ikke gjelder for den konkrete saken. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

**(1)** Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

**(2)** Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

**(1)** Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**(2)** Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

**(1)** Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

**(2)** Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

**(3)** Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**(4)** Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

**(1)** Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

**(2)** Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

**(3)** Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**(4)** Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er

nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

**(1)** Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

**(2)** Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

**(3)** En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

**(1)** Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

**(2)** Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

**(1)** I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har bolig 58 stemmer. Eierne av Næringsseksjonene har totalt 60 stemmer. Totalt er det 118 stemmer. Fordeling av stemmeretten mellom de ulike Næringsseksjonene fremgår av vedlegg 2. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på sameiebrøken avrundet til hele tall. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

**(2)** Saker som angår og involverer Boligseksjonene og ikke berører Næringsseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene.

**(3)** Saker som angår og involverer Næringsseksjonene og ikke berører Boligseksjonene, avgjøres av Næringsseksjonene alene.

**(4)** For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**(5)** Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

**(1)** Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

**(2)** Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

**(3)** Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

**(1)** Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**(2)** Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

**(1)** Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

**(1)** Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

**(2)** Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## **12. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet.**

Da Heggedal Sentrum skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser for Sameiet frem til gnr. 79 bnr. 46, gnr. 79 bnr. 43, gnr. 79 og bnr. 127 og gnr. 79 bnr. 36 er ferdig utbygd («Utbyggingen»).

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS eller den de måtte utpeke, har rett til å utpeke 1 av 3 styremedlemmer ved oppstarten av Sameiet og frem til ferdigstilling av Utbyggingen. For de 2 øvrige styremedlemmene har Bolig- og Næringsseksjonene rett til å utpeke 1 hver. Etter ferdigstilling av Utbyggingen gjelder reglene i vedtektenes pkt. 8-1 uten de særlige bestemmelser som fremkommer av pkt. 12.

2. Utbygger har faktisk og rettslig råderett over alle utvendige arealer på eiendommene omfattet av Utbyggingen inntil hele Utbyggingen er ferdigstilt.

3. Inntil Utbyggingen er ferdigstilt, har Tandberg Eiendom AS vetorett på sameiermøte i alle saker som direkte gjelder Utbyggingen.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdigstilt del av Utbyggingen, skal disse kostnadene dekkes av Tandberg Eiendom AS avdeling Heggedal AS.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS eller dens rettsetterfølgere. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet, ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS, når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i Utbyggingen.



Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom Avd Heggedal AS, org nr Org nr. 918 722 793

## Vedlegg til vedtekter

### Sameiet Heggedal Torg 1

Gnr. 79 Bnr.127 i Heggedal kommune

Adresse		ETG	Leilnr.	HNR	SNR	BRA	Teller	Nevner
Heggedal torg 26	B	2	B2A-204	H0201	1	74,1	74	9989
Heggedal torg 26	B	2	B2A-203	H0202	2	73,2	73	9989
Heggedal torg 26	B	2	B2A-201	H0203	3	71,2	71	9989
Heggedal torg 26	B	2	B2A-202	H0204	4	55,9	56	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-304	H0301	5	79,6	80	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-303	H0302	6	73,2	73	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-301	H0303	7	71,2	71	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-302	H0304	8	50,7	51	9989
Heggedal torg 26	B	4	B2A-403	H0401	9	93,3	93	9989
Heggedal torg 26	B	4	B2A-402	H0402	10	73,2	73	9989
Heggedal torg 26	B	4	B2A-401	H0403	11	121,2	121	9989
Heggedal torg 26	B	5	B2A-502	H0501	12	119,7	120	9989
Heggedal torg 26	B	5	B2A-501	H0502	13	95,8	96	9989
Trevaren 3	B	2	B2B-203	H0201	14	80,2	80	9989
Trevaren 3	B	2	B2B-202	H0202	15	52,4	52	9989
Trevaren 3	B	3	B2B-302	H0302	16	67,7	68	9989
Trevaren 3	B	3	B2B-303	H0301	17	96,1	96	9989
Trevaren 3	B	4	B2B-404	H0401	18	84,1	84	9989
Trevaren 3	B	4	B2B-403	H0402	19	87,2	87	9989
Trevaren 3	B	4	B2B-401	H0403	20	137,2	137	9989
Trevaren 3	B	5+6	B2B-505	H0501	21	113,2	113	9989
Trevaren 3	B	5	B2B-504	H0502	22	79,7	80	9989
Trevaren 3	B	5	B2B-501	H0503	23	89,9	90	9989
Trevaren 3	B	5+6	B2B-502	H0504	24	98,8	99	9989
Trevaren 3	B	5+6	B2B-503	H0505	25	86,2	86	9989
Heggedal torg 30	B	2	B2B-206	H0201	26	68,6	69	9989
Heggedal torg 30	B	2	B2B-205	H0202	27	46,5	47	9989
Heggedal torg 30	B	2	B2B-204	H0203	28	81,7	82	9989
Heggedal torg 30	B	3	B2B-306	H0301	29	68,6	69	9989
Heggedal torg 30	B	3	B2B-305	H0302	30	48,5	49	9989
Heggedal torg 30	B	3	B2B-304	H0303	31	81,7	82	9989
Heggedal torg 30	B	4	B2B-407	H0401	32	68,6	69	9989
Heggedal torg 30	B	4	B2B-406	H0402	33	48,5	49	9989
Heggedal torg 30	B	4	B2B-405	H0403	34	81,7	82	9989
Heggedal torg 30	B	5	B2B-507	H0501	35	88,8	89	9989
Heggedal torg 30	B	5	B2B-506	H0502	36	59,3	59	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-302	H0301	37	73,1	73	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-304	H0302	38	68,8	69	9989
Heggedal torg 34	B	3+4+5	B3-406	H0403	39	156,9	157	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-307	H0303	40	140,1	140	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-306	H0304	41	96,9	97	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-305	H0305	42	53,1	53	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-303	H0306	43	52,7	53	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-301	H0307	44	97,2	97	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-402	H0401	45	73	73	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-404	H0402	46	68,8	69	9989

## Vedlegg til vedtekter

### Sameiet Heggedal Torg 1

Gnr. 79 Bnr.127 i Heggedal kommune

Adresse		ETG	Leilnr.	HNR	SNR	BRA	Teller	Nevner
Heggedal torg 34	B	4	B3-408	H0404	47	127,7	128	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-407	H0405	48	96,9	97	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-405	H0406	49	53,1	53	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-403	H0407	50	52,7	53	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-401	H0408	51	97,2	97	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-502	H0501	52	78,3	78	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-507	H0502	53	100,7	101	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-506	H0503	54	80,1	80	9989
Heggedal torg 34	B	5+6	b3-505	H0504	55	127,6	128	9989
Heggedal torg 34	B	5+6	B3-504	H0505	56	127,6	128	9989
Heggedal torg 34	B	5+6	B3-503	H0506	57	126,5	127	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-501	H0507	58	72,8	73	9989
Heggedalsveien 303	N	1	B2-102	N	59	1125	1.535	9989
Trevaren 1	N	2	B2B-201	N	60	254	347	9989
Trevaren 1	N	3	B2B-301	N	61	260	355	9989
Trevaren 1	N	4	B2B-402	N	62	107	147	9989
	N	U1+U2+1+2	B3-101/102/103	N	63	1892	2.582	9989
Heggedal torg 36	N	2	B3-201	N	64	95	130	9989
							9989	



<<f1>  
<<f3>  
<<f4>  
<<f5> <<f6>

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
DDEGALA  
S20/186

**Arkivnr:**  
GBNR 79/43  
L7155/23

**Dato:**  
20.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/186

**Delegasjonssak:** 23/567

**79/43, 79/127 m.fl. Midlertidig brukstillatelse - Nybygg forretning, kontor, bolig og parkering  
Heggedalsbakken 1 - Tiltakshaver: Tandberg eiendom AS**

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 24.2.2023.

---

**Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.**

**Brukstillatelsen gjelder nå også for: B1-106 (isbar).**

**Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:**

1. **Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 9.9.2023.**

---

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

### **Gjenstående arbeider**

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Enkelte næringslokaler – (B1-104, B2-103, B4-101).
2. Endelig gjennomføringsplan.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

### **Klage**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

### **Gebyr**

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfnes  
teamkoordinator – tilsyn  
Byggesak

Dan H. de Gala  
saksbehandler – tilsyn  
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Til:  
Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO

Kopi:  
Tandberg Eiendom AS, Postboks 2685 Solli, 0203 OSLO

## 171j

Vedtatt av Asker kommunestyre 16.02.2010 i medhold av plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 11.03.2010  
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM PLAN DATERT 18.12.2009**

Endret 27.04.2012, DS 12/212 og DS 12/210 (saksnr. 12/5)

Følgende paragrafer er endret:

§ 2

§ 3.1.8

§5.2

§ 5.2.1

§ 5.2.2

§ 5.2.3

§ 7.2.7

§ 6.2.2

§ 7.2.8

Endret 26.6.2012, DS 12/728, Saksnummer 11/4343

Følgende paragrafer er endret:

§§3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 6.1.4, 6.3.2, 6.4.3, 6.5.2, 7.2.2, 7.2.3, 8.1.2, 8.2.1, 8.3.2. I disse bestemmelsene er kun dato for revidert Designhåndbok endret.

§3.1.13 Krav til revisjon av designhåndbok, er oppfylt. Bestemmelsen utgår

§3.2.5

§3.3.3

§5.1.3

§5.1.11

§6.1.2

§6.2.1

§6.2.2

§6.4.4

§6.4.5

§6.5.1

§6.5.3

§7.5.3

Endret 06.07.2022, DS 22/1419, Saksnummer 20/6933

Følgende paragrafer er endret:

§3.3.2 Tilføyelse

§3.3.3 Oppdatert

§4.2.2 Tilføyelse

§4.2.6 Tilføyelse

§4.2.11 Endret

§4.2.15 Strøket. Paragrafen benyttes til ny bestemmelse.

§5.5 Strøket

§8.1.1 Oppdatert

§8.2.2 Strøket

§8.3 Strøket

§8.5.3 Endret

§8.5.4 Endret

§8.5.5 Ny

## § 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å tilrettelegge for en videre utvikling av, og tett sammenheng mellom, Heggedal sentrum og Heggedal kollektivknutepunkt/jernbanestasjon,

å videreutvikle Heggedal sentrum som lokalt servicesenter, nærings- og boligområde,

å tilrettelegge for en velfungerende kollektivterminal, basert på videre vekst i togtilbudet og antall reisende,

å etablere et helhetlig transportsystem i Heggedal sentrum, spesielt tilrettelagt for gående og syklende, og mating av kollektivterminalen,

å bevare Heggedal sentrums særpreg, gjennom bevaring av naturområder og kulturminner, samt tilrettelegge for en helhetlig og karakterfull byplan og utforming av nye bygg og anlegg,

å sikre universell utforming,

å tilstrebe massebalanse og redusere energibruk både i anleggs- og driftsfase,

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

## § 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- |                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| Byggeområder      | - | boligområde, frittliggende småhusbebyggelse  |
|                   | - | boligområde, blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse                       |
|                   | - | offentlig formål, kirke, forsamlingslokale, kontor                                 |
|                   | - | offentlig formål, nærmiljøsentre   |
|                   | - | offentlig formål, fjernvarmeanlegg   |
|                   | - | allmennyttig formål, forsamlingslokale   |
| Kombinerte formål | - | område for bolig, forretning/bevertning, kontor                                    |
|                   | - | område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet                         |
|                   | - | område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet/ gang- og sykkelvei    |
|                   | - | område for forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning |
|                   | - | område for bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted                         |



- område for forretning, kontor, småindustri/verksted
- Offentlige trafikkområder
- kjørevei
  - annen veigrunn
  - gang-/sykkelvei, fortau
  - torg/plass
  - jernbane
  - parkeringsplass, bussterminal, drosjeholdeplass
- Spesialområder
- bevaring av bygningsmiljø og bebyggelse
  - park og offentlig friområde
  - naturvern på land
  - friområde i sjø/ vassdrag
  - naturvern i sjø og vassdrag
- Fellesområder
- felles atkomst
  - felles gangareal
  - felles parkeringsareal
  - felles lekeareal
  - felles grøntanlegg

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

### § 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1 Rekkefølgekrav

- 3.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i felt S1, S2, S3, S6, B1, B2a og B3, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1 og/eller S3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsveien. Planene skal sendes veiholder (Akershus Fylkeskommune) til uttalelse før godkjenning.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1 og/eller S3, skal miljøgate i Heggedalsveien være ferdigstilt.

- 3.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs feltet (både langs østsiden og vestsiden av feltet), samt for Heggedal torg og gang/sykkelvei mellom Vollenveien og Heggedalsveien. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltet, samt Heggedal torg og gang/sykkelvei mellom Vollenveien og Heggedalsveien, være ferdigstilt.

- 3.1.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av rundkjøring i krysset mellom Vollenveien og Heggedalsveien.  
Før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegg i ny bebyggelse i felt S1, skal rundkjøringen være ferdigstilt.
- 3.1.5 Før det gis igangsettingstillatelse for ethvert tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse i felt S4 og S5, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs de to feltene.  
Før det gis brukstillatelse for tilbygg/påbygg i felt S4 og S5, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltene, være ferdigstilt.
- 3.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6.  
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6, skal gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6, være ferdigstilt.
- 3.1.7 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av "Fabrikktorget".  
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal "Fabrikktorget" være ferdigstilt.
- 3.1.8 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S8a og S8b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, samt gang-/sykkelvei og trapp i felt S8b med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, samt fortau langs Åmotveien.  
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S8a, skal gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, inkl. trapp og gang-/sykkelvei, felt S8b, med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, være ferdigstilt.
- 3.1.9 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nærmiljøsenderet ved Heggedal kirke, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsbakken.  
  
Før det gis brukstillatelse for ny nærmiljøsenderet, skal miljøgate i Heggedalsbakken være ferdigstilt.
- 3.1.10 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B3/N3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av regulert kjørebros over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg.  
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B3/N3, skal regulert kjørebros over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg, være ferdigstilt.
- 3.1.11 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 a og/eller b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av hele det regulerte friområdet som grenser til feltene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B1 a og/eller b, skal regulert friområde i sin helhet være ferdigstilt.

- 3.1.12 Før det gis igangsettingstillatelse i et felt, skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle felt. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, samt i henhold til ”designhåndbok for Heggedal sentrum”, datert oktober 2011.
- Utomhusplanen skal inneholde en marksikringsplan som viser nødvendige tiltak for sikring av uberørt terreng/vegetasjon og verneområder.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal utomhusanlegget være ferdigstilt.

## **3.2 Krav til formgivning, materiale og fargesetting**

- 3.2.1 Arkitekturen i Heggedal sentrum skal baseres på følgende prinsipper:
- Felt S1, Sentrumstomta:  
Bebyggelsen skal utformes som parallelle lameller med saltak, fasadematerialet skal være tre- eller platekledning, fargesettingen matt mørk gråtone/sort.
  - Felt S2:  
Ny bebyggelse skal ha horisontale takflater, fasadematerialet skal være mur- eller platekledning, fargesettingen skal være matt lys/hvit.
  - Felt S3, B1, S6 og S7:  
Bebyggelsen skal ha horisontale takflater, fasadematerialet skal være mur- eller platekledning, fargesettingen skal være matt lys/hvit.
- Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen.

For bebyggelse med flate tak kan heis og luftinntak, med gulvareal som utgjør maksimalt 10 % av etasjen under, tillates inntil 2,5 meter over gesims. Tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

- 3.2.2 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og valgte formingskriterier for Heggedal sentrum, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum”, datert oktober 2011.
- Nettstasjoner etc. skal søkes integrert i bebyggelsen.
- Egne nettstasjonsanlegg, pumpestasjoner etc. skal tilpasses miljøet og valgte formingskriterier i Heggedal sentrum, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.
- 3.2.3 På torg og plasser skal overflater i stor utstrekning belegges med lokalt tilpasset naturstein. Kantstein skal utføres i granitt.
- Langs veier og gater, og på torg og plasser, skal støttemurer utføres som stablesteinsmurer i lokalt tilpasset naturstein med maks. steinhøyde 60 cm.

Materiale i støttemurer og erosjonssikringer skal følge kriterier i ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Beplantning i felt S1, S2, S3, S6, S7, i Heggedalsveien miljøgate, på Heggedal torg, på "Fabrikktorget", og i tilstøtende gater, skal sikres næring gjennom et felles vanningsystem.

3.2.4 Alle offentlige veier, gater, plasser og gangarealer skal tilpasses universell bruk. Utforming skal være logisk og enkel, med markerte linjer. Uterommene skal ha fast dekke og være opplyst. Maksimal stigning 1: 20 skal tilstrebes. Nyplanting av or, bjørk og hassel skal av hensyn til allergikere unngås.

3.2.5 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

### **3.3 Krav til dokumentasjon**

3.3.1 Søknad om rammetillatelse innen et felt skal inneholde situasjonsplan for hele feltet. Situasjonsplanen skal vise en detaljert utforming av tiltaket det søkes rammetillatelse for samt detaljert skisse av planlagt bebyggelse og anlegg for resterende del av feltet. Eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet, skal vises i planen.

3.3.2 Før det gis igangsettingstillatelse i felt S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8a, S8b, S9, B1, B3, N2 og N3, skal det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende krav i retningslinjer/ forskrifter for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Pr dato skal tabell 2 i T-1442 legges til grunn. Utendørs støynivå skal i boligfelt ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.

I felt B3 tillates dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 8 leiligheter.

Ved byggesaksbehandling kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Effekt av tiltak skal dokumenteres.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført.

Det skal være høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

3.3.3 Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg skal grunnforhold, stabilitet og flomrisiko avklares. Før det gis igangsettingstillatelse, skal dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, grunnforhold og områdestabilitet fremlegges. Den geotekniske vurderingen (rapporten) skal utarbeides av fagkyndige.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Alle tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonkart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, biologisk mangfold og randvegetasjon, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Ny bebyggelse skal minimum være sikret mot en 200-årsflom + 0,5 meter, jfr NVE's flomsonkart. Dette innebærer at ny bebyggelse bør plasseres over kote +97,7 i felt B1 og S1-S9 og over kote +98,7 i felt O3 og kollektivterminalen og over kote + 100,5 i felt B3.

- 3.3.4 Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte delfeltene. Før det gis igangsettingstillatelse, skal håndteringen av overvannet være dokumentert. Det kan stilles krav om fordrøyningstiltak som vilkår for tillatelse. Det skal redegjøres for risiko for forurensende utslipp til vassdragene i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak kan settes som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 25.11.03, samt retningslinje for veibygging.
- 3.3.5 Det skal utarbeides en miljøplan som følger søknad om byggetiltak. Miljøplanen skal dokumentere hvordan aktuelle miljømål ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal legges vesentlig vekt på best mulig massebalanse for det enkelte byggetiltak. En samordning av massebalanse/masstransport mellom ulike tiltak skal etterstrebes.

### **3.4 Andre fellesbestemmelser**

- 3.4.1 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m<sup>2</sup> av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Hver leilighet skal i tillegg ha egen privat uteplass. Felles areal på bakkenivå for lek, opphold og aktivitet skal ikke være utsatt for trafikkfare eller veitrafikkstøy, jfr reguleringsbestemmelse § 3.3.2. Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold, en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.
- 3.4.2 Det skal generelt tilstrebes universell utforming. Det skal legges til rette for universell utforming i alle deler av bebyggelsen og utearealene som skal være offentlige eller som skal være åpne for allmenn ferdsel. Unntak fra dette krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det er innen hvert felt angitt minimumsandelen boliger som skal være universelt utformet.
- 3.4.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. For boligene i Heggedal sentrum gjelder krav for sentrumsområder. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 50 % av plassene skal være under tak.
- 3.4.4 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.
- 3.4.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

## **§ 4. Byggeområder**

## **4.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse (felt B4, B5, B6)**

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

4.1.2. Felt B4 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige boligbebyggelsen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

4.1.3. Feltene B5 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.

Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av avsnittet over.

Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

Bygningsrådet kan godkjenne plassering av frittliggende garasje utenfor byggegrense på den side av tomte hvor den har sin regulerte atkomst. Dette gjelder ikke mot fylkesveier/riksveier. Det forutsettes at garasjestørrelsen er i tråd med TEK § 4-4 og at føringer i kommunens gjeldende veinormal overholdes.

## **4.2. Område for boligbebyggelse i blokker og konsentrert småhusbebyggelse (felt B1a og b, B2a og b, B3)**

4.2.1 Felt B1 a og b, felt B2a og felt B3 kan bebygges med blokkbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

Felt B2b kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

- 4.2.2. Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA) og uteoppholdsareal for boliger, jfr. § 3.4.1.

Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:

Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m<sup>2</sup>

Felt B2a: Maks BRA= 3800 m<sup>2</sup>

Felt B2b: Maks BRA=750 m<sup>2</sup>

Felt B3: Maks BRA= 9130 m<sup>2</sup>

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

I felt B3 tillates trafo, avfallshåndtering, rampe til parkeringskjeller, lekehus, sykkelboder, boder, drivhus, plantekasser og lignende utenfor byggegrensene. Det tillates overbygg på rampen til parkeringskjeller.

I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m<sup>2</sup> åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.

I felt B3 skal bekken bevares og en kantsone på minst 7 m fra midt i bekken skal få gro igjen med stedsegen vegetasjon.

- 4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrænse. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden.

- 4.2.4. Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan, inkl tak over parkeringsanlegg. For felt B1a og B1b kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.

- 4.2.5 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.

Minst  $\frac{3}{4}$  del av boligene skal ha to fasader med dagslys.

Minst  $\frac{3}{4}$  av boligene, inkl uteareal, skal ha universell utforming, tilpasset bl a rullestolbrukere.

- 4.2.6 Bebyggelsen i felt B2a skal ha flatt tak. Materialbruk og fargesetting skal tilpasses naboskapet til Heggedal fabrikk. Arkitekturen skal ikke ha store sprang i vegglinje, og være enhetlig i materialbruk og detaljering.

Bebyggelsen i felt B2b skal i form og materialbruk tilpasses småhusområdet sør for feltet.

Bebyggelsen i felt B3 skal ha flatt tak. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jmfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.

- 4.2.7. All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

- 4.2.8 Avfallssystemet skal baseres på Asker kommunes forskrift for husholdningsavfall. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til avkjørsel til feltet og være tilrettelagt for universell bruk.

- 4.2.9 Atkomst til garasjekjeller i felt B1a og B1b skal skje via felt S3.

Atkomst til garasjekjeller i felt B2a skal skje fra nord, via felt N1 og felles atkomstvei mellom område S6 og S7.

- 4.2.10 Gjennom felt B1 (og felt S3) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.
- 4.2.11 Gjennom felt B3 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse fra boligfeltets adkomst i sør til jernbanens servicevei i nordøst, merket J på plankartet.
- 4.2.12 Gesimshøyde for B2a er avmerket på kartet. Underetasje kan benyttes til verksted og galleri.
- 4.2.13 Utbygging av felt S3 og B1b kan skje trinnvis, uten å omfatte g/blr 79/83. Dersom felt S3 og B1b bygges ut uten å omfatte g/blr 79/83, skal adkomst og bokvalitet for dagens 4-mannsbolig ivaretas. Ved søknad om byggetillatelse for felt S3 og B1b skal konsekvenser for atkomst, innsyn, sol og skygge for g/blr 79/83 dokumenteres.
- 4.2.14 I felt B1a og B1b tillates ikke takterrasse over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- 4.2.15 I formåls grensen mellom B3 og kjørevei/annen veigrunn, innenfor frisisiklinje, kan det settes opp støyskjerm langs Underlandseien.

### **4.3 Område for offentlig bebyggelse; kirke, forsamlingslokale, kontor (felt O1)**

- 4.3.1 Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.
- 4.3.2 Felt O1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal kirke) er særskilt avmerket på plankartet. Kirken reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder.

Kirken tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret. Øket tilgjengelighet skal tilstrebes, dog slik at bevaringsverdiene ivaretas. Dersom kirken blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 4.3.3 Heggetuns skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Maks BRA= 200 m<sup>2</sup> BRA beregnes i henhold til NS 3940. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 4.3.4 Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.



4.3.5 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

#### **4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsentert (felt O2)**

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsentert.

4.4.2 Nærmiljøsentertets skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).  
Maks BRA= 850 m<sup>2</sup> BRA beregnes i henhold til NS 3940.  
Nærmiljøsentertets plassering og utforming skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.

4.4.3. Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

4.4.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

#### **4.5 Offentlig byggeområde for fjernvarmeanlegg (felt O3)**

4.5.1 Felt O3 kan bebygges med fjernvarmeanlegg. Fjernvarmeanlegget kan bygges og drives av den som gis konsesjon eller på annen måte sikres rettighetene til slik drift. Reguleringsplanen tar ikke stilling til hvilken form for energi fjernvarmeanlegget baseres på.

4.5.2 Ny bebyggelse skal integreres i det bratte terrenget. Taket skal utformes og dimensjoneres for etablering av et vegetasjonsdekke av trær og busker. Eventuelt forbrenningspipe og ventilasjonsanlegg tillates å stikke opp over taket. All betjening av anlegget, både med bil og til fots, skal skje fra det avsatte trafikkområdet på østsiden av anlegget, ned mot jernbanen.

#### **4.6 Område for allmennyttig formål; forsamlingslokale**

4.6.1 Området kan bebygges med forsamlingslokale.

4.6.2 Forsamlingslokalets skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser som vist på plankartet, samt av bestemmelser om byggehøyder.  
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde og takform lik eksisterende bebyggelse.

4.6.3. Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

4.6.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

### **§ 5 Kombinerte byggeformål**

## **5.1 Område for bolig, forretning/bevertning, kontor (felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S9)**

- 5.1.1 Feltene S1-S7 kan bebygges med bolig-, forretning/bevertning, kontorbebyggelse.
1. etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktive utadrettede fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus- og fotgjenger arealer. Alle lokaler skal ha egen direkteinngang fra tilliggende fortaus-/fotgjenger areal. Offentlig service, utstillingslokaler etc. kan ligge i 1. etasje.  
Forretning/ bevertningslokalene kan utvides opp i 2. etasje, men ikke høyere.
  2. – 4. etasje kan benyttes til kontor og/ eller bolig.
  4. etasje skal benyttes til bolig.
- Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel.

- 5.1.2 Feltene S4, S5 og S9 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal meieri, Rustad meieri, Elvelygården) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebese.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 5.1.3 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA) og uteoppholdsareal for boliger, jfr. § 3.4.1 over.
- I felt S1 skal all bebyggelse med mer enn 1 etasje ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 40 og 45 grader. Møneretningen skal være som vist på plankartet. I alle de øvrige feltene skal ny bebyggelse ha tilnærmet flate tak.

Bruksarealet begrenses oppad som følger:

Felt S1: Maks BRA= 16500 m<sup>2</sup>

Felt S2: Maks BRA= 2800 m<sup>2</sup> (eksklusive eksisterende bebyggelse)

Felt S3: Maks BRA= 6500 m<sup>2</sup>

Felt S4: Maks BRA= 700 m<sup>2</sup> (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S5: Maks BRA= 250 m<sup>2</sup> (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S6: Maks BRA= 3300 m<sup>2</sup>

Felt S7: Maks BRA= 4600 m<sup>2</sup>

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

- 5.1.4 Der plassering av ny bebyggelse er illustrert på plankartet, er dette førende for plasseringen av ny bebyggelse. Ny bebyggelse i felt S1 kan krage utover

formålsgrense fra 2. etasje og oppover langs Vollenveien, jfr. plankartet. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Understøttelse for utkragende balkonger/bygningsdeler tillates kun innenfor byggegrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden, og det skal, med unntak for nordfasade i felt S3, være min. 3,5 m fri høyde fra bakkeplan til balkong.

- 5.1.5 Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan. Felles uteoppholdsarealer kan i felt S1 og S3 ligge på takterrasse over 1.etasje. For felt S3 kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 5.1.6 I felt S3, S6 og S7 tillates ikke takterrasser over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- 5.1.7 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.  
Minst  $\frac{3}{4}$  del av boligene skal ha to fasader med dagslys.  
Minst  $\frac{3}{4}$  av boligene skal ha universell utforming tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 5.1.8 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 5.1.9 Avfallssystemet skal baseres på vedtatt innsamlingssystem i Asker. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.
- 5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt kjørbare gangveier for nyttetransport til boligene i felt B1 og S3. Gjennom felt S3 (og felt B1) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.
- 5.1.11 I felt S4 og S9 tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

Eksisterende fire-mannsbolig på g/bnr. 79/83 skal til enhver tid sikres tilfredsstillende atkomst fra Heggedalsveien.

Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnsstrukturer og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.  
Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

- 5.1.12 I felt N1 skal forretningsformålet begrenses til underetasje i fabrikkbygningen. Forretningsformålet skal begrenses til salg innenfor bransjen kunst og kultur.

## **5.2 Område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang og sykkelvei (felt S8a og S8b)**

- 5.2.1 Felt S8a/S8b kan bebygges med forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet og gang- og sykkelvei. 1.etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktiv utadrettet fasade som skaper liv på fortaus- og fotgjengerarealet ut mot ”Fabrikktorget”.

- 5.2.2 Felt S8a består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (fyrhuset) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 5.2.3 Ny bebyggelses skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For Rampehusets hovedvolum tillates gesimshøyde c+ 114,0 med buet tak med topp bygningshøyde c+ 120,5.

Område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang/sykkelvei (S8b) skal integreres i ny bebyggelse. Området langs feltets nordside skal utformes som offentlig trapp/ gangareal fra gangbroens brohode til Fabrikktorget. Område langs feltets vestsiden skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydsiden. Gang/ sykkelveiens integrering skal dokumenteres som en del av byggesøknad for felt S8a og S8b.

- 5.2.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

## **5.3 Område for forretning/bevertning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning (felt N1)**

- 5.3.1 Felt N1 skal benyttes til forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning.

- 5.3.2 Felt N1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Fabrikken og direktørboligen) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Det kan tillates fasadeendringer knyttet til bruksendringer av bebyggelsen innenfor de tillatte bruksformål. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

#### **5.4 Område for bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted (felt N2)**

- 5.4.1 Felt N2 skal benyttes til bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted.

- 5.4.2 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Bruksarealet begrenses oppad til maks BRA= 650 m<sup>2</sup>. BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

- 5.4.3 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

### **6.0 Offentlige trafikkområder**

#### **6.1 Kjørevei og annen veigrunn**

- 6.1.1 Kjøreveiene består av tre ulike kategorier, kjørevei, kjørebro over jernbanen og miljøgate (Heggedalsveien og Heggedalsbakken). De ulike kategorier er avgrenset i forhold til hverandre.

Der det ligger gang-/sykkelvei og/eller fortau langs kjørevei, inngår dette i kjøreveianlegget, og forutsettes anlagt samtidig med kjøreveien.

#### 6.1.2 Kjøreveienes standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Det skal utarbeides felles utomhusplan for kjørevei (inkludert eventuell gang-/sykkelvei og/eller fortau), belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig utforming av de offentlige trafikkområder, jfr. "Designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

#### 6.1.3 Langs den del av Vollenveien som følger Gjellumvannet, i tilknytning til de regulerte rundkjøringene, samt langs Heggedalsbakken, Heggedalsveien og Underlandsveien, skal det etableres allébeplantning/høystammede trær.

Kjøreveien som betjener felt O3, fjernvarmeanlegget, skal parkmessig opparbeides på de deler som ikke må holdes åpne for transport.

#### 6.1.4 Kjørebroen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn.

Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

#### 6.1.4 Heggedalsveien miljøgate omfatter hele gateprofilen fra felt S1/S5 til felt S3.

Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner og bebyggelse i de tilliggende feltene.

Miljøgata skal utformes utifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t.

Det tillates kantparkering langs miljøgata, varelevering kan tillates fra de avsatte parkeringsfelt, og bussen skal stoppe i veibanen.

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne er avklart.

- 6.1.5 Heggedalsbakken miljøgate omfatter det avsatte areal mellom Heggedal kirke/nærmiljøsentret og Hovedgården ungdomsskole. Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner for felt O1 og O2. Det skal legges vekt på miljøgatas betydning som del av plassdannelsen mellom kirke, nærmiljøsentret og skole. Miljøgata skal utformes ut ifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t. Det skal etableres parkmessig beplantning med høystammede trær i og rundt miljøgata.

Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom kommunen, kirken, nærmiljøsentret og skolen er avklart.

## **6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro**

- 6.2.1 Gang-/sykkelveiens og fortauets standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Det skal utarbeides utomhusplan for veianlegg, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på universell utforming og en helhetlig design av de offentlige trafikkområder, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.

Veianlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder, parkanlegg og veianlegg. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.2.2 Gangbroen strekker seg fra Heggedalsveien i vest, over jernbaneområdet, Skitthegga og Åmotveien, og inn til "Fabrikktorget" i øst. Gangbroen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn.  
Gangbroen skal detaljtilpasses ny bebyggelse i felt S8a og S8b. Slik tilpasning skal dokumenteres før det gis byggetillatelse for gangbroen.

Gangbroen skal ha takoverdekning. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

I tilknytning til vestre adkomst til gangbro, skal det opparbeides sykkelparkering for minimum 20 sykler.

Det skal følge en egen driftsavtale med gangbroen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom jernbaneverket, fylket, kommunen og berørt gårdeier er avklart.

### **6.3 Torg/plass.**

- 6.3.1 Heggedal torg skal opparbeides som seremonitorg, handelstorg og trafikkareal for både gående, syklende og kjørende trafikk.

- 6.3.2 Avgrensningen av Heggedal torg er fastsatt på plankartet. Planlegging og gjennomføring av torganlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder (felt S1 og S4), parkanlegget ned mot Kistefossdammen og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.



## 6.4 Jernbaneområde

- 6.4.1 Området skal benyttes til jernbaneformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneformålet.
- 6.4.2 Området består av bevaringsverdig bebyggelse, Heggedal stasjon. Den bevaringsverdige stasjonsbygningen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates ombygd og/ eller tilbygd under forutsetning av at eksteriørets skala, stil og karakter beholdes eller at det føres tilbake til opprinnelig utseende. Stasjonsbygningen tillates benyttet til allmenntilpasset formål, forretning/bevertning, kontor, bolig. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 6.4.3 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (parkeringsområde, kollektivterminal, kjørevei og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses jernbaneområdet og plattformene. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpassing mellom jernbaneområde og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for gangbroen. Gangbro kan suppleres med undergang innenfor områdene avsatt til jernbaneområde og kollektivterminal.

Det skal utarbeides utomhusplan for jernbaneområdet som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.4.4 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområdet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrukturer og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.4.5 Grøntbelte langs jernbanen langs g/bnr 78/40 og 78/18 skal videreføres frem til adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med jernbanearbeidene.

Gangsti skal føres frem til fortau langs adkomstvei til stasjonsområdet.

Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av anleggsvei og adkomstvei.

## **6.5 Kollektivterminal, parkeringsplass**

- 6.5.1 Området øst for jernbanen skal benyttes til kollektivterminal med bussoppstillingsplasser, drosjeoppstillingsplasser, hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel.

Området vest for jernbanen skal benyttes til hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel. Vest for jernbanen kan det, innenfor de anviste byggegrenser, bygges et to-plans parkeringsanlegg. Det skal legges vesentlig vekt på estetikk, både i fasader og på toppdekket, samt at hensynet til den gamle stasjonsbygningen skal ivaretas.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.5.2 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (jernbaneområdet, kjøreveier og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses kollektivterminalen. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpasning mellom jernbaneområde, kollektivterminal og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for kollektivterminal.

Det skal utarbeides utomhusplan for terminalområdet og for parkeringsområdene som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.5.3 Langs kollektivterminalen og parkeringsanlegget øst for jernbaneområdet tillates tiltak i og langs elvebredden forbindelse med opparbeidelse av kollektivknutepunkt og parkering.

Inngrep i og langs Skitthezza skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE’s flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.5.4 Registrert funn av Dronningstarr sør for kollektivterminal/ parkeringsplass skal sikres. Før det gis byggetillatelse til tiltak som berører funnet skal det foreligge dokumentasjon som viser sikring av funnet. Dette kan eventuelt skje ved at Dronningstarr-biotopen flyttes. Slik dokumentasjon skal følge byggesøknad og oversendes Fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før byggetillatelse gis.

## **7.0 Spesialområder**

### **7.1 Område for bevaring av bygningsmiljø og bebyggelse (felt B4, O1, S4, S5, S8a, S9 og N1)**

- 7.1.1 Den bevaringsverdige bebyggelsen er særskilt avmerket på plankartet. Denne bebyggelsen er sikret gjennom egne bestemmelser under de respektive formål.

Innenfor det enkelte felt som har bevaringsverdig bebyggelse, er også eldre uthus, uteanlegg, hageanlegg, støttemurer, beplantning bevaringsverdig. Disse skal bevares som del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Anleggene kan, etter byggesøknad, tillates ombygd under forutsetning av at helheten i bygningsmiljøet holdes intakt. Før kommunen gir tillatelse til ombygging skal, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

## **7.2 Område for park og offentlig friområde**

7.2.1 Område for park og annet friområde skal være offentlig tilgjengelige og tilrettelegges for fotturer og rekreasjon for alle befolkningsgrupper. Det skal legges særlig vekt på universell utforming ved valg av trær, planter, overflater, kontraster og ledelinjer. Område avsatt for park skal i vesentlig grad kunne bearbeides for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv. Området skal lyssettes for å lette orienteringsevnen og øke trykksopplevelsen.

Område avsatt til annet friområde skal i begrenset grad bearbeides for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv.

7.2.2 Parkområdet mellom Heggedal torg og Kistefosdammen, område F1, skal opparbeides som et sentralt byrom, med mulighet for et bryggeanlegg i Kistefosdammen.

Parken skal kunne tilrettelegges med scene, tribuner, utstillingsarealer for kunst, lekefasiliteter etc.

Det kan etablere en paviljong i parken som anvist på plankartet, tilrettelagt for utstillinger, små konserter, bevertning e.l., og med tilliggende uteareal. Paviljongen skal være i én etasje, den skal være åpen og lett i sin karakter, og med BYA maks 100m<sup>2</sup>.

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende Heggedal torg og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

7.2.3 Parkområdet rundt Heggodden, område F2, skal opparbeides som en turvei, og med et bryggeanlegg ut i Gjellumvannet. Brygga skal benyttes som badebrygge, og som gjestebrygge for robåter, kanoer etc.

Turveien skal opparbeides som en gruset gangvei med fast grusdekke der den ligger på fast grunn, og som en plankesti der den ligger i våtmarksområder.

Brygga skal opparbeides som en trebrygge. Betongfundament, evt flytebrygge kan tillates.

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende felt B1 og S3. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.4 Parkområdet mellom Vollenveien og Gjellumvannet, område F3, skal opparbeides som gruset tråkkesti langs strandkanten, med mulighet for bading. Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med utbedring av Vollenveien med gang-/sykkelvei. Det skal utarbeides utomhusplan for anlegget. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.5 Friområdet mellom Kistefosdammen og felt B2 skal tilrettelegges med en tråkkesti av fast grusdekke i nord-sør retning, der terrenget tillater det. Området skal for øvrig disponeres til fri lek, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2.6 Friområdet nord for jernbaneområdet, vest for jernbanesporene, skal tilrettelegges som et beplantningsbelte for å skjerme mot fjernvarmeanlegg.
- 7.2.7 Parkbelte mellom Åmotveien og N1 (F4) skal opparbeides som et beplantningsbelte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2.8 Parkbeltet langs Fabrikktorget (F5) skal opprettholdes som vegetasjonssone. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### **7.3 Område for naturvern på land**

- 7.3.1 Hensikten med naturvernområdene er å bevare eksisterende strandsoner, våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse områdene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.
- 7.3.2 Innenfor verneområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde. Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.
- 7.3.3 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas forsiktig vegetasjonsrensing i områdene, basert på skjøtselsplan godkjent av Asker kommune. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

### **7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag**

- 7.4.1 Området skal kunne benyttes til bading, fiske m.m. Det kan plasseres brygge og flåte i området.

Endelig grense mellom friområde i Kistefossdammen og park, F1, skal avklares gjennom utomhusplan for parken.

## **7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag**

- 7.5.1 Hensikten med naturvernområdene i Gjellumvannet, Kistefossdammen og Skitthegga er å bevare eksisterende våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse vassdragene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.
- 7.5.2 Innenfor naturvernområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som bevaringsområde for sjø og vassdrag.
- 7.5.3 Langs Skitthegga, fra og med kollektivterminalen og ned til Kistefossdammen, er elvebredden sterkt påvirket av erosjon. Langs denne strekningen tillates tiltak i elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

## **8.0 Fellesområder**

### **8.1 Felles atkomst**

- 8.1.1 Område felles torg, "Fabrikktorget", skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S8 og N1.  
Område FA1a skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S7, S8, N1 og B2a.  
Område FA1b skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt N1 og B2a.  
Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N1 og B2a.  
Kjøreatkomsten til felt B2a gjelder ikke for garasjekjeller.  
Område f\_KV1 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr.78/25  
Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N2 og B6.

Område FA1a/b, FA2 og FA3 skal også nyttes til allmenn gang- og sykkeltrafikk.

- 8.1.2 Planlegging og gjennomføring av torganlegget/gateanlegget felles torg/ ”Fabrikktorget” og FA1a skal samordnes med tilstøtende byggeområder (felt S6, S7, S8 og N1), de offentlige gang-/sykkelveiforbindelsene over torget, gangbroen over til jernbaneområdet og tilstøtende offentlige veianlegg. Det skal legges særlig vekt på trafiksikkerhet da ”Fabrikktorget” skal ivareta mange ulike trafikkstrømmer. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr.”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

- 8.1.3 Felles atkomstarealene skal etableres som felleseiendom for de felt de betjener, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 8.1.4 Felles atkomstarealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

## **8.2 Felles gangarealer**

- 8.2.1 Langs østsiden av Heggedal fabrikk kan det etableres en felles gangvei som betjener fabrikk. Gangveien skal også betjene allmenn gangtrafikk.

Felles gangveien berører Kistefosdammen og skal etableres som brygge i dette området. Planlegging og gjennomføring av felles gangareal skal samordnes med ”Fabrikktorget”. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr.”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Det skal tilstrebes universell utforming.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

## **8.3 Felles lekeareal**

- 8.3.1 Felles lekeareal skal benyttes til lek for felt B2a/b.
- 8.3.2 Felles lekeareal skal opparbeides med bl.a. anlegg for ballek. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

## **8.4 Felles grøntanlegg**

- 8.4.1 Felles grøntanlegg FG1 skal benyttes til gangstiforbindelse langs vestsiden av Kistefosdammen. For øvrig skal området opprettholdes som grøntareal med eksisterende terreng og vegetasjon.
- 8.4.2 Felles grøntanlegg FG1 skal tilhøre Heggedal fabrikk/felt N1.

- 8.4.3 I formåls grensen mellom felles grøntanlegg FG2/FG3 og jernbaneformål kan det settes opp støyskjerm.
- 8.4.4 Felles grøntanlegg FG2 og FG3 skal tilhøre felt B3 og kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3. På FG3 kan det etableres felleshus, drivhus og/eller redskapsbod(er) og det tillates etablert parselhager og urban dyrkning. Felles bygninger og oppdyrkede områder inngår i uteoppholdsarealet.
- 8.4.5 Gjennom felles grøntanlegg FG3 skal det etableres en allment tilgjengelig sti fra regulert vei sør for FG3 og som i nord knytter seg på intern gangvei i B3, som beskrevet i § 4.2.11.

Lars Bjerke





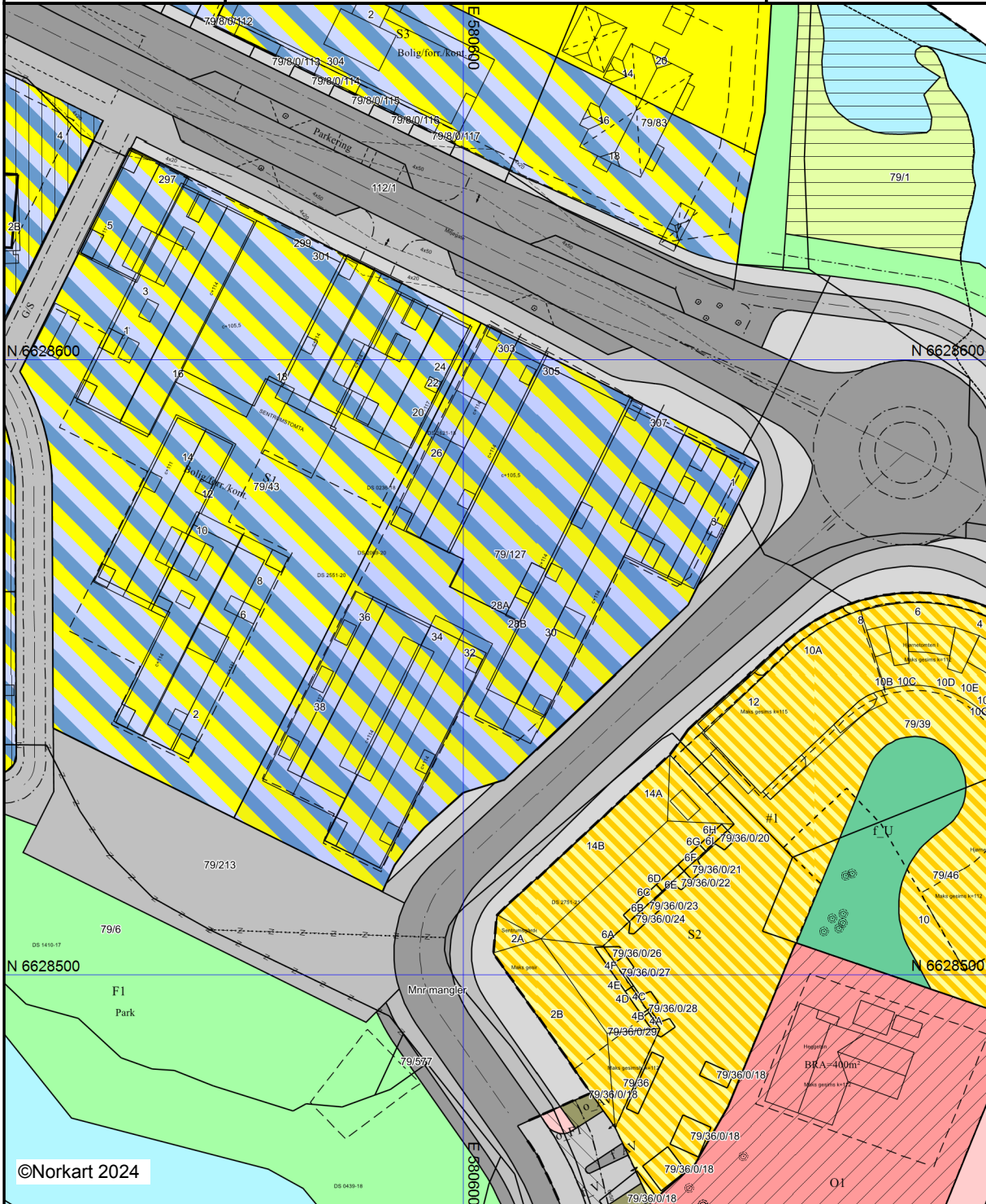
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 79/127/0/18  
Adresse: Trevaren 3  
Dato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985














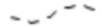









	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Park
	Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning/Kontor
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Kirke/ annen religionsutøvelse
	Uteoppholdsareal
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Midtlinje vassdrag
	Avkjørsel
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Regulert nytt tre
Abc	Påskrift feltnavn

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007405/ohozbrokft>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# KORT OM OSS



## Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

# Premium rådgivning

## **EIE Asker**

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)