

Æ

# Vikingjordet 2

1389 Heggedal · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Per Olav Hess**

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

[poh@eie.no](mailto:poh@eie.no)

EIE Asker

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter ....	110
Kort om oss .....	235

### **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

Vikingjordet 2, 1389 Heggedal, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 108 Orgnr. 953221349 i Asker kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 113 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 105 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1989

## TOMT

Fellestomt 11236 kvm

## PRISANTYDNING

4 680 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: John O. Ljungblom Takstdato: 27.05.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 21 290,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 680 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----

kr 4 681 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 689 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 421,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

kommunale avgifter, kabel-TV, felles bygningsforsikring, renhold, forvaltning/revisjon og div drift/vedlikehold.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Ole-Anders Ø Johnsen Ingvil Wøien Hjelkrem

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Vikingjordet 2, presentert av eiendomsmegler Per Olav Hess ved EIE eiendomsmegling.

### Høydepunkter om boligen:

- Gjennomgående leilighet
- Topp og endeleilighet
- Balkong på begge sider (begge med utebod)
- 3 gode soverom
- Bad og gjestetoalett
- Romslig stue med downlights
- Kjøkken med stor spiseplass
- Garasjeplass med lader for elbil
- Bod ved garasjeplassen
- Veldrevet sameie med flotte fellesarealer

### Høydepunkter om nærområdet:

- Tog til Asker og Oslo(ca. 30 min.)
- Barnehage på andre siden av veien
- Kort vei ned til Heggedal sentrum med spisesteder, butikker og servicetilbud
- Togstasjon i gangavstand
- Flotte turmuligheter i marka nesten rett utenfor døren
- Kort kjøreavstand til Asker

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Per Olav Hess på [poh@eie.no](mailto:poh@eie.no). Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

## PARKERING

Det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ellers gjesteparkering etter gjeldende regler.



# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Velkommen til landlige Vikingjordet like ovenfor Heggedal sentrum. Herfra er det kort gange til alle fasiliteter og kort vei å kjøre eller ta toget til Asker. Beliggenheten er praktisk med sentrum like i nærheten og Heggedal barneskole ca. tre km. unna. Det er opparbeidet flere fritidsmuligheter i området. Nede i sentrum ved Gjellumvannet er det tufteparken for god utendørstrening. Her er det også sandvolleyballbane og bademuligheter. 20 minutters gange fra boligen finner du Gjellum 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. I tilknytning til sykkelparken er det også etablert en hoppbakke om vinteren. 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.

## Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 850 meter ned til Heggedal stasjon. Herfra bruker toget 10 min til Asker stasjon og ca. 35 minutter til Oslo. Herfra går det også buss mot Asker og Dikemark. Det er parkering ved stasjonen. Fra Vollen går det båt inn til Aker brygge. Båten går hele året og har tre avganger morgen og ettermiddag og bruker ca. 30 minutter. Det er parkering ved båten.

## Skole og barnehage

Det er flere barnehager i området. De nærmeste er Vikingjordet barnehage og Kistefosdammen barnehage som ligger en liten rusletur unna. Kistefosdammen er en FutureBuilt-barnehage hvor det legges vekt på miljøvennlige løsninger og lavt energibehov. Boligen sogner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole, begge ligger i gangavstand fra boligen.

## 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 er allerede på plass. 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 Kistefosdammen - 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.

## Asker sentrum

Asker sentrum er administrativt senter i Asker kommune og er en aktiv kjerne med alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, Asker kommune servicetorg m.m. Asker sentrum kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har en rekke 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. De siste årene har vi vært heldige og fått et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt noen kafeer, tilby konserter med flere kjente artister. På Asker kulturhus er også 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. Alt dette ligger samlet i hjerte av Asker.

## Asker kommune

Bare 25 minutter fra hovedstaden ligger den populære forstadskommunen Asker, som er kjent for å være en av landets mest populære kommuner å bo i. 01.01.20 slo Asker kommune seg sammen med Røyken og Hurum kommuner. Den nye storkommunen har en befolkning på rundt 94 000 innbyggere.

Asker kjent for en vakker og varierende natur, aktiv sentrumskjerne, et mangfold av fritidsaktiviteter både for barn og voksne, godt kollektivt tilbud retning Oslo og Drammen. Asker har en lang kystlinje med et florerende båt og strandliv, samt marka med mulighet for topturer med flott utsikt, og andre markerte tur- og skiløyper. Risenga idrettspark kan tilby et rikt tilbud av idrettsaktiviteter både for barn og voksne, her har også Frisk Asker og Asker Aliens sine hjemmebaner.

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.

## BEBYGGELSE

Området består for det meste av leiligheter samt noe eneboliger og tomannsboliger med en god miks av folk i alle aldre.

## TOMT

Fellestomt, 11236 kvm

Borettslaget har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internstier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

## 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, tre soverom, bad, toalett, gang, stue og kjøkken.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 113 m<sup>2</sup>

- BRA-i 105 m<sup>2</sup> (entré, tre soverom, bad, toalett, gang, stue og kjøkken)

- BRA-e 8 m<sup>2</sup> (bod i underetasjen og to boder med adkomst fra balkongene)

- TBA 16 m<sup>2</sup> (balkong med utgang fra kjøkken og balkong med utgang fra stue)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i underetasjen (3 kvm) 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:** Det er støpt gulv mot grunn. Grunnmuren er i betong/murkonstruksjon.

**Etasjeskiller:** Etasjeskiller er av betongkonstruksjoner.

**Yttervegger:** Ytterveggene er av teglstein og mur/betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. På balkongene har ytterveggene liggende trekledning.

**Vindu og dører:** Entrédøren har kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse db30. Balkongdørene og vinduene har 3-lags glass og karm/rammer av tre fra byggeår.

**Tak:** Taket er i betongkonstruksjoner som er tekket med takstein/takplater.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 55%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 42%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 3%

## TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad med tilkomst fra kjøkken.

Helhetsvurdering side 8

Kjøkken

Varmtvannsbereder side 9

Vannrør side 9

Avløpsrør side 9

Toalettrom (Ikke våtrom)

Ventilasjon side 9

Sanitærutstyr / innredning side 9

Avløpsrør side 9

Øvrige rom

Overflater gulv side 10

Innerdører side 10

Etasjeskiller - 3.etasje

Skjevhetmåling side 10

Elektrisk anlegg

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget side 11

Dører og vinduer

Vinduer side 12

Dører side 12

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) side 12

## TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

## BODER

Det følger med en bod i underetasjen samt at det er to boder med adkomst fra balkongene.

## Standard

### STANDARD

#### Entré

Velkommen inn! Vi ønskes velkommen av en entré med garderobeskap og god plass til å ta imot gjester. Det er fliser på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

#### Stue

Stuen er av god størrelse med plass til ulike soner med sittemøbler. I dag er stuen innredet med en romslig hjørnesofa samt godstol. Store vindusflater sørger for at rommet oppleves som både lyst og luftig. Langs den ene veggen er det plassbygget oppbevaringsmøbel. Downlights i taket langs veggene gjør det enkelt å endre belysning etter anledning og stemning. Fra stuen er det utgang til den ene av leilighetens to balkonger. Det er parkett på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

#### Balkong utenfor stuen

Balkongen utenfor stuen er vendt mot sør og er på 10 kvm. Rekkverket er et hyggelig blomsterbed, perfekt for den blomsterglade med grønne fingre. Det er markise over balkongen og adkomst til utebod på 3 kvm.

#### Kjøkken/spisestue

Kjøkkenet er godt utnyttet og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. I 2021 ble det byttet benkeplate, vask og blandebatteri. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn og mikro samt avsatt plass til side-by-side kjøleskap. Siden dette er endeleilighet er det vindu på endevæggen. Kjøkkenet glir naturlig over i spisestuen. Her er det god plass til å dekke langbord med plass til både venner og familie. Fra

spisestuen er det utgang til leilighetens andre balkong. Kjøkken/spisestue har parkett på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

#### **Balkong utenfor kjøkkenet**

Balkongen utenfor kjøkkenet er overbygget og ligger mot nord. Det er adkomst til en utebod på 2 kvm.

#### **Hovedsoverom**

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er skyvedørsgarderobe langs den ene vegg. Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og malte flater i taket.

#### **Soverom**

Det er ytterligere to soverom i leiligheten. Det ene har adkomst fra spisestuen via en bod som er innredet som kontor (ikke godkjent for varig opphold) Dette soverommet har god plass til seng, skrivebord og klesoppbevaring. Rommet passer godt som barnerom med plass til å ha venner på besøk. Det andre soverommet har adkomst fra stuen og er opprinnelig en del av stuen. Dette rommet har skyvedørsgarderobe med speilfronter samt plass til seng og skrivebord. Begge soverommene har parkett på veggene og malte flater i takene. Soverommet innenfor stuen har parkett på gulvet, det andre har laminat.

#### **Bad**

Badet har smakfulle farger og moderne innredning. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og servant med skuffer under. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malt panel med downlights i taket.

#### **Gjestetoalett**

Fra entreen er det adkomst til et praktisk gjestetoalett. Her er det samme farger som på hovedbadet, dette gir en fin helhet i boligen. Gjestetoalettet er innredet med vegghengt toalett og servant med skuffer og skap under samt et vegghengt skap. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malt panel i taket.

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

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 01.11.1989 som omhandler nybygg - boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 18.04.1988. I disse byggetegningene er bare halve leiligheten med. Det er dermed usikkert hva de andre rommene er godkjent som. Vi har ingen grunn til å tro at rommene er godkjent som noe annet enn det de er brukt til i dag. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet og toalettet. Ellers oppvarming med panelovner.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifarakter F

## **Økonomi/drift**

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 4 421,- pr.mnd.  
kommunale avgifter, kabel-TV, felles bygningsforsikring, renhold, forvaltning/revisjon og div drift/vedlikehold.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på 125.957,- som ble overført til IB andre fond/udekket tap.

Driftsinntekter 2023: 2.564.430,-

Driftskostnader 2023: 2.457.246,-

Sum finansposter 2023: 18.773,-

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3434078

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 257 703,- Som sekundærbolig Kr. 4 779 270,-

#### **BORETTLAG**

Borettslag: Vikingjordet borettslag, Orgnr: 953221349

#### **FORRETNINGSFØRER**

ABBL

#### **STYREGODKJENNING**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Meldefrist for medlemmene er

ifølge vedtektene 20 kalenderdager fra borettslaget får beskjed om ny eier. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

- lader for elbil på garasjeplassen

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

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

### 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

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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.

### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplaner:

#### Id 0220172B

Navn Åmotåsen  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 10.11.1993  
Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2526/172B\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2526/172B_bestemmelser.pdf)

Delarealer  
Delareal 118 m2  
Formål Gang-/sykkelvei  
Delareal 513 m2  
Formål Kjørevei

#### Id 0220171J

Navn Heggedal Sentrum  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 16.02.2010  
Bestemmelser -  
[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2523/171J\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2523/171J_bestemmelser.pdf)

Delarealer  
Delareal 6 m2  
Formål Gang-/sykkelvei  
Delareal 13 m2  
Formål Kjørevei

#### Id 0220171C

Navn HEGGEDAL SENTRUM  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06.04.1978  
Bestemmelser -  
[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/464/171C\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/464/171C_bestemmelser.pdf)

Delarealer  
Delareal 2 m2  
Formål Gang-/sykkelvei  
Feltnavn KL.G

#### Id 0220171D

Navn Vikingejordet  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 22.06.1988  
Bestemmelser -  
[https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/488/171D\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/488/171D_bestemmelser.pdf)

Delarealer  
Delareal 10 583 m2  
Formål Blokkbebyggelse  
Feltnavn BK2

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 680 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 681 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 689 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema 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:

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

Oppgjør (Kr.7 850)

Overtagelse (Kr.3 350)

Foto (Kr.7 250)

Ny annonse finn.no 06.09 (Kr.5 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

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

Grunnpakke (Kr.12 450)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Totalt kr. (Kr.70 200)

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**

85-24-0074

## **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 bygningssakkyndiges 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>

### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **Megler**

### **AVDELING**

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

**SAKSBEHANDLERE**

Per Olav Hess

EIE Asker

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 92 28 24 49 / E-post: poh@eie.no

DITT NYE  
HJEM?









# 3. ETA

ASJE

# Vikingjordet 2, 1389 HEGGEDAL

## Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15056259

 **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)



Cambridge

















# 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



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 11.06.24 Side 1 av 1

Vikingjordet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	539/5108
VIKINGJORDET 2	<b>Type:</b>	Frittstående borettslag
1389 HEGGEDAL	<b>Eiere:</b>	Ole-Anders Johnsen, Ingvild Wøien Hjelkrem
<b>Organisasjonsnr:</b>	953 221 349	<b>Andelsnr:</b> 108

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 421

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: FELLESUTGIFTER

4 421

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Tom Ragnar Mathisen

Adresse: Vikingjordet 4

Postnr/-sted: 1389 HEGGEDAL

E-post: styreleder@vikingjordet.no

Parkering: Garasjeplass i fellesgarasjeanlegg.

Det gjøres spesielt oppmerksomt at det gjelder forkjøpsrett internt i sameiet. Vennligst kontakt styreleder for nærmere informasjon.

## 6: Ligning - 2023

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	352
Annen formue:	21 290	Utgifter:	228	

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 79/605

Feste/eiet tomt: Eiet

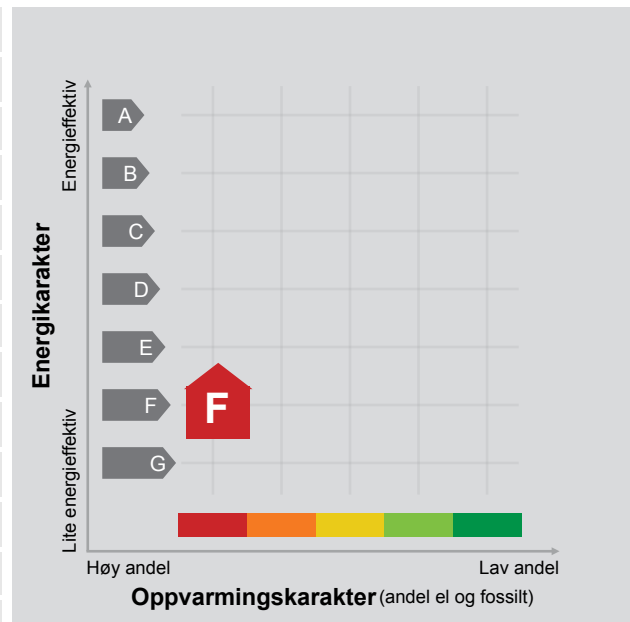
## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3434078



# ENERGIATTEST

Adresse	Vikingjordet 2
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	605
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6763081
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	45e8b084-1de0-486f-8cdf-78c804329a80
Dato	23.06.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

- **Tiltak utendørs**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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 inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1989
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	105
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## 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. 24 24 05 95 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).

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. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Vikingjordet 2  
Postnummer: 1389  
Sted: HEGGEDAL  
Kommune: Asker  
Bolignummer: H0301  
Dato: 23.06.2024 19:11:33  
Energimerkenummer: 45e8b084-1de0-486f-8cdf-78c804329a80

Kommunennummer: 3203  
Gårdsnummer: 79  
Bruksnummer: 605  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 6763081

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

# Vikingjordet Borettslag

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2024



# REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

## BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Eierens underskrift og dato:

\_\_\_\_\_  
(Eierens underskrift)

\_\_\_\_\_  
(Dato)

### Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

# Vikingjordet Borettslag

## Til andelseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

**Tid:** torsdag 04.04.2024 kl. 18:30  
Friheims forsamlingslokaler

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

##### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

##### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

##### 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

##### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

#### 2. Styrets orientering

**Forslag til vedtak:** Styrets orientering tas til orientering.

#### 3. Årsregnskapet 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet 2023 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre

**Forslag til vedtak:** Styret får kr. 100 000,- til intern fordeling.

#### 5. Saker fra styret

##### 5.1 Vedtektsendring - Garasjeplasser

Følgende bestemmelser for garasjeplasser foreslås lagt til i vedtektene

**Forslag til vedtak:** Det er kun anledning til å leie ut garasje plass til personer som bor i borettslaget.

Det er ikke anledning til å fremleie en garasje plass man leier av andre i borettslaget.

Retten til å leie ekstra garasje plass opphører ved salg eller ved fraflytting fra borettslaget

## 5.2 Vedtektsendring - Medlemmer i styret

Styret foreslår at antall styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomite endres.

**Forslag til vedtak:** Antall styremedlemmer reduseres til 3 + styreleder

Antall varamedlemmer reduseres til 3

Valgkomiteen består av 1 andelshaver og 2 varamedlemmer i styret.

## 5.3 Endring av husordensreglene

**Forslag til vedtak:** 1, pkt 4 Musikkøvelser kan bare skje mellom kl 12.00 og kl. 18.00 (Alle dager)

3, pkt 2 Avfall skal sorteres og kastes i respektive containere for rest, mat, papp/papir og glass/metall. Containere må ikke overfylles da det medfører at de ikke blir tømt. Det samme gjelder feilsortering av avfall og avfall som blir plassert utenfor containere.

6, pkt Tillegg: Beboere er ansvarlig for å informere hjemmehjelp, håndverkere og andre besøkene om parkeringsbestemmelsene.

7, pkt 2 Nytt: Fremleie av garasjeplasser kan kun skje internt i borettslaget. Kontakt styret som har liste over de som ønsker å leie garasje plass.

## 5.4 Utskiftning av vinduer og terrassedører og rehabilitering av yttervegger

Styret ønsker/søker om en ramme på NOK.6,2 mill fordelt med NOK.4,7 mill på skifte av vinduer/terrassedører og Nok.1,5 mill til rehabilitering av yttervegger.

Dette er sterkt anbefalt av ABBL og også styrets plikt å vedlikeholde boligmassen

**Forslag til vedtak:** Generalforsamling avholdt 04.04.2024 gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak, begrenset til kr. 6 200 000,-, igangsette og gjennomføre prosjektet med utskiftning av vinduer og terrassedører, og rehabilitering av yttervegger fortløpende fra 2024, velge entreprenør og låneinstitusjon, samt undertegne nødvendige dokumenter for å få gjennomført prosjektet. Felleskostnadene økes ved låneopptak for å betjene kostnadene til lånet.

## 6. Saker fra beboere

### 6.1 Ytterdører og vinduer - innsendt av Eirik Gabor

Ytterdører og vinduer er gamle. I flg. Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i en bolig. Med tanke på dagens strømpriser (spesielt i vinterperioden) kan det utgjøre store summer på strømregningen

**Forslag til vedtak:** Styret innhenter priser på bytte av vinduer og dører i borettslaget. Resultatet bør behandles og eventuelt vedtas i ekstraordinær generalforsamling i august/september 2024

## **6.2 Parkeringsplass i garasjene - innsendt av Eirik Gabor**

Meg bekjent er det er flere som står på venteliste for å få parkeringsplass i garasjene. Samtidig har noen mer enn 2 plasser tilgjengelig. I tillegg er det plassert uregistrerte kjøretøy på noen plasser. Dette er usolidarisk overfor andre beboere.

**Forslag til vedtak:** En boenhet kan ikke disponere mer enn 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal benyttes til registrerte kjøretøy som er i bruk

## **7. Budsjettforslag for 2024**

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til budsjett 2024 tas til orientering.

## **8. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Ragnar Mathisen  
Styremedlem, Tore Engebretsen  
Styremedlem, Ole Morten Grothen Vea  
Styremedlem, Erik Habberstad  
Styremedlem, Anna Rybicka  
Varamedlem, Dag Henrik Engstrøm  
Varamedlem, Eva Lassen  
Varamedlem, Odd Magne Bakken  
Varamedlem, Anne-Lise Visnes  
Varamedlem, Long Ngoc Nguyen

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styret.

Valgkomiteen har bestått av Erik Johannesen, Anders Gisle og Brit Leitås

### **8.1 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem: Erik Habberstad er på valg, og tar gjenvalg  
Styremedlem: Anna Rybicka er ikke på valg  
Styremedlem: Ole M. Vea er på valg, og tar gjenvalg  
Styremedlem: Brit Leitås stiller til valg som nytt styremedlem  
Styremedlem: Tore Engebretsen er på valg, og tar ikke gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Styremedlem: Erik Habberstad velges som nytt styremedlem  
Styremedlem: Ole M. Vea velges som nytt styremedlem  
Styremedlem: Brit Leitås velges som nytt styremedlem

### **8.2 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem: Anne-Lise Visnes er på valg, og tar gjenvalg  
Varamedlem: Eva Lassen er på valg, og tar gjenvalg  
Varamedlem: Odd Magne Bakken er på valg, og tar gjenvalg  
Varamedlem: Long Nguyen er på valg, og tar gjenvalg  
Varamedlem: Dag Engstrøm er på valg, og tar gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Varamedlem: Anne-Lise Visnes velges som varamedlem  
Varamedlem: Eva Lassen velges som varamedlem

Varamedlem: Odd Magne Bakken velges som varamedlem  
Varamedlem: Long Nguyen velges som varamedlem  
Varamedlem: Dag Engstrøm velges som varamedlem

### **8.3 Valg av valgkomité**

Ny valgkomite velges på møtet

### **8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Styreleder Tom Mathisen velges som representant til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:  
<https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen  
Vikingjordet Borettslag  
Styret

# VIKINGJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnr. 953221349

## STYRETS ORIENTERING FOR 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder: Tom Mathisen**

**Styremedl.:**

Anna Rybicka  
Tore Engebretsen  
Ole M. Vea  
Erik Habberstad

**Varamedl.:**

Anne-Lise Visnes  
Eva Lassen  
Odd Magne Bakken  
Long Nguyen  
Dag Engstrøm

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Borettslagets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### 3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Borettslaget består av 60 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr.79, bruksnr.605 Asker kommune.

**Forsikringer.**

Borettslagets eiendom er forsikret i Protector Forsikring AS—avtalenr 3434078. Sameiet har byttet forsikring fra Gjensidige Forsikring til Protector Forsikring pr. 01.01.24. Byttet er et resultat av en anbudsrunde ABBL har utført på vegne av sine klienter.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil i 2024 normalt utgjøre kr.10 000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte beboer må selv tegne innboforsikring.

### 4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL SKATTEDIREKTORATET

Andelseierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av borettslagets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den forhåndsutfylte selvangivelsen som kommer i mars-april.

### 5. SALG/REFINANSIERING

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50. ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt borettslag.

Overdragelse/utleie av andel (leilighet) kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

### 6. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 125 957,- som foreslås overført andre fond. Disponible midler øker med kr. 125 957,-, og utgjorde kr. 1 169 074,- ved utgangen av regnskapsåret. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

**7. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret har mottatt kr 0,- i godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av generalforsamlingen.

**8. FORTSATT DRIFT**

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til borettslagets evne til å kunne fortsette driften.

**9. ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har 1 heltidsansatt ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

**10. YTRE MILJØ**

Etter styrets oppfatning driver borettslaget ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

**11. LIKESTILLING**

Styret består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

**12. STYREMØTER**

Det er siden ordinær generalforsamling 2023 avholdt 9 styremøter hvor 40 saker har vært behandlet.

**13. OVERDRAGELSER**

Det er i perioden godkjent 2 overdragelser av leiligheter.

**14. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023**

Ny gressklipper er kjøpt inn.

Vedlikehold er utført av ulikefirmaer, vaktmester og beboere.

Det er avholdt 2 dugnader.

Motor på garasjeport i blokk 5 er skiftet

Støpt nytt dekke i bod utenfor nr .2

Ferdigstilt dusj/toalett vaktmester

Samtlige garasjegulv er maskinvasket.

Det er skiftet ut ventilatorer i 4 leiligheter. Dette er utført fortløpende av vaktmester, når de har stoppet.

## 15. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024

Styret har drøftet behovet for vesentlig vedlikehold i 2024. Som kjent ble bygningene ferdigstilt i 1989. Det har i hele borettslagets historie vært lagt vekt på planlagt og løpende vedlikehold. I og med at borettslaget har en vaktmester med bygningsfaglig innsikt har det vært kontinuerlig tilsyn med vedlikeholdsbehovet i alle deler av byggene. I 2024 foreslår styret at vi bytter vinduer og terrassedører i samtlige leiligheter. Dette er sterkt anbefalt av teknisk avd hos ABBL. Gavlveggene i blokk 3 og 4 og nordveggen i blokk 5 har mustein som løsner og faller ned. Styret har i samarbeid med ABBL innhentet tilbud på å utbedre dette. Størrelsen på disse prosjektene vil kreve godkjenning av Generalforsamlingen. Styret forutsetter at annet vedlikehold skal kunne dekkes innenfor rammen av de årlige budsjetter.

Det foreslås følgende vesentlig vedlikehold i 2024, i prioritert rekkefølge:

- Utbedre gavlvegger i blokk 3 og 4 samt nordveggen i blokk 5.
- Skifte vinduer og terrassedører i samtlige leiligheter.
- Maskinvaske samtlige garasjeggulv
- Utbedre og male uteboder ved nr. 2, 4, 10 og 12.

## 16. VESENTLIG VEDLIKEHOLD I KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

ABBL v/ Teknisk avdeling var på befaring i 2019 og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for Vikingjordet Borettslag. Rapporten gjelder for flere år fremover og antyder viktighetsgrad på de forskjellige postene og når arbeidene bør igangsettes. Utgiftene til vedlikeholdsarbeidet skal dekkes innenfor de årlige budsjetter.

Det foreslås følgende vesentlig vedlikehold og anskaffelser i kommende 5-års periode:

- Spyling, maling og utbedring av fasadene på alle 3 blokker.
- Skifte ventilatorer etter behov, da de eksisterende ventilatorene har begynt å stoppe.
- Utbedre gavlvegger i blokk 3 og 4 samt nordveggen i blokk 5.
- Skifte vinduer og terrassedører i samtlige leiligheter

## 17. DIVERSE

Styret har fortsatt avtale med telefonselskapet Telia, tidligere Netcom, om plassering av antenner på taket av blokk nr. 4. Dette ga borettslaget en inntekt på kr. 25 010.- i 2023.

Asker, mars 2024

Styret i Vikingjordet Borettslag



## Resultatregnskap Vikingjordet Borettslag, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 493 632	2 301 792	2 494 000	2 836 000
Annen driftsinntekt	2	70 798	56 756	55 000	63 000
Sum driftsinntekter		2 564 430	2 358 548	2 549 000	2 899 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	314 486	325 525	378 000	433 000
Annen driftskostnad	4	1 807 651	1 625 664	1 832 500	2 089 000
Vedlikehold, innkjøp	5	188 011	315 579	330 000	330 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	147 099	0	0	0
Sum driftskostnader		2 457 246	2 266 769	2 540 500	2 852 000
Driftsresultat før finansposter		107 184	91 779	8 500	47 000
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	18 773	18 124	0	0
Sum finansposter		18 773	18 124	0	0
<b>Ekstraordinære poster</b>					
Årsresultat	11	125 957	109 903	8 500	47 000

## Balanse Vikingjordet Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger/tomter	8	46 970 000	46 970 000
Sum varige driftsmidler		46 970 000	46 970 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		46 970 000	46 970 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		506 260	453 189
Andre fordringer	9	418 358	561 756
Sum fordringer		924 618	1 014 945
Bankinnskudd, kasse o.l	10	715 638	622 355
Sum omløpsmidler		1 640 255	1 637 301
Sum eiendeler		48 610 255	48 607 301

## Balanse Vikingjordet Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenskapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital	11	12 000	12 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andre fond	11	27 659 074	27 533 118
Sum egenkapital		27 671 074	27 545 118
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	12	20 468 000	20 468 000
Sum langsiktig gjeld		20 468 000	20 468 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 629	229 718
Påløpt ferielønn		2 635	0
Forskudd felleskostnader		33 039	31 978
Annen kortsiktig gjeld	13	370 877	332 488
Sum kortsiktig gjeld		471 181	594 183
Sum gjeld		20 939 181	21 062 183
Sum egenkapital og gjeld		48 610 255	48 607 301

Vikingjordet Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tom Ragnar Mathisen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anna Rybicka  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Habberstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Engebretsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Morten Grothen Veia  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 493 632	2 301 792	2 494 000	2 836 000
<b>Sum</b>	<b>2 493 632</b>	<b>2 301 792</b>	<b>2 494 000</b>	<b>2 836 000</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	14 400	14 400	14 000	14 000
Utleie plass til mobilantenne	25 010	23 266	23 000	24 000
Strøm el-bil	29 826	19 090	18 000	25 000
Forsikring kontantoppgjør	1 562	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>70 798</b>	<b>56 756</b>	<b>55 000</b>	<b>63 000</b>

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	494 626	0	0	0
Feriepenger	70 097	0	0	0
Lønn	0	474 852	519 000	519 000
Div lønn ikke feriepenge	0	15 000	15 000	15 000
Påløpte feriepenge	0	67 462	62 000	62 000
Verktøygodtgjørelse	500	6 000	6 000	6 000
Tjenestepensjon OTP	10 827	0	0	0
Tjenestepensjon OTP motkonto	-10 827	0	0	0
Styrehonorar	52 000	52 000	52 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	78 601	77 739	81 000	88 000
Arbeidsgiveravgift feriepenge	9 884	9 512	9 000	9 000
Premie ytelsesordn. - Storebrand	12 169	8 906	9 000	9 000
Refusjon lønnskostnader	-403 391	-385 946	-375 000	-375 000
<b>Sum</b>	<b>314 486</b>	<b>325 525</b>	<b>378 000</b>	<b>433 000</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

**Note 4 - Annen driftskostnad**

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	87 981	110 911	100 000	100 000
Vann- og avløpsavgift	442 732	339 384	425 000	595 000
Renovasjon	226 710	217 110	232 000	240 000
Containerleie	24 098	13 371	15 000	20 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	382 102	327 790	387 000	409 000
Forsikring	201 288	174 024	202 000	232 000
Forvaltning og revisjon	180 972	175 596	183 000	191 000
Innbetalingservice	2 220	2 220	3 000	3 000
Teknisk rådgivning	0	0	10 000	10 000
Brannsikring	32 016	30 036	32 000	34 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Drift, reparasjon maskiner	19 634	16 987	30 000	30 000
Matteservice	47 684	45 259	48 000	50 000
Renhold	83 879	79 629	84 000	88 000
Garasje	34 313	34 313	36 000	36 000
Utgifter v/styret	24 008	24 627	20 000	20 000
Kurs/seminarer	0	26 700	3 500	3 500
Rekvisita, porto, mm	6 921	2 134	3 000	7 000
Datautgifter o.l	3 134	0	5 000	5 000
Fellesarrangement/dugnad	1 419	1 722	5 000	5 000
Leie av lokale	1 900	0	2 000	3 000
Gebyr	2 999	3 353	3 500	4 000
Blomster/gaver	1 140	0	3 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>1 807 651</b>	<b>1 625 664</b>	<b>1 832 500</b>	<b>2 089 000</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	1 125	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	33 538	24 794	0	0
Maling, beis, olje	8 993	14 598	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	1 535	16 105	0	0
Skilt	159	0	0	0
Vedlikehold bygg	4 313	0	0	0
Port	5 106	0	0	0
Tak	0	5 963	0	0
Fasade	185	54 404	0	0
Oppganger/korridorer	0	135 075	0	0
Kontorutstyr	3 814	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	4 954	0	0	0
Ventilasjon	47 622	0	0	0
VedlikeholdVVS	0	3 463	0	0
Elektriker, materialer	0	43 125	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	434	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	12 107	11 623	0	0
Sand, pukk, salt	3 547	1 902	0	0
Asfalt	5 996	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	4 527	0	0	0
Egenandel skade	10 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	10 859	3 844	0	0
Gressklipper	29 632	0	0	0
Parkeringsautomat	0	250	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	330 000	330 000
<b>Sum</b>	<b>188 011</b>	<b>315 579</b>	<b>330 000</b>	<b>330 000</b>

### Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fasade	15 000	0	0	0
Oppganger/korridorer	36 650	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	95 449	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>147 099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	-116	94	0	0
Finansinntekt	18 889	18 030	0	0
<b>Sum</b>	<b>18 773</b>	<b>18 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Bygninger	46 970 000	46 970 000
<b>Sum</b>	<b>46 970 000</b>	<b>46 970 000</b>

---

## Note 8 - Bygninger/tomter

---

Byggeår 1988

---

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger



### Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	6 000	6 000
Periodisering kostnader	387 347	555 756
Andre kortsiktige fordringer	25 010	0
<b>Sum</b>	<b>418 358</b>	<b>561 756</b>

Kortsiktige fordringer

### Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Kasse	10 007	10 007
Bankinnskudd (driftskto)	684 427	612 349
Skattetrekkkonto	21 204	0
<b>Sum</b>	<b>715 638</b>	<b>622 355</b>

### Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Innskutt andelskapital</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	27 533 118	27 423 215
Fra årets resultat	125 957	109 903
Sum andre fond/udekket tap	27 659 074	27 533 118
Sum egenkapital	27 671 074	27 545 118

### Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	20 468 000	20 468 000
<b>Sum</b>	<b>20 468 000</b>	<b>20 468 000</b>

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Gjeld til kommunen	240 147	238 152
Rettsgebyr	17 286	17 286
Skattetrekk	21 204	0
Arbeidsgiveravgift	14 843	24
Påløpt arbeidsgiveravgift	9 512	9 512
Påløpt arbeidsgiveravgift	372	0
Påløpte feriepenger	67 464	67 464
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
<b>Sum</b>	<b>370 877</b>	<b>332 488</b>

### Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 043 118	933 215
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	125 957	109 903
Årets endring disponible midler	125 957	109 903
Disponible midler UB	1 169 074	1 043 118

## Resultat og balanse med noter for Vikingjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vikingjordet Borettslag**

Styreleder	Tom Ragnar Mathisen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Erik Habberstad (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Tore Engebretsen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Ole Morten Grothen Vea (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Anna Rybicka (sign.)	18.03.2024

Til generalforsamlingen i Vikingjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Vikingjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-20 11:26:44 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

<b>Estimerte summer vindu utskifting</b>	<b>Type</b>	<b>Ca Mål</b>	<b>enhetspris</b>	<b>antall</b>
<b>Blokk 3 og 5</b>				
Balkongdører	Balkongdører	90X200	11000,-	60
Karnappvinduer på gavler	Vindu	90X90	7000,-	12
Gavlvinduer	Vindu	90X110	7300,-	12
Vinduer oppganger	Vindu	110X110	7 500,-	20
Store vinduer stueside	Vindu	180X150	11200,.	36
Små vinduer stueside	Vindu	90X100	6 000,-	30
Vinduer inngangsside (inne på balkonger)	Vindu	110X110	7 500,-	36
<b>Totalt Vindu pris blokk 3 og 5</b>				
<b>Blokk 4</b>				
Balkongdører	Balkongdører	90X200	11 000,-	48
Store vinduer stueside	Vindu	170X160	10 695,-	24
Små vinduer stueside	Vindu	90x100	6 000,-	48
Vinduer gavlvegger	Vindu	90X110	7 300,-	6
2 rams vindu inngangsside	Vindu	130X110	8 500,-	24
Vinduer inngangsside	Vindu	110X110	7 500,-	24
<b>Totalt Vindu pris blokk 4</b>				
Tildekking				rs
Riving deponering			400	380
Rigg og drift				rs
Miljøavgift glass prod i 1976 til d.d	Pr glass/rute		220	
Total sum eks mva				
MVA 25%				
<b>Total inkl mva</b>				



**Sum eks mva**

---

0 660 000,-  
2 84 000,-  
2 87 600,-  
0 150 000,-  
5 403 200,-  
0 180 000,-  
5 270 000,-

**1 834 800,-**

---

3 528 000,-  
4 256 680,-  
3 288 000,-  
5 43 800,-  
4 204 000,-  
4 180 000,-

**1 500 480,-**

---

25 000,-

0 152 000,-

250 000,-

3 762 280,-

940 570,-

**4 702 850,-**

---



ABBL AS  
Att.Atle Simonsen

Asker 25.01.2024

**Pristilbud diverse arbeider Viking jordet.**

Vi takker for prisforespørsel og kan tilby følgende.

**Gavler 2stk**

Rigg,stillas	=	210.000.-
Stillas,spis og skift for våre ansatte	RS =	55.000.-
Riving av tegl 235m2 a 450kr.	=	105.750.-
Isolasjon Kingspan U.verdi 0.14 235m2 a 600kr.	=	141.000.-
Tegl 235m2 a 2100kr	=	493.500.-
<u>Div blikk arbeider.</u>	<u>RS =</u>	<u>45.000.-</u>
Totale omk gavler eks mva kr.	=	1.050.250.-

**Innganger.**

Rive tegl 120m2 a 450kr.	=	54.000.-
Isolasjon 100mm 120m2 a 200kr.	=	24.000.-
Tegl 120m2 a 2100kr.	=	252.000.-
Stålvinkel bredde 120mm 15Lm a 4100kr.	=	61.500.-
<u>Blikk arb. + forlengelse av tak der vi flytter fasaden 10cm ut.</u>	<u>RS =</u>	<u>90.000.-</u>
Tot omk innganger eks mva.	=	481.500.-

**Totale omk hele entreprise eks mva kr. = 1.531.750.-**

**Følgende forbehold og kommentarer er å regne som en del av vårt pristilbud.**

01. Timespriser murer/flislegger 650kr, påslag materialer 15%
02. Det tas forbehold om eks isolasjon på inngangspartier.
03. Brafas tar forbehold mot plutselige prisendringer/leveringstider pga. den usikre situasjoner Europa er inne i for tiden

**Følgende ytelser og materialer holdes av ABBL:**

- a) Strøm og vann, evt varme.

Med vennlig hilsen

Niels Jørgen Krogsgård

From: Eirik Gabor <[eirik.gabor@gmail.com](mailto:eirik.gabor@gmail.com)>  
Date: 25 February 2024 at 10:30:32 +01:00  
Subject: Saker til behandling på ordinær generalforsamling  
To: [styreleder@vikingjordet.no](mailto:styreleder@vikingjordet.no)

Hei.

Følgende saker ønskes behandlet.

1. Ytterdører og vinduer er gamle. I flg. Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i en bolig. Med tanke på dagens strømpriser (spesielt i vinterperioden) kan det utgjøre store summer på strømregningen.

Forslag til vedtak: Styret innhenter priser på bytte av vinduer og dører i borettslaget. Resultatet bør behandles og eventuelt vedtas i ekstraordinær generalforsamling i august/september 2024.

2. Meg bekjent er det er flere som står på venteliste for å få parkeringsplass i garasjene. Samtidig har noen mer enn 2 plasser tilgjengelig. I tillegg er det plassert uregistrerte kjøretøy på noen plasser. Dette er usolidarisk overfor andre beboere.

Forslag til vedtak:

En boenhet kan ikke disponere mer enn 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal benyttes til registrerte kjøretøy som er i bruk.

Mvh  
Eirik Gabor

Valg

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2024

Leder :

Tom Mathisen                      ikke på valg

Styremedlemmer :

Erik Habberstad                      gjenvalg 1 år

Anna Rybicka                      ikke på valg

Ole M. Vea                      gjenvalg

Brit Leitås                      ny 1 år

Varamedlemmer for 1 år :

Anne-Lise Visnes

Eva Lassen

Odd Magne Bakken

Long Nguyen

Dag Engstrøm

Valgkomite velges på generalforsamlingen

Valgkomiteen

Erik Johannesen

Anders Gisle

Brit Leitås

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:30 - Friheims forsamlingslokaler.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 19 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 7 fullmakt(er), totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

### 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Odd Magne Bakken ble valgt til å medundertegne protokollen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Styrets orientering

**Vedtak:**

Styrets orientering ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet 2023

**Vedtak:**

Årsregnskap 2023 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre

### Vedtak:

Stemmer: 17 for / 2 mot / 7 blanke

Godkjent.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Vedtektsendring - Garasjeplasser

Følgende bestemmelser for garasjeplasser foreslås lagt til i vedtektene

#### Vedtak:

Det er kun anledning til å leie ut garasjeplass til personer som bor i borettslaget.  
Det er ikke anledning til å fremleie en garasjeplass man leier av andre i borettslaget.  
Retten til å leie ekstra garasjeplass opphører ved salg eller ved fraflytting fra borettslaget

Stemmer: 25 for / 0 mot / 1 blank

Godkjent

### 5.2 Vedtektsendring - Medlemmer i styret

Styret foreslår at antall styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomite endres.

#### Vedtak:

Antall styremedlemmer reduseres til 3 + styreleder  
Antall varamedlemmer reduseres til 3  
Valgkomiteen består av 1 andelshaver og 2 varamedlemmer i styret.

Stemmer: 18 for / 5 mot / 3 blanke

Godkjent

### 5.3 Endring av husordensreglene

Forsamlingen valgte her å stemme over hvert punkt enkeltvis.

#### Vedtak:

1. pkt 4 Musikkøvelser kan bare skje mellom kl 12.00 og kl. 18.00 (Alle dager)

Stemmer: 19 for / 5 mot / 2 blanke

Godkjent

3. pkt 2 Avfall skal sorteres og kastes i respektive containere for rest, mat, papp/papir og glass/metall. Containere må ikke overfylles da det medfører at de ikke blir tømt. Det samme gjelder feilsortering av avfall og avfall som blir plassert utenfor containere.

Stemmer: Enstemmig

Godkjent

6. pkt Tillegg: Beboere er ansvarlig for å informere hjemmehjelp, håndverkere og andre besøkene om parkeringsbestemmelsene.

Stemmer: 24 for / 0 mot / 2 blanke

Godkjent

7. pkt 2 Nytt: Fremleie av garasjeplasser kan kun skje internt i borettslaget. Kontakt styret som har liste over de som ønsker å leie garasjeplass.

Stemmer: Enstemmig  
Godkjent

#### **5.4 Utskiftning av vinduer og terrassedører og rehabilitering av yttervegger**

Styret ønsker/søker om en ramme på NOK.6,2 mill fordelt med NOK.4,7 mill på skifte av vinduer/terrassedører og Nok.1,5 mill til rehabilitering av yttervegger.

Dette er sterkt anbefalt av ABBL og også styrets plikt å vedlikeholde boligmassen

Forsamlingen valgte å dele opp avstemming. det ble først holdt avstemming om yttervegg, deretter avstemming om vinduer og terrassedører. Det ble presisert at rammen for rehabilitering av ytterveggene ble satt til 1,9´´ inkludert moms.

##### **Vedtak:**

1) Yttervegger:

Generalforsamling avholdt 04.04.2024 gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak, begrenset til kr. 1 900 000,-, igangsette og gjennomføre prosjektet med rehabilitering av yttervegger fortløpende fra 2024, velge entreprenør og låneinstitusjon, samt undertegne nødvendige dokumenter for å få gjennomført prosjektet. Felleskostnadene økes ved låneopptak for å betjene kostnadene til lånet.

Stemmer: 25 for / 0 mot / 1 blank  
Godkjent

2) Vinduer og terrassedører:

Generalforsamling avholdt 04.04.2024 gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak, begrenset til kr. 4 300 000,-, igangsette og gjennomføre prosjektet med utskiftning av vinduer og terrassedører, fortløpende fra 2024, velge entreprenør og låneinstitusjon, samt undertegne nødvendige dokumenter for å få gjennomført prosjektet. Felleskostnadene økes ved låneopptak for å betjene kostnadene til lånet.

Stemmer: 8 for / 18 mot / 0 blank  
Ikke godkjent

Kommentar:

Forsamlingen ønsket at styret jobber videre med sak 2, herunder å estimere hva lånet vil koste den enkelte å betjene i måneden ved låneopptak. Styret vil også kontakte Enova.

## **6. Saker fra beboere**

### **6.1 Ytterdører og vinduer - innsendt av Eirik Gabor**

Ytterdører og vinduer er gamle. I flg. Enova kan gamle vinduer stå for opp mot 40% av varmetapet i en bolig. Med tanke på dagens strømpriser (spesielt i vinterperioden) kan det utgjøre store summer på strømregningen

##### **Vedtak:**

Styret innhenter priser på bytte av vinduer og dører i borettslaget. Resultatet bør behandles og eventuelt vedtas i ekstraordinær generalforsamling i august/september 2024

Sak trukket grunnet tidligere sak behandlet i innkallingen

## **6.2 Parkeringsplass i garasjene - innsendt av Eirik Gabor**

Meg bekjent er det er flere som står på venteliste for å få parkeringsplass i garasjene. Samtidig har noen mer enn 2 plasser tilgjengelig. I tillegg er det plassert uregistrerte kjøretøy på noen plasser. Dette er usolidarisk overfor andre beboere.

### **Vedtak:**

En boenhet kan ikke disponere mer enn 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal benyttes til registrerte kjøretøy som er i bruk

Sak trukket grunnet tidligere sak behandlet i innkallingen

## **7. Budsjettforslag for 2024**

### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem: Erik Habberstad er på valg, og tar gjenvalg

Styremedlem: Anna Rybicka er ikke på valg

Styremedlem: Ole M. Veia er på valg, og tar gjenvalg

Styremedlem: Brit Leitås stiller til valg som nytt styremedlem

Styremedlem: Tore Engebretsen er på valg, og tar ikke gjenvalg

### **Vedtak:**

Styremedlem: Erik Habberstad ble valgt som nytt styremedlem for 1 år

Styremedlem: Brit Leitås ble valgt som nytt styremedlem for 1 år

Styremedlem: Ole M. Veia trakk seg fra valget før generalforsamlingen

Styremedlemmer 2024/25:

Styremedlem: Erik Habberstad

Styremedlem: Brit Leitås

Styremedlem: Anna Rybicka

### **8.2 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem: Anne-Lise Visnes er på valg, og tar gjenvalg

Varamedlem: Eva Lassen er på valg, og tar gjenvalg

Varamedlem: Odd Magne Bakken er på valg, og tar gjenvalg

Varamedlem: Long Nguyen er på valg, og tar gjenvalg

Varamedlem: Dag Engstrøm er på valg, og tar gjenvalg

### **Vedtak:**

Varamedlem: Anne-Lise Visnes ble ikke valgt som nytt varamedlem

Varamedlem: Eva Lassen ble valgt som nytt varamedlem

Varamedlem: Odd Magne Bakken ble valgt som nytt varamedlem

Varamedlem: Long Nguyen ble ikke valgt som nytt varamedlem

Varamedlem: Dag Engstrøm ble valgt som nytt varamedlem

Iht. avstemming under pkt. 5.2 i innkallingen ble antall varamedlemmer i styret redusert fra 5 til 3. Det ble følgelig holdt avstemming om plassene til varamedlemmer til styret. Stemningen foregikk ved at forsamlingen fikk utdelt lapper hvor de skrev ned 3 navn. Kandidatene med flest stemmer ble varamedlemmer for neste periode.



Varamedlemmer 2024/25:  
Odd Magne Bakken (22 stemmer)  
Eva Lassen (19 stemmer)  
Dag Engstrøm (12 stemmer)

### **8.3 Valg av valgkomité**

Ny valgkomite velges på møtet

#### **Vedtak:**

Medlemmer av valgkomiteen 2024/25:  
Odd Magne Bakken  
Eva Lassen  
Dag Engstrøm

### **8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

#### **Vedtak:**

Styreleder Tom Mathisen ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling

# Protokoll for Vikingjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Dahl-Andersen (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Odd Magne Bakken (sign.)	11.04.2024

# VIKINGJORDET BORETTSLAG

## ORDENSREGLEMENT

Vedtatt 10.01.90 med endringer 27.05.97, 24.05.00, 22.05.01, 16.09.03, 23.05.07, 19.04.17, 29.03.23 og 04.04.24.

### 1. Generelt

- Alle beboere plikter til enhver tid å opptre slik at de ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.
- Dette innebærer at man må opptre hensynsfullt overfor naboene slik at disse får tilfredsstilt sine trivselsbehov.
- Oppussing/ombygging som medfører støy, skal utføres i tidsrommet kl. 08.00 - kl. 20.00 på hverdager og fra kl. 09.00 - kl. 17.00 på lørdager.
- Bruk av musikkinstrumenter skal ikke forstyrre andre. Husk at det er svært lytt i blokkene. Musikkøvelser kan bare skje mellom kl. 12.00 og 18.00.
- Radio og TV skal ikke stilles så høyt at det forstyrrer i andre leiligheter. Husk at spesielt basstoner bærer langt.
- Søndager og helligdager skal det være stille.

### 2. Oppgangene

- Oppgangene skal til enhver tid være ryddet og rengjort slik at det ikke skapes mistriksel eller uhygieniske forhold.
- Barnevogner og rullator kan henses i 1. etasje.
- Sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski og lignende skal ikke henses noe sted i oppgangene.
- Sko, støvler, arbeidstøy og lignende er ikke tillatt oppbevart i fellesareal i 1 etg. eller utenfor inngangsdørene.
- Beboerne plikter å ha tydelige navnskilt på inngangsdør, postkasse og utvendig ringeanlegg.
- Utgangsdører skal være låst.
- Røyking er ikke tillatt i oppganger.

### **3. Avfallshåndtering**

- Det er ikke tillatt å plassere avfall på gulvet i søppelboder.
- Avfall skal sorteres og kastes i respektive containere for rest, mat, papp/papir og glass/metall. Containere må ikke overfylles da det medfører at de ikke blir tømt. Det samme gjelder feilsortering av avfall og avfall som blir plassert utenfor containere.
- Avfall skal ikke settes i oppganger, garasjer eller andre steder på borettslagets eiendom.
- Bruk avfallskurvene som er satt opp på eiendommen.

### **4. Husdyr**

- Hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av disse må ikke foretas på lekeplasser eller andre steder hvor barn ferdes.
- Kattehold er tillatt under forutsetning av at katten ikke ferdes fritt i trapperom, i garasjer eller på uteareal. Lufting skal foregå under tilsyn og ikke på lekeplasser og andre steder hvor barn ferdes.
- Bruk pose for å ta opp etterlatenskaper etter hunder og katter.
- Overholdes ikke ordensreglement vedr. kattehold, vil eier få skriftlig advarsel fra styret. Ved gjentakelse, når dette ikke respekteres, vil eier få informasjon om snarlig fjerning av katten, da det er til sjenanse for naboene.

### **5. Grilling på terrasse**

- Grilling med trekull tillates ikke. Kun gassgriller og elektriske griller er tillatt. Husk at røyk og matos kan være til sjenanse, så vis hensyn.

### **6. Kjøring og parkering**

- Kjøring på gangveiene utenfor blokkene 3, 4 og 5 er kun tillatt for av- og pålessing av tyngre varer og transport av folk med gangbesvær.
- Parkering på gangveiene er ikke tillatt. Avtalen med Viking redningstjeneste om borttauing vil bli brukt.
- Beboere parkerer i garasjeanlegget og gjesteparkering skal være forbeholdt gjester.
- Beboere er ansvarlig for å informere hjemmehjelp, håndverkere og andre besøkene om parkeringsbestemmelsene.

## **7. Garasjer**

- Garasjen/garasjeplassen skal ikke benyttes som verksted for biler og mopeder/motorsykler. Dører og porter skal alltid være lukket og låst.
- Fremleie av garasjeplasser kan kun skje internt i borettslaget. Kontakt styret som har liste over de som ønsker å leie garasjeplass.

## **8. Tørking av klær**

- Tørking av klær over gelenderhøyde, samt tepperisting på utsiden av veranda/terrasse er ikke tillatt.
- Bruk av vaskemaskin er ikke tillatt etter kl. 23.00.

## **9. Markiser - Radio/TV antenner - Parabol**

- Alle markiser i Vikingjordet Borettslag skal ha likt mønster og farge på de respektive blokkene, så nær opp til tidligere vedtatte farge og mønster som mulig.
- Andelseier må ikke uten godkjenning fra styret gjøre bygningsmessige endringer på sin leilighet, eller sette opp radio/tv-antenne/parabol, markiser m.m.

## **10. Klager**

- Klager over brudd på ordensreglementet skal rettes skriftlig til styret.

*Vis omtanke for vårt bomiljø.*

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vikingjordet 2  
1389 HEGGEDAL  
Gnr./Bnr.: 79/605  
Andelsnr./Aksjenr. : 108/1  
Asker kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 113 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 113 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 27.05.2024

## 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: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

# 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 trafikkløysets 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 kypekjelleren 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	27.05.2024
Referansenummer	15056259
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0074
Hjemmelshaver/selger	Ole-Anders Ø Johnsen/Ingvil Wøien Hjelkrem
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Ingvil Wøien Hjelkrem
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	30.05.2024 10:02

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vikingjordet 2
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	79/605
Andelsnr./Aksjenr.	108/1
Borettslag / Sameie	Vikingjordet borettslag
Tomt	Eiet tomt: 11236 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1989		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Vikingjordet Borettslag beliggende i Heggedal, Asker Kommune. Borettslaget har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internstier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3etasjer samt underetasje med parkeringsanlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein og mur/betongkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Yttervegger med liggende trekledning ved balkonger. Tak av betongkonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull brannklasse B30 og lydklasse db30. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, gang og tre soverom .

Utgang fra kjøkken til nordvendt balkong og fra stue til sørvendt balkong.

To boder med tilkomst fra balkonger og en disponert bod med tilkomst fra parkeringsanlegg under bygningen. Leiligheten disponerer en oppmerket biloppstillingsplass ved felles parkeringsanlegg under bygningen.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



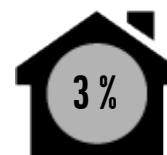
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra kjøkken.		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		

# 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 befaringsstidspunktet.

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	
3.etasje	105	5		110	16
	Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, gang og tre soverom	To uisolerte boder med tilkomst fra balkonger fordelt på 2m <sup>2</sup> og 3m <sup>2</sup> .			To balkonger fordelt på 6m <sup>2</sup> mot nord og 10m <sup>2</sup> mot sør.
Underetasje		3		3	
		Uisolert bod			
SUM	105	8		113	16
<b>Total bruksareal: 113 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Det er fremlagt ufullstendige byggetegninger. Dagens planløsning kan derfor ikke verifiseres å stemme overens med opprinnelig planløsning. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

To balkonger fordelt på 6m<sup>2</sup> mot nord og 10m<sup>2</sup> mot sør. (TBA)

Boder med tilkomst fra balkonger fordelt på 2m<sup>2</sup> og 3m<sup>2</sup>. (BRA-e)

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med bakenforliggende uisolert bod på 3m<sup>2</sup> (BRA-e) ved parkeringsanlegg under bygningen. Adkomst via felles asfaltert kjøreareal til elektrisk port samt asfaltert gangsti til dør.

Leiligheten inneholder 105m<sup>2</sup> P-rom og 0m<sup>2</sup> S-Rom.

# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra kjøkken.

Bad i hovedsak fra byggeår. Oppgradert med ny innredning og nye overflater omkring 2008 ihht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringsstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Dusjkabinett med innebygget dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekran plassert bak hull for inspeksjon ved innebygget sisterner.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppgraderinger bør påregnes.

- Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Det kan ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Tettesjiktet har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppgraderinger bør påregnes.

-Der er ikke etablert luftespalte mellom dør og terskel. Redusert luftutskiftning.

- Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

-Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

-Det gjøres oppmerksom på at belysning over speil ikke virket under befaringsstidspunktet og ihht opplysninger fra selger.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 42,5 %, temperatur 26,1 grader C og duggpunkt 12,4 grader C.


Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.


# Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra omkring 2008 iht opplysninger fra selger, med ny benkeplate, oppvaskkum og nytt blandebatteri 2021. Deler av røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Profilerte fronter og et overskap med innfelt glassfel. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Plater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Stikkontakt på vegg. Frittstående side-by-side kjøleskap og fryser med isbitmaskin. Komfyr og mikroovn i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt induksjonsplatetopp. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder fra ukjent årstall og størrelse plassert under benkeskap i hjørne.

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

Ventilasjon - Innredning - Annet

	Informasjon	Informasjon: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert. Det er ukjent om lekkasjestopper på kjøkkenet fungerer etter tiltenkt funksjon. I følge selger så kjente han ikke til løsningen. Nærmere undersøkelser anbefales.
--	-------------	---

	TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det registreres avdrupp under varmtvannsberederen. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Oppgraderinger bør påregnes.
--	------	-------------------	--

		Vannrør	Vannrørene av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.
--	--	---------	---

		Avløpsrør	Avløpsrørene i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.
--	--	-----------	---

# Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom og røropplegg i hovedsak fra byggeår. Oppgradert med nye overflater og innredning omkring 2008 iht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
--	------	-------------	--

		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
--	--	----------------------------	--


		Avløpsrør	TG2 gjelder avløpsrør av plast i bygningen som er vurdert i ha en tilkobling i vegg. Avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.
--	--	-----------	--

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser ved entré. Laminatgulv på soverom 1 og 2, parkett i øvrige rom. Veggflater med malte trefiberplater. Himlingsflater med slette malte flater. Nedsenket lyskasse med innfelte downlights langs vegger på stue og ved skyvedørgarderobe på soverom 3. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom 1 og 3. Garderobeskap i entré.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG 2	Overflater gulv	Informasjon: Normal slitasje på parkett mtp alder, noe hakk/riper registrert. TG2 gjelder: Det registreres bomlyd mellom flis og underlag ved entré. Ihht opplysninger fra selger så opplyses det om at varmekabler ved entré ikke virker. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
---	-----------------	--

	Innerdører	TG2 gjelder: Dørblad på toalettrom er skadet fra fukt. Oppgraderinger/utskiftning kan vurderes ved behov.
--	------------	---

## Etasjeskiller - 3. 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: stue og kjøkken.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Deg er registrert målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over 2 meter på stue var 10mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 3,07 meter på kjøkken var 15mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert nærmere under befaringspunktet. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.
---	-----------------	---

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

Vannrør av typen rør-i-rør og plastlagt kobber. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert på bad bak åpning ved innebygget sistene.

Stakeluke er ikke lokalisert. Automatisk vannstopper på kjøkken i følge selger. Mekanisk avtrekksventilasjon på bad og toalettrom.

Ventilasjonsaggregat plassert over ventilator på kjøkken. Friskluftsentilener i vinduer. Varmtvannsbereider på ukjent størrelse og årstall plassert i underskap på kjøkken. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad/toalettrom.

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

Hovedstoppekran - 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 blant annet målt 2,22 meter takhøyde på bad og opptill 2,38 meter takhøyde på kjøkken.

# Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

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 bygnings sakkyndige 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: Nei

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: Byggeår

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja

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: Komfyr bør påregnes utskifting grunnet ulyd i følge selger



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon.

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, og det er at det er registrert avvik:

-Det gjøres oppmerksom på at belysning over speil på badetrom ikke virket under befaringsstidspunktet og ihht opplysninger fra selger.

Det legges vekt på at undersøkelser ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

# Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med kikk hull brannklasse B30 og lydklasse db30. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass og karmen/rammer av treverk fra byggear.

 <b>TG 2</b>	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling bør derfor forventes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdører er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling bør derfor forventes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig tekket med takplater.

 <b>TGIU</b>	Helhetsvurdering	Taket er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst under befaringsstidspunktet. Tilstand og alder er ikke kjent. For mere informasjon se borettslagets vedlikeholdsplan.
--	------------------	--

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra kjøkken til nordvendt balkong på 10m2. Rekkverk av treverk og metall. Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter. Gulvoverflate av betong g med heller av treverk.

 <b>TG 2</b>	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift.
--	--	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til sørvendt balkong på 10 m2. Rekkverk av blomsterkasse i betong med håndløper av metall.

 <b>TG 2</b>	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Utfoming på blomsterkasse med håndløper er vurdert til å avvike fra dagens byggtekniske forskrift.
--	--	--

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt. Se kommentar til areal angående ufullstendige tegninger.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for benkeplate og oppvaskum datert 8.4.2021. Fremlagt faktura for dukskift på terrassemarkise datert 14.12.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.3.2020, arbeidene gjelder: -Montering benkeskapsbelysning, bytte defekt dimmer ved gang.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på avsluttet el-tilsyn uten avvik, datert 29.4.2022.
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	Fremlagt, signert og datert 28.5.2024.

## 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 slitasjer 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 bruksslitasjer. 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 ambisjonsniva 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 utskiftinger/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.

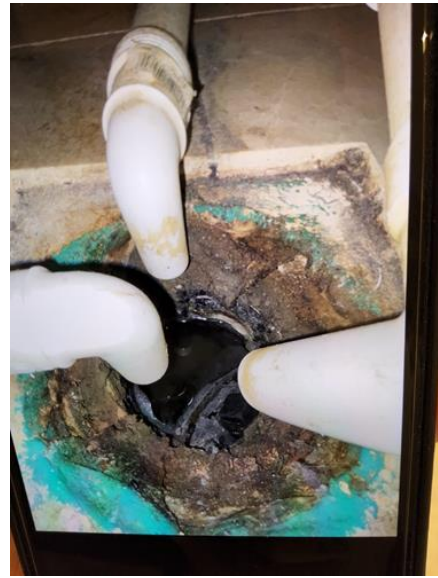
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, ombygningmulighet, 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 observasjoner, 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.



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*



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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**VIKINGJORDET BORETTSLAG**

Endret i generalforsamling den 14. desember 1989.  
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 23. mai 2006.  
Sist endret på ordinær generalforsamling den 23. mai 2007, 19. april 2017 og 04. april 2024.

**§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor**

Vikingjordet Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

**§ 2. Andeler - Ansvar**

Andelene skal være på to hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

**§ 3. Andelseiere**

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Asker kommune skal kunne eie inntil 30% av andelene. I henhold til avtale med Asker kommune reduseres dennes andel til 15 % med virkning fra 23.05.2008, jf. Vedtektenes § 11.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5 .

**§ 4. Boretten**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

### **§ 5. Utleie/overlating av bruken**

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Garasjeplasser.

Det er kun anledning til å leie ut garasjeplass til personer som bor i borettslaget.

Det er ikke anledning til å fremleie en garasjeplass man leier av andre i borettslaget.

Retten til å leie ekstra garasjeplass opphører ved salg eller ved fraflytting fra borettslaget

### **§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## **§ 7. Borettslagets plikter**

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

## **§ 8. Forandringer av bygning eller bolig**

Andelseiere må ikke uten godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

## **§ 9. Overføring av andel**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

## **§ 10. Godkjenning av ny andelseier**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

### **§ 11. Forkjøpsrett**

Dersom en andel overdras har Asker Kommune forkjøpsrett til andeler som opprinnelig ble eid av Asker kommune, med mindre kommunen derved blir eier av mer enn 15 % av andelene i borettslaget, jf. § 3. Disse andelene er: 52, 53, 57, 59, 64, 65, 66, 73, 75, 78, 86, 87, 90, 94, 96, 99, 102 og 106.

Ovennevnte tillatte eierandel skal imidlertid reduseres til 15 % av andelene med virkning fra den 23.05.2008. Som en overgangsordning skal Asker kommune selge to av sine andeler slik at antallet andeler i Vikingjordet Borettslag reduseres fra 11 til 9 innen dette tidspunkt.

Dersom Asker Kommune ikke har adgang til, eller ikke ønsker å bruke sin forkjøpsrett etter første ledd, skal andelseierne i borettslaget ha forkjøpsrett til disse andelene. For de øvrige andelene, gjelder kun intern forkjøpsrett hvorunder Asker kommune ikke er omfattet.

Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende, skal for kommunens del sendes pr. brev til Eiendomsforvaltningen i Asker kommune, samt for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, skal styret utpeke den forkjøpsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år:	4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 - 18 år:	3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 - 7 år:	2 poeng
- Botid i borettslaget:	1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakers slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 -tjue- kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 -fem- hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 -femten- kalenderdager, men ikke mer enn 3 -tre- måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opptil 5 -fem- ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsretten.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftlig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangs salg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.



Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten, kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opptil 5 -fem- ganger rettsgebyret.

Mot å få overta boligen, skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 -fjorten- dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 -fjorten- dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 -to- uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

## **§ 12. Mislighold**

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

## **§ 13. Styret**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Laget skal ha en valgkomoté bestående i én andelshaver og to varamedlemmer i styret.

## **§ 14. Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Det skal sendes ut et månedlig informasjonsskriv i etterkant av hvert styremøte.

Det er styrets ansvar å holde borettslagets hjemmeside oppdatert med relevant informasjon.

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

### **§ 15. Firmategning**

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

### **§ 16. Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Ved alle valg til nye styremedlemmer / styreleder / varamedlemmer / valgkomite, så skal alle andelshavere informeres om dette i god tid av valgkomitéen, slik at alle har muligheter til å melde sin interesse. I god tid så menes det minst 8 dager.

### **§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### **§ 18. Møteledelse og avstemning**

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **§ 19. Fellesutgifter/-inntekter**

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 20. Forsikring**

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

### **§ 21. Revisor**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

### **§ 22. Pant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

### **§ 23. Verneting**

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

### **§ 24. Endringer i vedtektene**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra Asker kommune, jf. borettslagsloven § 7-12.

### **§ 25. Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240074
Adresse	Vikingjordet 2		
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?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år og 9 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring AS	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Ole-anders Ø	Etternavn	Johnsen
Selger 2 Fornavn	Ingvil Wøien	Etternavn	Hjelkrem

## 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

#### 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

Rørkompaniet AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2016: Nytt dusjkabinett, nytt utvendig røropplegg, ny kran for vaskemaskin. Dette ble gjort av selger.  
2016: Nytt servantskap og blandebatteri. Dette ble gjort av forrige eier ved salg.

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

Arbeidet som ble bestilt av selger.

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**11. 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:

**12. 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 13.**

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:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. 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

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 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

**17. 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

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

Det er bestemt i generalforsamling våren 2024 at sameiet skal utbedre nordveggene på fasade på blokkene. Dette vil medføre nytt låneopptak på inntil 1,9 mill, fordelt på 60 andelshavere og vil føre til økte felleskostnader. Nedbetalingstid for nytt lån er ennå ikke bestemt.

Styrets forslag til å skifte ut samtlige vinduer og terrassedører ble stemt imot. Det ble allikevel bestemt at styret innhenter mer konkret finansieringsoversikt over hva dette vil koste den enkelte andelshaver samt å undersøke om noe av dette kan støttes fra Enova. Dette vil bli besluttet ved senere generalforsamling.

**27. 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

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

Nei  Ja Kommentar

## 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, 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 næringseiendom
- 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

Forsikringsselskapet 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 næringseiendom, 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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.



(Kommune)

Asker

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Selvaagbygg A/S  
Holmenveien 19  
0374 Oslo 3

Byggherre (navn, adresse)

Asker kommune  
v/finansrådmannen  
her

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vikingjordet, 1380 Heggedal	79	1		Blokk <u>V</u>

Deres søknad	Dato		
	19/4-88		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligblokk		
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.	
	14/6-88	166-88-B	
Merknader	Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.		
	Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.		
	Evt. merknader:		

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Asker bygn.vesen	1/11-89	<i>Harald Aas</i> Harald Aas

**Asker Bygningsvesen  
e. fullm.**

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
		Ivar Dahl, c/o Selvaagbygg A/S, Holmenvn. 19, 0374 Oslo 3	
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

## **171c**

Stadfestet 06.04.1978

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Etter fullmakt

Örjan Miljeteig-Olssen

(sign.)

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM I ASKER**

§ 1. Det regulerte område er på plankart datert 30.desember 1976, vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor denne begrensninglinje er regulert til:

- I Byggeområde for
  - Åpen boligbebyggelse ( B )
  - Tett boligbebyggelse ( BK )
  - Forretninger, kontorer ( S )
  - Industri, lager, verksted ( I )
  - Serviceindustri ( SI )
  - Offentlige bygninger(skoler,kirke,etc)( O )
  
- II Trafikkområder (veger, gangveger, parkeringsplasser osv.)
  
- III Friområder (parker, idretts- og lekeområder) ( G )
  
- IV Spesialområder
  - Friluftsområder (våtmarksområder) ( F )
  - Urnelund
  - Områder for særlig historisk og kulturelt verdifull bebyggelse
  
- V Fellesareal (bygn.lovens § 26)

§ 2. Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Asker kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3. Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

### **FELLESBESTEMMELSER**

§ 4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 5. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende byggefelt/kvartal godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt/kvartal får en enhetlig

og harmonisk utførelse. Farge på hus (fasade og tak), samt bruk av reklameskilt skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 7. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel og likeartet takteking.
- § 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt hindres.
- § 10. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende trebestand på den ubebygde del av tomten, skal søkes bevart.

#### **BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN BOLIGBEBYGGELSE (B-områder)**

- § 11. I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer, med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $U = 0,20$ .
- § 12. Bygningens grunnflate, ekskl. garasje, må ikke overskride 15 prosent av netto tomteareal.
- § 13. Gjerdet mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm. Bygningsrådet kan tillate høyere skjermgjerde.
- § 14. Det skal på egen grunn være plass for 1 garasje samt minst 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over  $36 \text{ m}^2$ . Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggeommeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.
- § 15. Mindre ervervsvirksomheter med tilknytning til boligområdet og som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc. kan tillates i boligområdene/boligbebyggelsen.

#### **BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (BK-områder)**

- § 16. I områdene kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer (småhus, rekkehus, kjedehus etc.) med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal være mellom  $U=0,20$  og  $U=0,30$ .
- § 17. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, hustyper, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkering, lekeplasser m.v.
- § 18. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje samt  $\frac{1}{2}$  biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 19. Sandlekeplass for småbarn bør anlegges i hvert felt. Det skal være minst en sandlekeplass på ca 100 m<sup>2</sup> pr 20 leiligheter.

### **BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE (S-områder)**

§ 20. Områdene kan nyttes til forretninger, kontorer, bevertningssteder og lignende virksomheter, i bebyggelse med inntil 3 etasjer.  
Første etasje skal forbeholdes butikker og andre særlig publikumsorienterte virksomheter.  
Bygningsrådet kan tillate at det over 1. etasje innredes til boligformål.

§ 21. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er til ulempe for strøket eller til sjenanse for den offentlige ferdsel.

§ 22. Der egne byggegrenser ikke er vist, gjelder reguleringsformåls grensen som byggegrense.

§ 23. Hver nybygget eller hovedombygget bedrift/eiendom skal på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet godkjenner, skaffe plass for parkering samt av- og pålessing, etter gjeldende normer.

§ 24. Før behandling av byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal/byggefelt, med situasjonsplan som viser avkjørsler evt. felles gårdsplass m.m. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og/eller planlagt nabobebyggelse.

§ 25. I felt S4 skal 11.etasje nyttes til forretninger etc. mens de øvrige etasjer skal nyttes til boligformål med atkomst på øvre nivå.

### **BYGGEOMRÅDER FOR SERVICEINDUSTRI (SI-områder)**

§ 26. Bebyggelsen skal nyttes til kontorbedrifter, og andre virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke bør lokaliseres til forretningsområdene.  
Innenfor serviceindustriområdene kan bygningsrådet godkjenne at arealet oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov.

§ 27. Bebyggelsen skal oppføres med maksimal utnyttelsesgrad  $U = 0,7$ .

§ 28. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige den kotehøyde som er anvist på planen.

§ 29. Det skal på egen grunn sørges for plass for av- og pålessing, intern trafikk, samt det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygningers bruk.

### **BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (I-områder)**

§ 30. Bebyggelsen skal nyttes til industri-, lager-, verksted- og håndverksbedrifter etc. med tilhørende kontorer for administrasjon.  
Innenfor områdene kan bygningsrådet godkjenne at arealet oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov.

- § 31. Bebyggelsen, skal oppføres med maksimal utnyttelsesgrad på  $U = 0,5$ .
- § 32. Industrianleggenes art skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.
- § 33. Bebyggelsen skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.
- § 34. Det skal på egen grunn sørges for plass for av- og pålessing, intern trafikk, samt det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

### **BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (O-områder)**

- § 35. Bebyggelsen kan, hvor ikke annet er vist på planen, oppføres i inntil 3 etasjer, men skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt for det enkelte felt. Utnyttelsesgraden skal ikke være høyere enn  $U = 0,5$ .
- § 36. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- § 37. Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

### **SPELIALOMRÅDER FOR HISTORISK/KULTURELT VERNEVERDIG BEBYGGELSE**

- § 38. Formålet med spesialområdet er å bevare eksisterende bebyggelse og sikre bebyggelsens og de nærmeste omgivelsens særpreg. Bebyggelsen kan nyttes til allmennyttige formål.
- § 39. Bygninger med arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, skal ved fornyelse, ominnredning og reparasjon tilbakeføres til sitt tidligere utvendige utseende så langt det er praktisk mulig.
- § 40. Alle byggesaker innenfor spesialområdet skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

### **TRAFIKKOMRÅDER**

- § 41. Sekundærveg og mateveger er avkjørselsregulert og avkjørsler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen. For industrivegen (ny veg i Skittheggadalen) er avkjørsler ikke vist, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- § 42. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturlig og trafikksikkert.

## **FRIOMRÅDER (G-områder)**

- § 43 Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.
- § 44. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

## **171d**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 22. juni 1988 i henhold til plan- og Bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. juli 1988

Karsten Krogsæter

(sign.)

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMREGULERT DEL AV REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL – DEL AV GNR. 79, BNR. 1.**

### **§ 1.**

Det omregulerte området er vist på planen med reguleringsgrense, og området er regulert til byggeområder for boliger/blokkbebyggelse.

### **§ 2.**

Bygningene skal plasseres som vist p planen. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan utarbeidet etter vedtatte retningslinjer. Nødvendige støyskjermingstiltak må være utført i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet. Utendørs støynivå skal ikke overskride 55 dB(A), jfr. Miljøverndepartementets retningslinjer.

### **§ 3.**

På bygningenes høyeste fasade skal gesimshøyden ikke overskride 10,6 m målt på det laveste punkt fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden på bygningenes laveste fasade er høyden målt på samme måte, maks .8,0 m.

### **§ 4.**

U-graden for B8 skal ikke overskride  $U=0.56$  og for BK2 skal den ikke overskride  $U=0.44$  ( brutto boligflate ).

brutto tomt

### **§ 5.**

Antall parkeringsplasser dimensjoneres etter følgende norm:

2,0 plasser pr 5 romsleilighet

2,0 plasser pr 4 romsleilighet

1,5 plasser pr 3 romsleilighet

1,0 plasser pr 2 romsleilighet

### **§ 6.**

Bygningenes fasademateriale og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

### **§ 7.**

Utendørs lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor byggeområdet.

### **§ 8.**

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

**§ 9.**

Unntak fra disse bestemmelsene kan – når særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

Reguleringsjefen i Asker, den 6. januar 1988

Helge Johnsen

(sign.)



**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

## § 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 skal soverom legges lengst mulig unna støykilden/ jernbanen. Alternativt skal det i felt B3 installeres mekanisk ventilasjon.

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.

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 flomsonekart. 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 flomsonekart. Dette innebærer at ny bebyggelse bør plasseres over kote +97,7 i felt B1 og S1-S9 og over kote +98,7 i felt B3, N3, O3 og kollektivterminalen.

- 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 fordrøynings tiltak 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/massetransport 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 frisisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisisiktonene 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 tomta 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.

- 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 veggliv, 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.
- 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 I felt B3 tillates garasjekjeller plassert på terreng. Det forutsettes at garasjekjeller skjermes visuelt, for eksempel ved at terreng trekkes opp langs ytterveggene og beplantes.
- 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/bnr 79/83. Dersom felt S3 og B1b bygges ut uten å omfatte g/bnr 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/bnr 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 felt B3 tillates en utvidelse av næringsformålet N3 inn i 1. etasje.

### **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 tilstrebnes.

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.

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

- 5.1.11 I felt S4 og S9 tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnsubstrat 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 tilstrebtes.

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 vestsida skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydsida. 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.

#### **5.5 Område for forretning, kontor, småindustri/verksted (felt N3).**

- 5.5.1 Felt N3 skal benyttes til forretning, kontor, småindustri/verksted.

- 5.5.2 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= 2200 m<sup>2</sup>. I tillegg kan næring utvides inn i felt B3, 1. etasje. BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

- 5.5.3 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/nærmiljøsenderet 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, nærmiljøsender 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, nærmiljøsenderet 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 Skittheग्ga 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 allmenntillegget 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. Detaljtilpassning 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 veibyggning.

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 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.

6.4.5 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 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.

- 6.5.4 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 veibyggning.

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 FA3 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr. 78/3, 10, 18, 25 og 40.  
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 trafikksikkerhet 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.

Bepantningen 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.

- 8.2.2 Langs østsiden av felt B3 kan det etableres en felles gangvei som betjener felt B3. Gangstien skal også være åpen for allmenn gangtrafikk.

Felles gangveien skal inngå i utomhusplan for felt B3. Det skal tilrettelegges for universell utforming.

## **8.3 Felles parkeringsareal**

- 8.3.1 Felles parkeringsareal skal benyttes til utendørsparkering for felt B3.
- 8.3.2 Felles parkeringsareal skal opparbeides med belysning og beplantning. Det skal utarbeides utomhusplan for parkeringsområdet som viser overflatebehandling, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr.”Designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Utomhusplanen kan inngå i utomhusplan for felt B3.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### **8.4 Felles lekeareal**

8.4.1 Felles lekeareal skal benyttes til lek for felt B2a/b.

8.4.2 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.

#### **8.5 Felles grøntanlegg**

8.5.1 Felles grøntanlegg FG1 skal benyttes til gangstiforbindelse langs vestsiden av Kistefosdammen. For øvrig skal området opprettholdes som grøntareal med eksisterende terreng og vegetasjon.

8.5.2 Felles grøntanlegg FG1 skal tilhøre Heggedal fabrikk/felt N1.

8.5.3 Felles grøntanlegg FG2 kan benyttes til støyskjerming mellom felt B3 og jernbanen. Området kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3.

8.5.4 Felles grøntanlegg FG2 skal tilhøre felt B3

Lars Bjerke

## **172b**

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 10.11.93 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommunes, teknisk rådmann, 17. november 1993.

Karsten Krogsæter

Rettet 11.10.06 i pkt. 2.3.BL

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅMOTÅSEN - AREALENE ØST FOR SPIKKESTADBANEN FRA HEGGEDAL ST. TIL RØYKEN GRENSE - DELER AV GNR. 79 M.FL. PLAN DATERT 03.08.1992.**

**Endret 26.6.2012, DS12/728, Saksnummer 11/4343**

**Følgende paragrafer er endret:**

**§4.1, 7, 9, 10, 11.9, 11.10**

**§ 1** Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggområder	- boliger i blokkbebyggelse/rekke-kjedehus - åpen boligbebyggelse - offentlig bebyggelse - barnehage
Trafikkområder	- kjørevei - parkering - gangvei - jernbane
Fellesområder	- felles trafikkområde - adkomst - felles naturområde - felles lekeområde
Friområde	- turvei
Fareområde	- flomfare
Spesialområde	- kulturlandskap/landbruk - naturvern i sjø og vassdrag - naturvern på land

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet og rekkefølgebestemmelsene for gjennomføring av kryssløsninger Åmotveien/Heggedalsveien-Vollenveien.

## § 2 Områder for blokkbebyggelse, rekke-kjedehus og åpen boligbebyggelse.

### 2.1 Byggeområde B1 kan bebygges med blokker.

Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 90 % . Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Frittliggende boder o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Gesimshøyden skal ikke overstige kote 125 for nordre del av området og kote 137 for søndre del (basert på inntil 4 etasjes bebyggelse).

Takvinkelen skal være maks. 22 grader.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg. Garasjer skal ligge under terreng eller under boligbygg.

Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser/garasjer.

På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.

### 2.2 Byggeområde B2 kan bebygges med rekke-kjedehusbebyggelse.

Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 % . Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Frittliggende garasjer, boder, o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg.

Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser/garasjer. På kjørbare gangveier tillates kun nødvendig kjøring fra renovasjon, syke- og flyttetransport.

### 2.3 Byggeområde for åpen boligbebyggelse, kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. tomt.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.

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

Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m<sup>2</sup> regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m<sup>2</sup> , skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

Ved byggmelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.

### **§ 3 Område for offentlig bebyggelse.**

- 3.1 Byggeområde OF - for offentlig bebyggelse - kan bebygges med barnehage med tilhørende anlegg.

Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU= 17 %.

Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

### **§ 4 Offentlige trafikkområder**

#### **4.1 Jernbaneområde**

- 4.1.1 Området skal benyttes til jernbaneformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneformålet.

- 4.1.2 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs Skitthegga 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 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.

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.

### **§ 5 Fellesområder.**

- 5.1 De på planen anviste veier i klasse F skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som har anvist adkomst, angitt med pil på plankartet.

Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted. Adkomsten skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

- 5.2 Områdene FN1 og FN2 skal nyttes til felles naturområde for byggeområde B2. Områdene skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området, før deling/innflytting finner sted.

I området skal det søkes opprettholdt og utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Siluett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særlig søkes bevart. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

- 5.3 Områdene FL1, FL2 og FL3 skal nyttes til felles lekeareal for de eiendommer som er anvist nedenfor.

FL1: Felles lekeareal for område B1, tomtene 1 til 19 samt tomtene 27 og 28.

FL2: Felles lekeareal for område B1, samt tomtene 21 til 45

FL3: Felles lekeareal for område B2, samt tomtene 48 til 56

Innenfor områdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art. Plan for områdets utforming skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelse kan skje.

Lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde er ikke tillatt.

Området skal etableres som felleseiendom, ved at de anviste enkelteieendommer gis hjemmel til området samtidig med delingen. For områdene B1 og B2 skal den enkelte bolig gis hjemmel til fellesområdet før brukstillatelse gis.

## **§ 6 Friområde.**

Området skal nyttes til turvei slik som angitt på plankartet.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og det som er nødvendig for bruken av området som turvei er ikke tillatt. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

Friområdet med turvei skal ferdigstilles før boligene innenfor områdene B1 og B2 gis brukstillatelse.

## **§ 7 Fareområde**

### 7.1 Flomfare

Avmerket sone på plankartet viser flomutsatte områder ved 200-års flom, pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin. Alle nye tiltak innenfor flomsonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres for 200-års flomnivå pluss 0,5 meter, jfr. Byggeteknisk forskrift (TEK 10) §7-2.

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

Det skal dokumenteres hvordan nye tiltak vil innvirke på flomforholdene oppstrøms og nedstrøms.

## **§ 8 Spesialområde: Kulturlandskap/landbruk. Nytt paragrafnummer (tidligere § 6)**

8.1 Innenfor område SK kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger som har tilknytning til landbruksdrift. Nye bygninger og anlegg skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

8.2 Ved skjøtsel av området skal eksisterende eng/beitemark og eksisterende trevegetasjon i områdets randsoner og langs elveløp søkes utviklet og bevart som verdifulle innslag i kulturlandskapet.

8.3 Innenfor området er inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering ikke tillatt. Tiltak som har sammenheng med flomsikring av Skitthezza kan tillates godkjent etter en samlet plan for området hvor hensynet til kulturlandskapets miljøkvaliteter er ivaretatt.

8.4 Reguleringsformålet kulturlandskap/landbruk opphever ikke jordlovens §§ 54, 55 og skogbruklovens § 50."

## **§ 9 Spesialområde: Område for naturvern på land**

9.1 Innenfor verneområdet 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.

9.2 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas forsiktig skjøtsel i områdene, basert på skjøtselsplan godkjent av Asker kommune. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

- 9.3 Det tillates tiltak langs elvebredden i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområde. Det skal legges vekt på å sikre randvegetasjonen. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjærde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

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

Nyetablerte arealer mellom elven og spuntvegg skal tilpasses omgivelsene ved at bakkenivået etter anleggsperioden planeres til samme nivå som gråor-heggeskogen lengre nord og at det søkes å etablere gråor-heggeskog på arealet. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

Nyetablerte arealer langs elvebreddene skal reetableres med stedegen vegetasjon på rot og toppdekke fra stedet.

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

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal reetablering av elvebreddene med stedegne masser og vegetasjon være gjennomført.

Området mellom jernbanespor og spunt skal settes i stand senest første sommerhalvår etter at jernbaneanlegget er avsluttet.

- 9.4 Langs Skitthegga sør for kjørebros over jernbanesporet tillates omlegging av elveløpet som vist på plankartet. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjærde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrukt 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. Nytt elveløp skal ha tilstrekkelig kapasitet til å ta unna en 200 års flom pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

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

Nyetablerte arealer mellom elven og spuntvegg skal tilpasses omgivelsene ved at bakkenivået etter anleggsperioden planeres til samme nivå som gråor-heggeskogen



lengre nord og at det søkes å etablere gråor-heggeskog på arealet. Stedegen vegetasjon skal benyttes.

Nyetablerte arealer langs elvebreddene skal reetableres med stedegen vegetasjon på rot og toppdekke fra stedet.

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

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal reetablering av elvebreddene med stedege masser og vegetasjon være gjennomført.

Området mellom jernbanespor og spunt skal settes i stand senest første sommerhalvår etter at jernbaneanlegget er avsluttet.

## **§ 10 Spesialområde: Område for naturvern i sjø og vassdrag**

10.1 Innenfor naturvernområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som bevaringsområde for sjø og vassdrag.

10.2 Det tillates tiltak i og langs elvebredden i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområde. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnssubstrat 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.

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

10.3 Det tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerde i anleggsperioden.

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

Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnssubstrat og randvegetasjon som opprettholder Skittheggas kontinuitet som naturbiotop og landskapselement gjennom planområdet.

- 10.4 Langs Skitthegga sør for kjørebrot over jernbanesporet tillates omlegging av elveløpet som vist på plankartet. Naturvernområdet skal sikres med beskyttelsesgjerd i anleggsperioden.

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. Nytt elveløp skal ha tilstrekkelig kapasitet til å ta unna en 200 års flom pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

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.

## **§ 11 Fellesbestemmelser (ny paragraf, var tidligere § 7)**

- 11.1 før områdene B1 og B2 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger med tilhørende veier, lekeplasser og øvrige uteanlegg.
- 11.2 Før byggetillatelse gis for områdene B1, B2 og OF, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.  
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelsen gis.
- 11.3 Før byggetillatelse gis for områdene B1 og B2 skal separat gang-/sykkelveg være ferdig utbygget på hele strekningen langs Vollenveien fra Heggedal stasjon og fram til Heggedal skole.
- 11.4 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- 11.5 Minimumskrav til antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.
- 11.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 11.7 Ved kryss og avkjørsel skal det mellom frisiktlinje og veiformål være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.  
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

- 11.8 For tomtene 3, 7, 12 og 13 må plassering av hus med utendørs oppholdsareal vurderes også med henblikk på støy.
- 11.9 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.

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

- 11.10 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

**§ 12 Rækkefølge for opparbeidelse av veikrysset Åmotveien/Heggedalsveien-Vollenveien (ny paragraf var tidligere § 8)**

- 12.1 Ved veiopparbeidelse vises det til plan- og bygningslovens § 67.

Ved opparbeidelse av krysset Åmotveien/Heggedalsveien- Vollenveien gjelder utsnitt "Etappe 1" som vist på planen inntil broforbindelsen over jernbanen opparbeides. Som ledd i opparbeidelse av broforbindelsen gjøres "Etappe 2" gjeldende.

Reguleringsjefen i Asker, den 11.05.1993

Helge Johnsen.



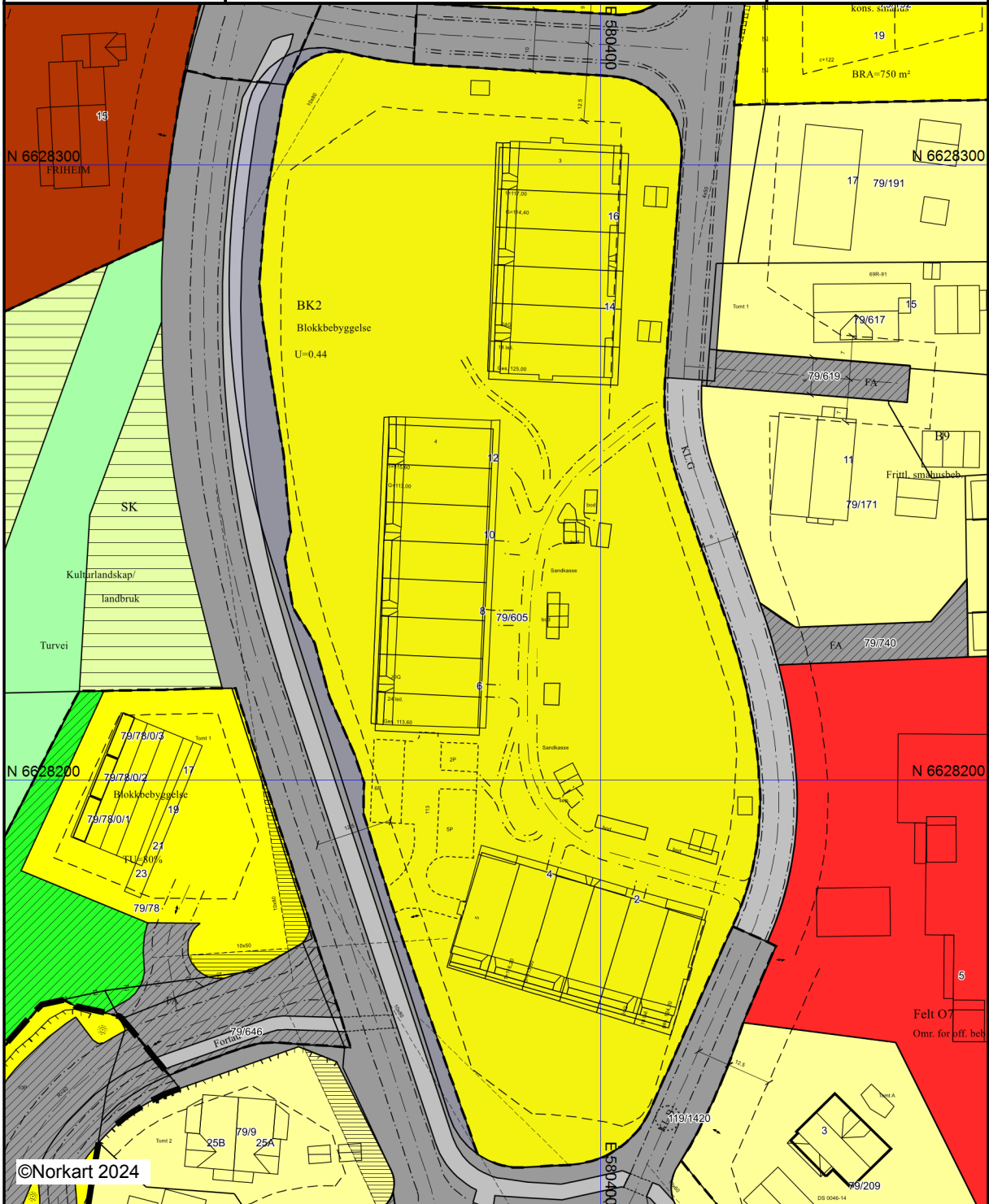
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 79/605  
Adresse: Vikingjordet 2  
Dato: 27.05.2024  
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

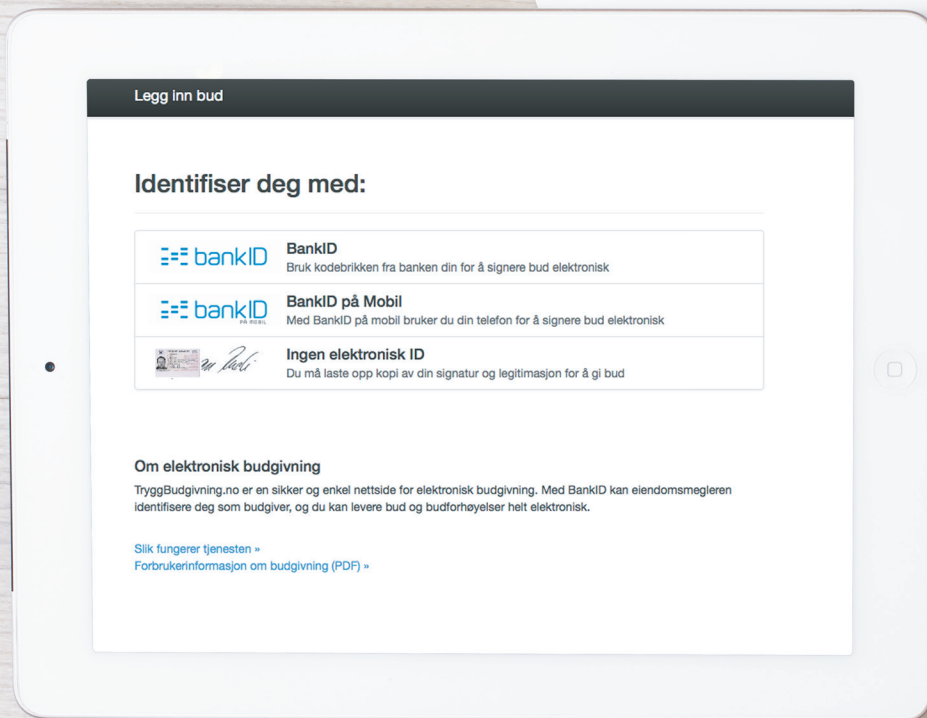
### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Turveg
	Friluftsområde (på land)
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Område med flomfare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

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/264/3269970/odrrkzhpov>  
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 monteret 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

**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



## Per Olav Hess

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 28 24 49

poh@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. Verdiovurdering 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)