



Heggedal torg 22

— Velkommen til

Heggedal torg 22



— ASKER/HEGGEDAL

Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet - Balkong og heis - Oppvarming
ink. i felleskost.- Mulighet for parkering med el.

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 645,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	h.nielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Heggedal Torg 22 – en moderne og lys 3-roms hjørneleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet midt i Heggedal sentrum. Leiligheten har gjennomgående høy standard med vannbåren gulvvarme, to helflisede bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater gir flott lysinnslipp, og vestvendt balkong på ca. 7 m² gir gode solforhold. Her bor du med butikker, kafeer, tog og turområder rett utenfor døren.
- Kort om boligen:
- Hjørneleilighet
- Vestvendt balkong på ca. 7 m²
- Lave felleskostnader
- To helflisede bad
- Aubo-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Innvendig bod + ekstern bod i kjeller
- Heis
- Felles varmtvann
- Sentralt ved tog, butikker og marka

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Bad 1, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong



Forklaring av bilde/rommet





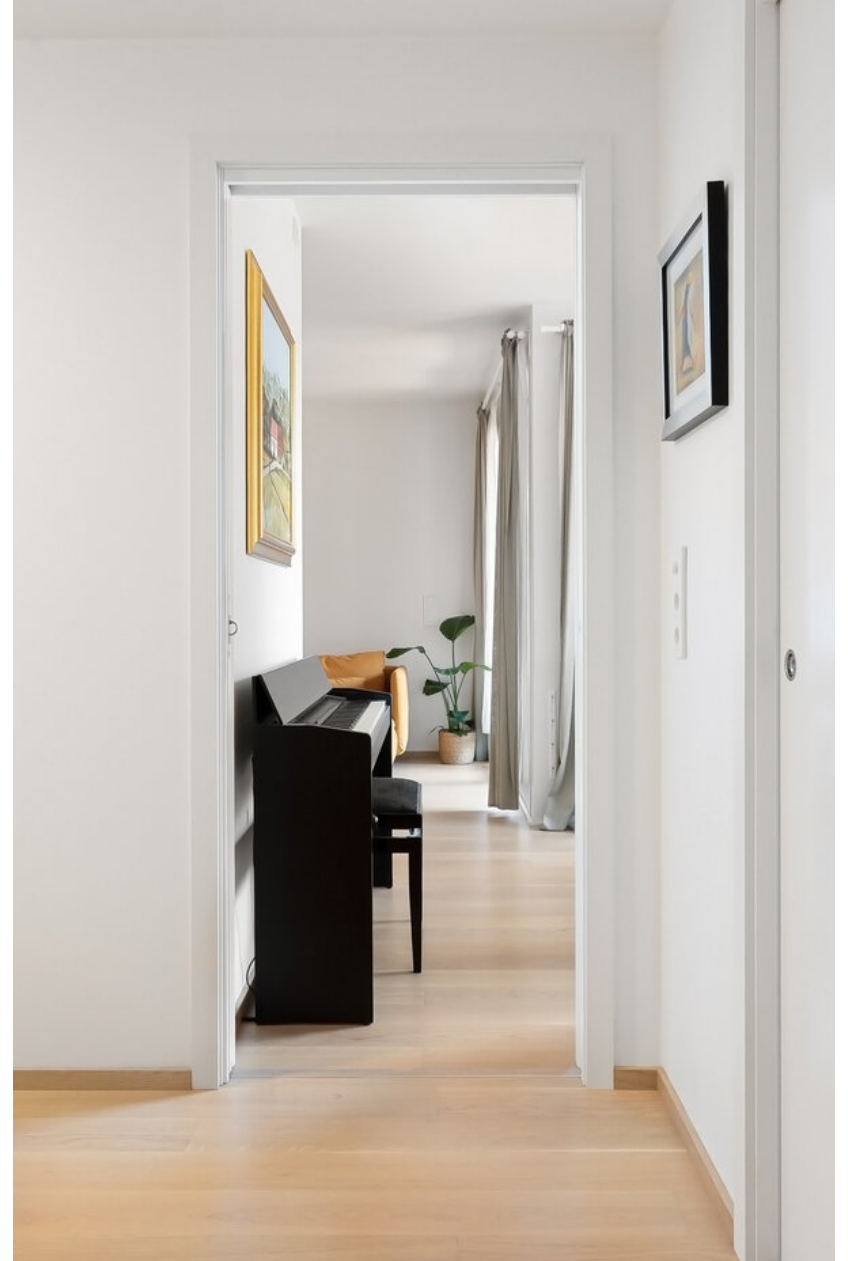


















Informasjon

Heggedal torg 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

45-0050/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 43, snr 6 i Asker kommune

Selgere

Jon Mannermaa Advincula Rynning
Maria Dominica Advincula Rynning

Kjøpesum og omkostninger

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

149 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

163 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 153 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2021

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 79 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 84 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

3. etasje:

BRA-i: 79 kvm. Bad 1, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom

BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod

Total BRA: 84 kvm.

TBA: 7 kvm. Balkong

Standard

Velkommen til Heggedal Torg 22 – en moderne, lys og gjennomført 3-roms hjørneleilighet fra 2021, perfekt plassert midt i hjertet av Heggedal. Her får du en bolig som kombinerer funksjonelle løsninger, høy standard og en svært attraktiv beliggenhet – med butikker, kafeer, tog og flott natur rett utenfor døren.

Entré:

Innbydende entré med god plass til garderobeløsninger, slik at yttertøy og sko kan oppbevares ryddig. Herfra har du enkel adkomst til en praktisk innvendig bod – ideelt for lagring av sportsutstyr, støvsuger eller det du vil ha ute av veien.

Stue/kjøkken:

Hjemmets hjerte er den åpne stue- og kjøkkenløsningen, badet i naturlig lys fra store vindusflater som gir en luftig og behagelig atmosfære. Kjøkkenet er levert av Aubo og fremstår tidløst med glatte fronter, laminat benkeplate og elegante glassplater over benk. Integrerte hvitevarer, kjøkkenøy med sitteplass og god arbeidsflate gjør matlagingen både praktisk og hyggelig. Stuen har rikelig plass til både stor sofa og spisebord, og er et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Herfra har du utgang til vestvendt balkong som inviterer til avslappende stunder i solen.

Balkong:

Balkongen på ca. 7 m² har tredekke, belysning og stikkontakt – perfekt for både morgenkaffen, ettermiddagssolen og lune sommerkvelder. Som hjørneleilighet får du ekstra lys og privatliv her.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Hovedsoverommet har store vinduer som slipper inn morgenlyset, mens det andre soverommet er perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

To moderne, helflisede bad fra 2021 med vannbåren gulvvarme, dusjløsninger i glass og vegghengte toaletter. Hovedbadet har opplegg for vaskemaskin og rikelig med plass til både vask og tørk.

Oppbevaring:

God lagringsplass med innvendig bod samt en romslig, ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

Annet:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, felles heis, felles varmtvann og sprinkleranlegg – alt for komfort, sikkerhet og lave driftskostnader.

Dette er en bolig som passer både for deg som ønsker et moderne hjem med minimal vedlikeholdsbehov, og for deg som vil bo sentralt med umiddelbar tilgang til både by og natur.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken.

Parkering

Rett til leie av parkering i garasjeanlegg/kjeller. Pris kr. 1 900,- per mnd. Selger opplyser at kjøper har anledning til å overta den monterte ladeboksen mot et beløp på kr 25 000.

Det fremkommer av vedtektene til sameiet:

4-1 Leierett til parkering

(Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer)

Parkeringskjelleren under sameiet eiendom er fradelt som egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer (gnr 79 bnr 731) hvor hver av boligseksjonene er gjennom tinglyst erklæring gitt varig rett til leie av en parkeringsplass per boligseksjon på markedsmessige betingelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært meldt om vann i andre boder (u2) i samme kjeller. Vi har ikke opplevd vann i vår bod. Kontrollert ved jevne mellomrom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 04.08.2025

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Boligeier har opplevd røykelukt fra gateplan dersom vinduer står åpne.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært noe konflikt rundt parkering/løsning og rasfare, men ingen ytterligere informasjon om nåværende status

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært opplevd rasfare på vinterstid, men ingen

konstruksjonsendringer har blitt gjennomført. Tiltak blir gjort ved å begrense spesielt utsatte områder rundt borettslaget ved behov

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørensen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks.

overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon kledd med malt trepanel.
- Saltak teknet med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking – Bad 1, 3. etasje
- Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Innbo og løsøre

- Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert kjøleskap m/fryser, oppvaskemaskin, ovn, platetopp

- Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, fryseboks
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.
- Varmekabler i gulvstøp i begge bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4032kWh per år (gj.snitt fra 2022, 2023, 2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 645,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned per dags dato: 3 645,00,-

Herav:

Varmtvann 274,00

Felleskostnader (Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og

vedlikehold) 2 104,00
Fyring/gulvvarme 866,00
TV/internett 401,00

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 405 228,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 620 912,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber via Telia. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Heggedal Torg 2, orgnr. 928079244

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg Sameie 2. Sameiet er opprettet ved

tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.79, bnr. 43 i Asker kommune.

Styrets arbeid i 2023/2024:

- Overgang til ny forretningsfører
- Gjennomgang vedtekter
- Innglassing verandaer. Lars Bastrup har jobbet med et forprosjekt for å se på muligheten for dette
- Snøproblematikk
- Rasfare
- Reklamasjon fra beboere til utbygger

Det fremkommer ikke av skriv fra forretningsfører OBOS at det er planlagt noe større vedlikehold i nærmeste periode.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 733,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet viser et underskudd på kr 35 721,- som ble ført mot egenkapital.

Det er ingen vesentlige avvik, sameiets driftsinntekter og kostnader ligger omtrent likt budsjettet for 2023.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtakter og husordensregler

Vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 908.15.049

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 854 kvm (Eiertomt)

Tomten er pent opparbeidet med beplantning. I torget er det gangstier med

varmekabler for vinteren. Det er derfor enkel adkomst til leilighetene sommer som vinter. Sameiet har felles sykkelbod via kodebrikke. Mulighet for leie av auditorium og grupperom.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved felles visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i Heggedal sentrum – et område i sterk utvikling og et av Askers satsningsområder. Her bor du i hjertet av et levende og voksende nærmiljø, med kort vei til både byliv, natur og kollektivtransport.

Heggedal Torg har blitt det naturlige samlingspunktet med moderne leilighetsbygg, grønne byrom og et stadig voksende tilbud av butikker, serveringssteder og tjenester. Her finner du blant annet innbyggertorg med bibliotek, helsestasjon og kafé, en stor Kiwi-butikk, apotek, frisør og sushi – i tillegg til et romslig parkeringsanlegg. Torgområdet utvides kontinuerlig og byr også på kunst- og kulturarrangementer, blant annet på Heggedal fabrikk med åpent galleri.

Heggedal har en meget gunstig beliggenhet med tanke på pendling. Togstasjon og bussholdeplass ligger kun få minutters gange unna, og gir deg rask og enkel tilgang til både Asker, Oslo og Drammen. Toget bruker ca. 40 minutter til Nationaltheatret, og Asker sentrum nås på 8 minutter med bil.

For den aktive er Heggedal et eldorado. Gui Sportsklubb tilbyr en rekke

fritidsaktiviteter for både store og små. I nærområdet finner du idrettshall, sykkelpark og tilrettelagte områder for ski og skøyter på vinterstid. Blåfjellhytta på Øvre Hallenskog er et populært turmål med både servering og overnatting, og området er omgitt av flotte tur- og skiløyper, inkludert lysløype fra Skjellestad. Kjekstadmarka byr på storslått natur og helårsturer, mens Gjellumvannet egner seg ypperlig til både bading, fiske og skøyting – avhengig av sesong. Golfentusiaster har også kort vei til Kjekstad golfbane.

Med nærhet til Oslofjorden og strender som Hvalstrand og Sjøstrand, samt tilgang til Kyststien, kombinerer Heggedal det beste fra både landlige og urbane omgivelser.

Heggedal har også et rikt kulturliv og et sterkt frivillig engasjement. Dette gjenspeiles i lokalavisen «Heggedalsposten», som utgis jevnlig og er en viktig formidler av lokal identitet og informasjon.

Kort sagt – Heggedal er et levende, familievennlig og fremtidsrettet område med svært gode bokvaliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretnings/kontor, i henhold til reguleringsplan for Heggedal sentrum (Id 0220171J), datert 16.02.2010.

Eiendommen er i Kommuneplan for Asker 2023-2035 avsatt til nåværende sentrumsformål.

Iht. kommuneplanen er en liten del av eiendommen innenfor et område med bevaring av kulturmiljø.

Kulturmiljø 215, 216 Landskap: Dette er området langs Verkenselva i sørenden av Gjellumvannet. Landskapet er flatt, mot vest reiser granittfjell seg, mot øst stiger landskapet noe. Dette var opprinnelig et jordbrukslandskap - rester av dette finner man rundt Heggedal Hovedgård med jorder, hagemark, epletrær og styvingstrær. I dag er et urbanisert industri- og tettstedspreg dominerende.

Prosjekter i nabolaget:

Heggedal sentrum er stadig i utvikling og det er regulert for bolig/forretning/kontor på den gamle fabrikktomten ved Heggedal stasjon der det i dag er parkeringsplass. Det er og planlagt bygging av leiligheter der Heggedal Bakeri lå før.

- Kommuneplaner -

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser -

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf

Delarealer Delareal 25 m²

KPAngitt Hensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_1

Delareal 3 744 m²

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 744 m²

Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Delareal 3 744 m²

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 744 m²

BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikssone støy

KPBestemmelse Hjemmel krav om reguleringsplan

- Reguleringsplaner -

Id 0220171J

Navn Heggedal Sentrum

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.02.2010

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf

Delarealer Delareal 3 744 m²

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltnavn S1

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/79/43/6:

03.08.1925 - Dokumentnr: 990271 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1950 - Dokumentnr: 7876 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1992 - Dokumentnr: 18647 - Skjønn

OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2019 - Dokumentnr: 372718 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2020 - Dokumentnr: 2002098 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2020 - Dokumentnr: 3415470 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Bruksrett til allmenheten

Gjelder ikke motorisert ferdsel

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om vann/kloakk

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

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

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

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om bebyggelse

Rett til å ha bygninger liggende i eiendomsgrenser

Bestemmelse om vedlikehold av bygninger

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til adkomst og bruk av felles grøntareal

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til adkomst

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:732

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:729

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505907 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Teas Energi AS

Org.nr: 914 253 853

Enerett til å levere fjernvarme fra energibrønner

Rett til å installere og vedlikeholde egen nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om adkomst

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:43

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2025 - Dokumentnr: 935206 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

05.10.2021 - Dokumentnr: 1235602 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/10610

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess

- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 26 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto (faktureres direkte) kr 4 000 kr. 0,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Tilstandsrapport (faktureres direkte) kr 10 000 kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 150 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 95286829

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Heggedal torg 22

Heggedal torg 18

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
487 elever, 25 klasser	1.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10...)	5 min 🚶
258 elever, 13 klasser	0.4 km
Bleiker videregående skole	10 min 🚌
460 elever, 32 klasser	6.2 km
Asker videregående skole	11 min 🚌
486 elever	6.4 km

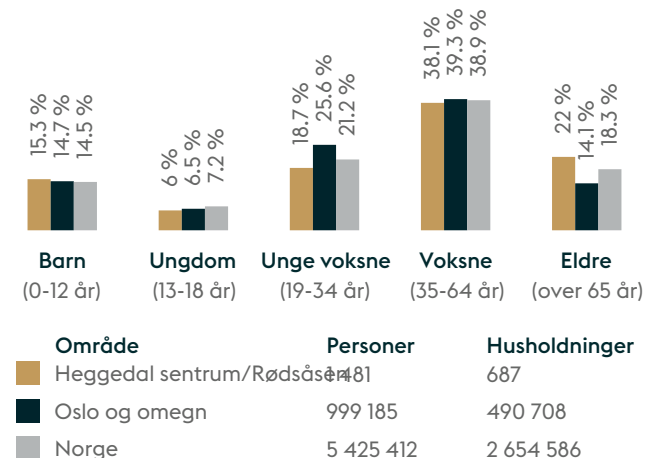
Offentlig transport

Heggedal sentrum	1 min 🚶
Linje 285, 286, 296	0.1 km
Heggedal stasjon	5 min 🚶
Linje L1	0.4 km
Oslo S	32 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min 🚆

Barnehager

Kistefosdammen barnehage (1-5...)	7 min 🚶
95 barn	0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåse...	8 min 🚶
72 barn	0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ...)	15 min 🚶
44 barn	1.2 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

🏊‍♂️ Heggedal idrettshall	5 min	🚶
🏊‍♂️ Hovedgården idrettspark	6 min	🚶
🚴 Feel24 Heggedal	2 min	🚶
🚴 Actic Slemmestad	7 min	🚗

«Polig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HEGGEDAL TORG 22, 1389 HEGGEDAL

Gnr: 79 Bnr: 43 Seksjon: 6
3203 Asker kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 04/08/2025
Utskriftsdato: 06/08/2025
Oppdragsnummer: 97982
Referansenr: 11278


HÅVARD MÜLLER-SØRENSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern boder i kjeller.
Hjørneleilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.



Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jon Mannermaa Advincula Rynning
 Takstmenn: Håvard Müller-Sørenssen
 Befaring/tilstede: Eier: Maria Dominica Advincula Rynning & Jon Mannermaa Advincula Rynning , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3203 Asker Gnr: 79 Bnr: 43 Seksjon: 6
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 4 855 m²
 Eierbrøk seksjon: 79 / 10610
 Hjemmelshaver: Maria Dominica Advincula Rynning & Jon Mannermaa Advincula Rynning
 Adresse: Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/08/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	06/08/2025	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.			
Ambita infoland	03/08/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2021

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	79	76	3
Sum bolig:	79	76	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	79	0	0	7
Sum bolig:	79	5	0	7
Sum BRA:	84			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)
Kjeller			Ekstern bod
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon kledd med malt trepanel.
- Saltak tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdiggjatte. Fysisk boligperm og digital FDV-instruks foreligger.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Skyvedører til balkong med trelags isolerglass, produsert i 2020. Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydnotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betong- og trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Rekkverkshøyden er målt til 105 cm. Terrassebord på oppført bjelkelag og rekkverk i metall- og glass. Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i begge bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Samsvarserklæring signert og datert 08.09.2021 er fremstilt for følgende arbeider: Nyinstallasjon fra byggeår.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper med sensorledning under oppvaskmaskin og komfyrvakt er montert.

Aubo kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speilfronter i et soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1. 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon/boligperm foreligger digitalt.

Overflater på innvendige gulv - Bad 1. 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering:

Det er registrert noe mindre motfall på gulvet utenfor dusjsonen, risiko for vannansamling, TG 1 er gitt da fall i dusjsonen og slukhøyde er tilfredstillende.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad 1. 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad 1. 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate, benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1. 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad 1. 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2. 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon/boligperm foreligger digitalt.

Overflater på innvendige gulv - Bad 2. 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad 2. 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad 2. 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 2. 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad 2. 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Taktkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de ovennevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgjiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema for boligsalg

Rynning, Maria Dominica Advincula	9578-5998-4-4301097	2025-08-06 13:27:35
Rynning, Jon Mannermaa Advincula	9578-5998-4-836689	2025-08-06 13:25:13



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utstyrt dato
6. aug. 2025
Oppdragsnummer
45-0050/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL	Meglerfirma Nordvik Sandvika
Selgere Jon Mannermaa Advincula Rynning, Maria Dominica Advincula Rynning	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. oktober 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 90815049 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har vært meldt om vann i andre boder (u2) i samme kjeller. Vi har ikke opplevd vann i vår bod. Kontrollert ved jevne mellomrom.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 04.08.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 04.08.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Boligeier har opplevd røykelukt fra gateplan dersom vinduer står åpne.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært noe konflikt rundt parkeringløsning og rasfare, men ingen ytterligere informasjon om nåværende status.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært opplevd rasfare på vinterstid, men ingen konstruksjonsendringer har blitt gjennomført. Tiltak blir gjort ved å begrense spesielt utsatte områder rundt borettslaget ved behov.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 45-0050/25


Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rynning, Jon Mannermaa Advincula	2025-08-06	Rynning, Maria Dominica Advincula	2025-08-06

Identifikasjon

 **bankID** Rynning, Jon Mannermaa
Advincula

Identifikasjon

 **bankID** Rynning, Maria Dominica
Advincula

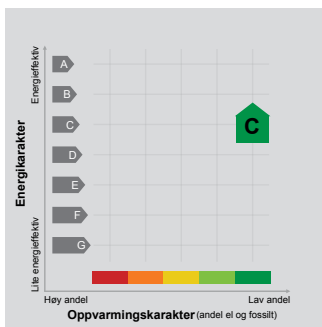


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Heggedal torg 22
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300428349
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-154651
Dato	13.08.2025



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 høy 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.enova.no/energimerking.

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: Reduser innnetemperaturen

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2021
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 79
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 bevegesensoren 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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 mikroølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosemat 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 varmelementer 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettfærdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
 Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
 Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
 E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0050/25 . Vår ref.: 1037-1-06

Dato: 29.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Heggedal Torg 2
 Organisasjonsnr: 928079244
 Seksjonseier: Rynning, Jon M. Advincula
 Medeier: Rynning, Maria Dominica A.
 Leilighetsnummer: 06
 Adresse: Heggedal Torg 22, 1389 HEGGEDAL
 Seksjonsnummer: 6
 Gnr.: 79
 Bnr.: 43

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisennummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori 101 og 107 øker med 35,66% fra 01.10.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 645,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	274,00	
Felleskostnader	2 104,00	
Fyring/gulvvarme	866,00	
TV/internett	401,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hestelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	223,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	733,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vettle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Øistein Myhre Winje, e-post: heggedal-torg-2@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS). For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen. Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheter eller fellesarealene.

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

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheter og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. Røyking på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking fra egen balkong/terrasse må ikke føre til urimelig sjenanse og ulempe for andre naboene. På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikk-anlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

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

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

Ordensreglene er vedtatt i ordinært årsmøte 30.03.2022



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1037
SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg lokale fyrstikken.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Heis i B1B
8. Røyking Alegria
9. Vindusvask
10. Kameraovervåkning i bodanlegget
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg
1. 1037 Sameiet Heggedal Torg 2.pdf
2. Regnskap 2024 - HT2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000,.

Sak 7

Heis i B1B

Forslag fremmet av:
Helene Sofie Fia Natvig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvorfor brukes sameie 2, oppgangen som ligger ved siden av inngangen til fellesarealene ned til Kiwi/bakkal, heisen i oppgang b1b?

Beboere som har parkering i kjelleren går via oppgang b1b i stedet for å bruke oppganger i eget sameie. Saken ble meldt til Lars i høst.

Kan de ikke bruke inngangen og oppgangen som er ved siden av posten? Der er det både tilgang til heis og rett ned i parkeringskjelleren. Da sliter de på sine egne heiser som de allerede står ansvarlig for hvis noe skjer.

Hvis det skjer noe med vår heis, tar de deler av kostnaden da?

Styrets innstilling

Styret er uenig i denne saken da de i sameie 1 benytter denne inngang da de ikke har noen direkte tilgang til sine arealer uten bruk av dette areal. Det er flere steder hvor begge sameiene er nødt til å bruke hverandres arealer. Styret er av den oppfatning at dere hvor det brukes felles arealer så bør sameiene utarbeide en felles driftsavtale.

Forslag til vedtak

Stenge ute sameie 2 fra oppgangen i B1B

Sak 8

Røyking Alegria

Forslag fremmet av:
Helene Sofie Fia Natvig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter å ha diskutert lenge og vel om å få opp flere skilt for røyking forbudt rundt alegria er vi fortsatt ikke fornøyd. Leilighetene som ligger rett over i 2 og 3 etg er direkte plaget da det røykes på benkene som står på torget. Og andre er plaget av at soverommene våre stinker røyk. Såpass mye at man våkner av lukten og det er ei heller hyggelig å legge seg i. Det bor små barn på rundt ett år og under i disse leilighetene. Det er ikke ok at sove miljøet til disse små skal være så forurenset. Ei heller våre. Det stinker såpass at man ikke ønsker å bo her lenger.

Er det mulig å se om det eksisterer noe form for filter i luftinntaket som ligger (idiotisk nok) på bakkeplan ved siden av døren til b1b som kan fjerne den intense lukten vi får på soverommene?

Kan vi gå foran som et godt eksempel å få røykfritt torg?

Hvordan kan man sikre tryggere sove miljøet mot torget?

Styrets innstilling

styret anerkjenner at formålet med ett slikt røykeforbud kunne vært hensiktsmessig. Nå er det slik at torget er regulert til allmennyttig formål for allmenheten og da er det ikke riktig å begrense allmenhetens bruk av dette areal. En annen utfordring i denne sak er at styret har ingen mulighet til å håndheve ett slikt forbud,

Forslag til vedtak

Røykfritt torg

Sak 9

Vindusvask

Forslag fremmet av:
Helene Sofie Fia Natvig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undersøke hva prisendringen er dersom man velger vindusvask på alle vinduer. Hva er prisen pr vindu og pr balkong, så kan kostnaden fordeles på hver enhet etter hvor mange vinduer/balkonger man har. Felleskostnadene da økes tilsvarende den ekstra kostnaden ut i fra hvor mange vinduer man har. Dette er da alle vinduer, også de som kan åpnes.

Mulig fler er villig til å betale litt mer i felleskostnader for å slippe å ta dem utvendige vasken to ganger i året.

Styrets innstilling

Styret er av den prinsipielle grunn enig i at full vindusvask av fastkarmsvinduer og balkonger bør gjøres minimum 1 gang pr år foruttsatt at sameie har likviditet til dette,

Forslag til vedtak

Øke felleskostnader for mer vindusvask

Sak 10

Kameraovervåkning i bodanlegget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter både hærverk og tyveri i bodanlegget har styret vurdert forskjellige sikringstiltak. Ett av tiltakene er oppsetting av videoovervåkning. Dette anser styret for å være ett godt og erfaringsmessig god tiltak.

Styrets innstilling

styret ber om årsmotes fullmakt til å montere videoovervåkning i bodanlegget.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede og innstalere kameraovervåkning i bodanlegget

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Torgrimsen

Styrets årsrapport

1. Innledning:

styret har i 2024 hatt ett aktivt år på den praktiske siden se liste under. Styret har i all hovedsak gjennomført sitt arbeid gjennom e-poster. Vi har hatt 3 fysiske møter i 2024.

I 2023 besluttet styret at sameie skulle bruke OBOS sin styremail og VIBBO i sin kommunikasjon både internt i styret og i sin kommunikasjon med sameierne. Denne overgangen anser styret som vellykket men den har hatt noen utfordringer regnskapsteknisk.

2. Styrets arbeid:

Av de viktigste oppgaver (vedlikehold/spesielle hendelser/tjenestetilbudet til sameiet) som styret har arbeidet med i 2024 kan nevnes, listen er ikke uttømmende:

- Etter samtale med utbygger er det i 2024 blitt montert oppkant på utvalgte vindusbrett for å se om dette tiltaket kan ha positiv effekt på snø og isafall fra tak/fasade. Tiltaket ble satt i gang høsten 2024. Vi kan allerede nå fastslå at tiltaket har hatt ønsket effekt og vil bli utvidet til å bli montert på nær sagt alle vindusbrett.

- Det er montert utvidet WIFI anlegg i kjeller slik at WIFI telefoning nå er mulig

- Det har vært utført utbedring av pumpekummer i kjeller

- Det ble etter ønske fra sameiet installert utvidet videoovervåkning i p-kjeller

- Det var i 2024 registrert tilfeller av tyveri/hærverk fra boder

- Styret har kontinuerlig gjennomgått budsjett og økonomi

- Det er svart ut en del beboerhenvendelser til styret

-- Styret har løpende kontakt med nabosameie Tandberg Eiendom og Asker kommune om blant annet drift av torget

- Etter flere henvendelser rundt dårlig/manglende vask av fellesarealer besluttet styret å skifte vaskefirma. Dette gjelder også for vask av takvinduer da dette ble gjort av samme firma. Ny vaskeavtale trer i kraft 1/6 2025.

3. Økonomisk oversikt:

Styret konstaterer at sameiet gikk med ett underskudd i 2024 med kr. 1.185.355,-. Mye av underskuddet skyldes engangskostnader som f. eks. snørydding av balkonger vinteren 2024 samt underbudsjettering av kommunale avgifter. Det er i 2024 blitt overført til sameiet nødvendige service avtaler som ikke tidligere har blitt belastet sameie. Det vises i denne sammenheng til regnskapets noter.

Styret vil som vanlig nå 1 halvår har passer vurdere om det trengs endringer i budsjett for 2025. Styret vil deretter varsle sameierne om evt. endringer på vanlig måte.



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HEGGEDAL TORG 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 11:09:51 UTC



Penneo Dokumentnr: C07AE-SP1VC-4Z7EG-D70C7-4B1GL-0E0J8

Penneo Dokumentnr: C07AE-SP1VC-4Z7EG-D70C7-4B1GL-0E0J8

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tlltstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller tilgjengelige verktøyer for digitale signaturer.

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2
ORG.NR. 928 079 244, KUNDENR. 1037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 112 317	4 039 601	3 092 000	3 575 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	100 000	0
Andre inntekter	3	85 621	127 576	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 197 938	4 167 177	3 192 000	3 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-38 032	-8 625	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-107 800	-101 188	-100 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-82 532	-11 000	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-746 297	-591 958	-370 000	-440 000
Forsikringer		-115 531	-281 839	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-817 688	-737 482	-320 000	-445 000
Energi/fyring	10	-1 032 350	-1 607 520	-1 050 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-332 812	-280 560	-284 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-1 048 924	-494 052	-875 000	-773 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 413 244	-4 205 503	-3 333 000	-3 487 000
DRIFTSRESULTAT		-1 215 306	-38 326	-141 000	88 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 951	5 711	0	0
Finanskostnader		0	-3 107	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 951	2 605	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 185 355	-35 721	-141 000	88 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 185 355	-35 721		

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2
ORG.NR. 928 079 244, KUNDENR. 1037

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	48 135
Forskuddsbetalte kostnader		200 592	128 965
Andre kortsiktige fordringer		0	82 929
Driftskonto OBOS-banken		528 005	2 198 131
Sparekonto OBOS-banken		21 926	0
SUM OMLØPSMIDLER		750 558	2 458 160
SUM EIEDELER		750 558	2 458 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		98 402	1 283 757
SUM EGENKAPITAL		98 402	1 283 757
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 533	72 301
Leverandørgjeld		611 622	1 102 101
SUM KORTSIKTIG GJELD		652 155	1 174 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		750 558	2 458 160
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, ____2025			
Styret i Sameiet Heggedal Torg 2			
Østein Myhre Winje	Lars Bastrup	Petter Hagen	
Petter Hagen	Hanne Elisabeth Thjømøe		



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 330 649
Energi	682 560
Felleskost næring	570 915
TV/Internett	283 507
Akonto vann	218 572
Energiavregning	26 114
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 112 317

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Energiavregning	85 621
SUM ANDRE INNETEKTER	85 621

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 38 032.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-82 532
SUM KONSULENTHONORAR	-82 532

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 254
Drift/vedlikehold VVS	-114 937
Drift/vedlikehold elektro	-174 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 323
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 964
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-746 297

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-605 908
Renovasjonsavgift	-211 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-817 688

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-206 731
Andre fyringskostnader	-825 619
SUM ENERGI / FYRING	-1 032 350

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 866
Annet driftsmateriale	-4 613
Vaktmestertjenester	-221 397
Vakthold	-91 843
Renhold ved firmaer	-398 611
Snørydding	-315 787
Andre fremmede tjenester	-1 654
Andre kontorkostnader	-1
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 048 924



NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 489
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 931
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 489
Andre renteinntekter	42
SUM FINANSINTEKTER	29 951

1037 - Sameiet Heggedal Torg 2**RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024**

Tekst	N/E1037	BO1037	Sum
DRIFTSINTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	570 915	2 541 402	3 112 317
ANDRE INTEKTER	0	85 621	85 621
SUM DRIFTSINTEKTER	570 915	2 627 023	3 197 938
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 753	-5 527	-11 280
STYREHONORAR	-40 800	-39 200	-80 000
REVISJONSHONORAR	-19 396	-18 636	-38 032
FORR.FØRERHONORAR	-54 978	-52 822	-107 800
KONSULENTHONORAR	-42 091	-40 440	-82 532
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 143	-540 154	-746 297
FORSIKRINGER	-58 921	-56 610	-115 531
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-817 688	-817 688
ENERGI / FYRING	-41 346	-991 003	-1 032 350
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-332 812	-332 812
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-385 280	-663 644	-1 048 924
SUM DRIFTSKOSTNADER	-854 708	-3 558 536	-4 413 244
DRIFTSRESULTAT:	-283 793	-931 513	-1 215 306
FINANSINTEKT/KOSTNAD			
FINANSINTEKTER	15 275	14 676	29 951
RES. FINANSINNT/KOSTN.	15 275	14 676	29 951
RESULTAT	-268 518	-916 837	-1 185 355

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 1037 Selskapsnavn: SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Organisasjonsnummer: 928079244

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg lokale fyrstikken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Geir Vislie er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Mette Julianne Hansen og Truls Mathisen foreslått

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000,.

✓ Vedtatt.

7. Heis i B1B

Fremmet av: Helene Sofie Fia Natvig

Hvorfor brukes sameie 2, oppgangen som ligger ved siden av inngangen til fellesarealene ned til Kiwi/bakkal, heisen i oppgang b1b?

Beboere som har parkering i kjelleren går via oppgang b1b i stedet for å bruke oppganger i eget sameie. Saken ble meldt til Lars i høst.

Kan de ikke bruke inngangen og oppgangen som er ved siden av posten? Der er det både tilgang til heis og rett ned i parkeringskjelleren. Da sliter de på sine egne heiser som de allerede står ansvarlig for hvis noe skjer.

Hvis det skjer noe med vår heis, tar de deler av kostnaden da?

Styrets innstilling

Styret er uenig i denne saken da de i sameie 1 benytter denne inngang da de ikke har noen direkte tilgang til sine arealer uten bruk av dette areal. Det er flere steder hvor begge sameiene er nødt til å bruke hverandres arealer. Styret er av den oppfatning at dere hvor det brukes felles arealer så bør sameiene utarbeide en felles driftsavtale.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Stenge ute sameie 2 fra oppgangen i B1B

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret snakker med HT1 om en løsning som kan passe for begge sameiene

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Røyking Alegria



Fremmet av: Helene Sofie Fia Natvig

Etter å ha diskutert lenge og vel om å få opp flere skilt for røyking forbudt rundt alegria er vi fortsatt ikke fornøyd. Leilighetene som ligger rett over i 2 og 3 etg er direkte plaget da det røykes på benkene som står på torget. Og andre er plaget av at soverommene våre stinker røyk. Såpass mye at man våkner av lukten og det er ei heller hyggelig å legge seg i. Det bor små barn på rundt ett år og under i disse leilighetene. Det er ikke ok at sovemiljøet til disse små skal være så forurenset. Ei heller våre. Det stinker såpass at man ikke ønsker å bo her lenger.

Er det mulig å se om det eksisterer noe form for filter i luftinntaket som ligger (idiotisk nok) på bakkeplan ved siden av døren til b1b som kan fjerne den intense lukten vi får på soverommene?

Kan vi gå foran som et godt eksempel å få røykfritt torg?

Hvordan kan man sikre tryggere sovemiljøet mot torget?

Styrets innstilling

styret anerkjenner at formålet med ett slikt røykeforbud kunne vært hensiktsmessig. Nå er det slik at torget er regulert til allmenntilg formål for allmenheten og da er det ikke riktig å begrense allmenhetens bruk av dette areal. En annen utfordring i denne sak er at styret har ingen mulighet til å håndheve ett slikt forbud,

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Røykfritt torg

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Seksjonseierne bør melde inn feil på ventilasjonsanlegget til TEAS Energi. Forslagstiller sender svar mottatt fra TEAS til styret, som tar dette videre.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Vindusvask

Fremmet av: Helene Sofie Fia Natvig

Undersøke hva prisendringen er dersom man velger vindusvask på alle vinduer. Hva er prisen pr vindu og pr balkong, så kan kostnaden fordeles på hver enhet etter hvor mange vinduer/balkonger man har. Felleskostnadene da økes tilsvarende den ekstra kostnaden ut i fra hvor mange vinduer man har. Dette er da alle vinduer, også de som kan åpnes.

Mulig fler er villig til å betale litt mer i felleskostnader for å slippe å ta dem utvendige vasken to ganger i året.

Styrets innstilling

Styret er av den prinsipielle grunn enig i at full vindusvask av fastkarmvinduer og balkonger bør gjøres minimum 1 gang pr år foruttsatt at sameie har likviditet til dette,

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Kameraovervåkning i bodanlegget

Etter både hærverk og tyveri i bodanlegget har styret vurdert forskjellige sikringstiltak. Ett av tiltakene er oppsetting av videoovervåkning. Dette anser styret for å være ett godt og erfaringsmessig god tiltak.

Styrets innstilling

styret ber om årsmotes fullmakt til å montere videoovervåkning i bodanlegget.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede og innstalere kameraovervåkning i bodanlegget

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Torgrimsen

Følgende stilte til valg:

Ellen Torgrimsen



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Organisasjonsnummer: 928079244

Møtet ble avholdt 11. september kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg, lokale fyrstikken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Geir Vislie er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste. Fullmakter ble innlevert, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Charlotte Fjell og Fia Natvig foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Valg av styremedlem

Da ett styremedlem fra boligdelen har trukket seg ønsker vi å erstatte vedkommende med ett nytt styremedlem.

Innstilling

Kandidat blir lagt frem i møtet

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Hagen

Følgende stilte til valg:

Petter Hagen

6. Orientering om revidering av budsjett 2024

Viser til utsendt melding om økning av felleskostnad for sameiet. Styret vil orientere nærmere om bakgrunnen for denne endring.

Styreleder informerte om revidert budsjett, og grunnene til at felleskostnadene økes.

- Snømåking på kr 350 000,- var ikke med i opprinnelig budsjett
- Vann og avlapsavgiften har økt med 30%
- Termofotografering var ikke tatt med.
- Under renhold, var ikke vindusvask tatt med i opprinnelig budsjett.

Forslag til vedtak:

Sameiemøte tar styrets orientering til etterretning.

✓ Vedtatt.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

org. nr. 928 079 244

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret i sameiemøte 27. april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg Sameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.79, bnr. 43 i Asker kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

(6) Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder blant annet tiltak som:

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

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

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

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

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

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

- Fasader, inngangsparti og trapperom som er tilknyttet boligseksjonene.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering og Boder

4-1 Leierett til parkering

(1) Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer.

(2) Parkeringskjelleren under sameiet eiendom er fradelt som egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer (gnr 79 bnr 731) hvor hver av boligseksjonene er gjennom tinglyst erklæring gitt varig rett til leie av en parkeringsplass per boligseksjon på markedsmessige betingelser.

(3) Alle boligseksjoner har tinglyst bruksrett til 1 bod på eiendommen gnr 79 bnr 731.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

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

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

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

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

6-2 Kostnader som fordeles på Boligseksjonene

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

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

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

6-3 Kostnader som fordeles på alle Næringsseksjonen

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

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

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

6-4 Betaling av felleskostnader

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

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

6-5 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**7-1 Mislighold**

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal til enhver tid være representert av både Boligseksjonene og Næringsseksjonen og det skal oppnevnes et varamedlem fra hver av Boligseksjonene og Næringsseksjonen. Boligseksjonene skal være representert i styret med to styremedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

(5) Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en tryggende måte, og det må benyttes en tryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har bolig 59 stemmer. Eierne av Næringsseksjonen har totalt 61 stemmer. Totalt er det 120 stemmer. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på eierbrøken avrundet til hele tall. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

12. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet

Da Heggedal Sentrum skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser for Sameiet frem til gnr 79 bnr 724, gnr 79 bnr. 15, gnr. 79 bnr. 127, og gnr. 79 bnr. 36 er ferdig utbygd («Utbyggingen»).

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Tandberg Eiendom AS eller den de måtte utpeke, har rett til å utpeke 1 av 3 styremedlemmer ved oppstarten av Sameiet og frem til ferdigstillelse av Utbyggingen. For de 2 øvrige styremedlemmene har Bolig- og Næringsseksjonen rett til å utpeke 1 hver. Etter ferdigstillelse av Utbyggingen gjelder reglene i vedtektenes pkt. 8-1 uten de særlige bestemmelser som fremkommer av pkt. 12.
2. Utbygger har faktisk og rettslig råderett over alle utvendige arealer på eiendommene omfattet av Utbyggingen inntil hele Utbyggingen er ferdigstilt.
3. Inntil Utbyggingen er ferdigstilt, har Tandberg Eiendom AS vetorett på årsmøte i alle saker som direkte gjelder Utbyggingen.

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

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

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom AS, Org nr. 955 287 614

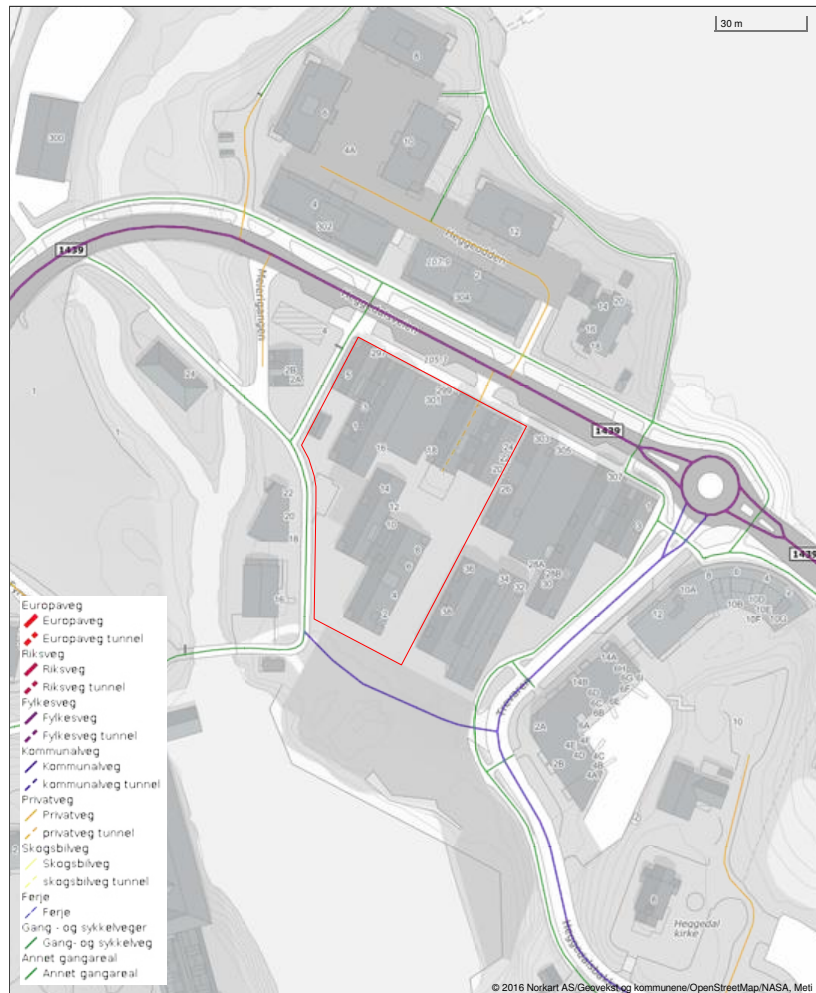
Vedlegg 1- Sameiebrøk

Vedlegg 1 til vedtekter								
SAMEIEBRK JFR. VEDTEKTER PKT. 1-3								
Sameiet Heggedal Torg 2								
Gnr. 79 Bnr. 431 Asker kommune								
Adresse	Postnummer	Formål	Etg.	Leilnr.	NHR	SHR	Teller	Neuver
Meiergangen 5	1389 Heggedal	N	1	81 - 101	NÆRING	1	5411	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	1	81B - 107	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	2	81B - 205	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	3	81B - 305	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	4	81B - 405	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 24	1389 Heggedal	N	1	81B - 106	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 14	1389 Heggedal	N	1	B4-101	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	81B - 204	H0201	2	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	81B - 203	H0202	3	84	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	81B - 202	H0203	4	48	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	81B - 201	H0204	5	85	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	81B - 304	H0301	6	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	81B - 303	H0302	7	101	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	81B - 302	H0303	8	48	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	81B - 301	H0304	9	85	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	81B - 404	H0401	10	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	81B - 403	H0402/3	11	117	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	81B - 402	H0404	12	52	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4 + 5	81B - 401	H0405	13	121	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5 + 6	81B - 504	H0501	14	122	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5	81B - 503	H0502	15	110	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5 + 6	81B - 501	H0503	16	102	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5+6	81B - 502	H0504	17	94	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	2	81A - 202	H0201	18	110	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	2	81A - 201	H0202	19	127	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	2	81A - 203	H0203	20	50	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	2	81A - 204	H0204	21	81	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	3	81A - 302	H0301	22	110	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	3	81A - 301	H0302	23	127	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	3	81A - 303	H0303	24	50	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	3	81A - 304	H0304	25	93	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	4	81A - 403	H0401	26	125	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	81A-401	H0402	27	100	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	81A-402	H0403	28	115	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	81A-404	H0404	29	127	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	2	81A-206	H0201	30	73	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	2	81A - 205	H0202	31	78	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	3	81A - 306	H0301	32	73	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	3	81A - 305	H0302	33	78	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	4 + 5	81A - 406	H0401	34	111	10610
Meiergangen 3	1389 Heggedal	B	4 + 5	81A - 405	H0402	35	121	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-203	H0201	36	85	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-206	H0202	37	59	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-204	H0203	38	96	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-202	H0204	39	65	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4 - 201	H0205	40	101	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 303	H0301	41	85	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 306	H0302	42	59	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 304	H0303	43	94	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 302	H0304	44	65	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 301	H0305	45	101	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 403	H0401	46	80	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 405	H0403	47	51	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 402	H0403	48	79	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 401	H0404	49	116	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 208	H0201	50	98	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 207	H0202	51	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 205	H0203	52	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 308	H0301	53	98	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 307	H0302	54	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 305	H0303	55	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 407	H0401	56	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 406	H0402	57	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 404	H0403	58	53	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	5	B4 - 502	H0501	59	104	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	5	B4 - 501	H0502	60	109	10610

SUM TELLER NÆRINGSSEKSJON	5411
SUM TELLER BOUIGSEKSJONER	5194

Utskriftsdato: 29.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/43//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 31.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	43	Fnr:		Snr:	6
Adresse:	Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

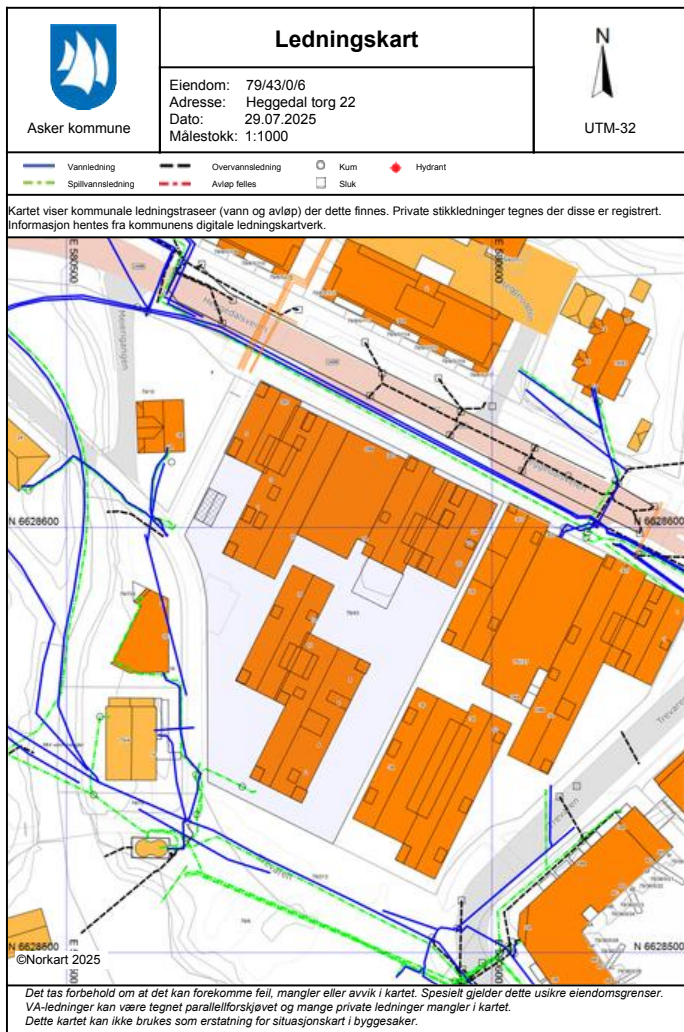
Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*







Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her [Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune](#)

Gnr.: 79	Bnr.: 43	Fnr.:	Snr.: 6
----------	----------	-------	---------

[Faktaark - Lokale kulturminner Askerkart](#)

VEDLEGG: E-3



C02 / 28.02.17/ ENDING AV TILLETSELSE / AFG / JHN
 C01 / 29.11.13/ RAMMESØKNAD / MBJ / JHN
 Rev. / Dato / Beskrivelse / Sign / Kont

Tiltakshaver



Arkitekt
 Jarmund / Vigsnaes AS
 Arkitekter MNAL

Hausmannsgate 6 | 0166 Oslo | TE: +47 22954343 | jv@jva.no | www.jva.no



Prosjekt:
 Heggedal Sentrum

GNR/BNR:
 79/43, 79/127 m.fl.
 Adresse:
 Heggedalsbakken 1, 1389 Heggedal

Status:
 RAMMESØKNAD

Tegn. dato: 29.11.2013
 Målestokk: 1:200 (A1), 1:400 (A3)

Tegningsnr.: HS-A20-30
 Rev.: C02



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:
Vår ref.: DDEGALA
S20/186
Arkivnr.: GBNR 79/43
L7155/23
Dato: 20.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/186

Delegasjonssak: 23/567

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

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 24.2.2023.

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

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

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

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

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

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

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

Klage

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Dan H. de Gala
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

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



Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO**Bekreftelse på formuesverdi:****Kommune: 3203 ASKER**

Gnr 79 Bnr 43 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:Som primærbolig: kr 1 405 228
Som sekundærbolig: kr 5 620 912

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 30.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	43	Fnr:		Snr:	6
Adresse:	Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

<https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/>

Priser og beregninger for vann og avløp:

<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m ³ pr. år:		
Sameie:		<input checked="" type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

*Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler.
Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.*



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	211 780,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 29.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	4 855 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy	
	KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan	
	Delareal	4 855 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	4 855 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	

Delareal	4 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_1
Delareal	576 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1
Delareal	4 855 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220171J
Navn	Heggedal Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2010
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf
Delarealer	Delareal 4 855 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn S1

17lj

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

Asker kommune, 11.03.2010
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

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

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

Følgende paragrafer er endret:

§ 2
§ 3.1.8
§5.2
§ 5.2.1
§ 5.2.2
§ 5.2.3
§ 7.2.7
§ 6.2.2
§ 7.2.8

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

Følgende paragrafer er endret:

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

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

§3.2.5
§3.3.3
§5.1.3
§5.1.11
§6.1.2
§6.2.1
§6.2.2
§6.4.4
§6.4.5
§6.5.1
§6.5.3
§7.5.3

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

Følgende paragrafer er endret:

§3.3.2 Tilføyelse
§3.3.3 Oppdatert
§4.2.2 Tilføyelse
§4.2.6 Tilføyelse
§4.2.11 Endret
§4.2.15 Strøket. Paragrafen benyttes til ny bestemmelse.
§5.5 Strøket
§8.1.1 Oppdatert
§8.2.2 Strøket
§8.3 Strøket
§8.5.3 Endret
§8.5.4 Endret
§8.5.5 Ny

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

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

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

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

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

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

å sikre universell utforming,

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

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| Byggeområder | - | boligområde, frittliggende småhusbebyggelse |
| | - | boligområde, blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse |
| | - | offentlig formål, kirke, forsamlingslokale, kontor |
| | - | offentlig formål, nærmiljøsent |
| | - | offentlig formål, fjernvarmeanlegg |
| | - | allmenntilgjengelig 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 nærmiljøseneteret ved Heggedal kirke, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsbakken.
Før det gis brukstillatelse for ny nærmiljøseneteret, 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 kjørebri over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B3/N3, skal regulert kjørebri 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 marksiikringsplan 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 stølper 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 vanningsssystem.
- 3.2.4 Alle offentlige veier, gater, plasser og gangarealer skal tilpasses universell bruk. Utforming skal være logisk og enkel, med markerte linjer. Uterommene skal ha fast dekke og være opplyst. Maksimal stigning 1: 20 skal tilstrebes. Nyplanting av or, bjørk og hassel skal av hensyn til allergikere unngås.
- 3.2.5 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.
- 3.3 Krav til dokumentasjon**
- 3.3.1 Søknad om rammetillatelse innen et felt skal inneholde situasjonsplan for hele feltet. Situasjonsplanen skal vise en detaljert utforming av tiltaket det søkes rammetillatelse for samt detaljert skisse av planlagt bebyggelse og anlegg for resterende del av feltet. Eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet, skal vises i planen.
- 3.3.2 Før det gis igangsettingstillatelse i felt S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8a, S8b, S9, B1, B3, N2 og N3, skal det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende krav i retningslinjer/ forskrifter for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Pr dato skal tabell 2 i T-1442 legges til grunn. Utendørs støynivå skal i boligfelt ikke overstige L_{den} 55 dB. I felt B3 tillates dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 8 leiligheter.
- Ved byggesaksbehandling kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Effekt av tiltak skal dokumenteres. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført. Det skal være høy opplevd kvalitet ved utforming av støydepende tiltak.
- 3.3.3 Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.
- Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg skal grunnforhold, stabilitet og flomrisiko avklares. Før det gis igangsettingstillatelse, skal dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, grunnforhold og områdestabilitet fremlegges. Den geotekniske vurderingen (rapporten) skal utarbeides av fagkyndige. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.
- Alle tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's 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 O3 og kollektivterminalen og over kote + 100,5 i felt B3.

- 3.3.4 Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte delfeltene. Før det gis igangsettingstillatelse, skal håndteringen av overvannet være dokumentert. Det kan stilles krav om fordøyningstiltak 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 m² egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m² 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 frisktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktonene 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 bli 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 m² 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 veinormal medtas med 18m² 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 m²

Felt B2a: Maks BRA= 3800 m²

Felt B2b: Maks BRA=750 m²

Felt B3: Maks BRA= 9130 m²

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

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

I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m² åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.

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

4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. 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 ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.

Minst ¾ 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. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jamfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.

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

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

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

- Atkomst til garasjekjeller i felt B2a skal skje fra nord, via felt N1 og felles atkomstvei mellom område S6 og S7.
- 4.2.10 Gjennom felt B1 (og felt S3) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.
- 4.2.11 Gjennom felt B3 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse fra boligfeltets adkomst i sør til jernbanens servicevei i nordøst, merket J på plankartet.
- 4.2.12 Gesimshøyde for B2a er avmerket på kartet. Underetasje kan benyttes til verksted og galleri.
- 4.2.13 Utbygging av felt S3 og B1b kan skje trinnvis, uten å omfatte g/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 formåls grensen mellom B3 og kjørevei/annen veigrunn, innenfor friskitlinje, kan det settes opp støyskjerm langs Underlandseien.
- 4.3 Område for offentlig bebyggelse; kirke, forsamlingslokale, kontor (felt O1)**
- 4.3.1 Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.
- 4.3.2 Felt O1 består av bevaringsverdige 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 nøyve 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 m² 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; nærmiljøsentere (felt O2)

- 4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsentere.
- 4.4.2 Nærmiljøsentere skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Maks BRA= 850 m² BRA beregnes i henhold til NS 3940. Nærmiljøsentere 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. Event 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 tiliggende 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 tilstrebtes.
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 m2
Felt S2: Maks BRA= 2800 m2 (eksklusive eksisterende bebyggelse)
Felt S3: Maks BRA= 6500 m2
Felt S4: Maks BRA= 700 m2 (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S5: Maks BRA= 250 m2 (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S6: Maks BRA= 3300 m2
Felt S7: Maks BRA= 4600 m2
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 ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.
Minst ¾ 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 innsamlingsystem 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 kjørbar gangvei 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 bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.
Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

- Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.
Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.
- 5.1.12 I felt N1 skal forretningsformålet begrenses til underetasje i fabrikkbygningen. Forretningsformålet skal begrenses til salg innenfor bransjen kunst og kultur.
- 5.2 Område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang og sykkelvei (felt S8a og S8b)**
- 5.2.1 Felt S8a/S8b kan bebygges med forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet og gang- og sykkelvei. 1.etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktiv utadrettet fasade som skaper liv på fortaus- og fotgjengerarealet ut mot "Fabrikktorget".
- 5.2.2 Felt S8a består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (fyrhuset) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.
- Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.
- Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.
- 5.2.3 Ny bebyggelses skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For Rampehusets hovedvolum tillates gesimshøyde c+ 114,0 med buet tak med topp bygningshøyde c+ 120,5. Område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang/sykkelvei (S8b) skal integreres i ny bebyggelse. Området langs feltets nordside skal utformes som offentlig trapp/ gangareal fra gangbroens brohode til Fabrikktorget. Område langs feltets 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 Bebyggelses 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 m². BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- 5.4.3 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

6.0 Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørevei og annen veigrunn

- 6.1.1 Kjøreveiene består av tre ulike kategorier, kjørevei, kjørebros 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 Kjørebrosen 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 tiliggende feltene. Miljøgata skal utformes utifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t. Det tillates kantparkering langs miljøgata, varelevering kan tillates fra de avsatte parkeringsfelt, og bussen skal stoppe i veibanen.
- Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.
- Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne er avklart.
- 6.1.5 Heggedalsbakken miljøgate omfatter det avsatte areal mellom Heggedal kirke/nærmiljøsentret og Hovedgården ungdomsskole. Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner for felt O1 og O2. Det skal legges vekt på miljøgatas betydning som del av plassdannelsen mellom kirke, nærmiljøsentret og skole. Miljøgata skal utformes ut ifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t. Det skal etableres parkmessig beplantning med høystammede trær i og rundt miljøgata.
- Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom kommunen, kirken, nærmiljøsentret og skolen er avklart.
- 6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro**
- 6.2.1 Gang-/sykkelveiens og fortauets standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.
- Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.
- Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.
- Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.
- For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.
- Det skal utarbeides utomhusplan for veianlegg, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på universell utforming og en helhetlig design av de offentlige trafikkområder, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.
- Veianlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder, parkanlegg og veianlegg. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
- Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.
- Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.2.2 Gangbroen strekker seg fra Heggedalsveien i vest, over jernbaneanrådet, 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 Kistefosdammen 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 Jernbaneanråde

- 6.4.1 Området skal benyttes til jernbaneanformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneanformålet.
- 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 allmenntilgjengelig formål, forretning/beværtning, 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 tilstrebtes.

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 jernbaneanrådet og plattformene. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpasning mellom jernbaneanråde og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for gangbroen. Gangbro kan suppleres med undergang innenfor områdene avsatt til jernbaneanråde og kollektivterminal. Det skal utarbeides utomhusplan for jernbaneanrådet som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.4.4 Langs jernbaneanrådet 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 avviste 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 Skitthegea 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. Detaljtilpassning 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 Skitthegea 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, utedelegg, 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 tiliggende uteareal. Paviljongen skal være i én etasje, den skal være åpen og lett i sin karakter, og med BYA maks 100m².
- Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende Heggedal torg og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.
- Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.
- 7.2.3 Parkområdet rundt Heggodden, område F2, skal opparbeides som en turvei, og med et bryggeanlegg ut i Gjellumvannet. Brygga skal benyttes som badebrygge, og som gjestebrygge for robåter, kanoer etc.
- Turveien skal opparbeides som en gruset gangvei med fast grusdekke der den ligger på fast grunn, og som en plankest 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 skjeme 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. Terrennginngrep 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 skjning.

7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag

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

Endelig grense mellom friområde i Kistefosdammen 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, Kistefosdammen 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 Kistefosdammen, 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 sikringsiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

8.0 Fellesområder

8.1 Felles atkomst

8.1.1 Område felles torg, "Fabrikktorget", skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S8 og N1.

Område FA1a skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S7, S8, N1 og B2a.

Område FA1b skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt N1 og B2a.

Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N1 og B2a. Kjøreatkomsten til felt B2a gjelder ikke for garasjekjeller.

Område f_KV1 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr.78/25

Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

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

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

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

8.1.4 Felles atkomstarealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

8.2 Felles gangarealer

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

Felles gangveien berører Kistefosdammen og skal etableres som brygge i dette området. Planlegging og gjennomføring av felles gangareal skal samordnes med "Fabrikktorget". Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det skal tilstrebes universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.3 Felles lekeareal

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

8.3.2 Felles lekeareal skal opparbeides med bl.a. anlegg for ballek. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

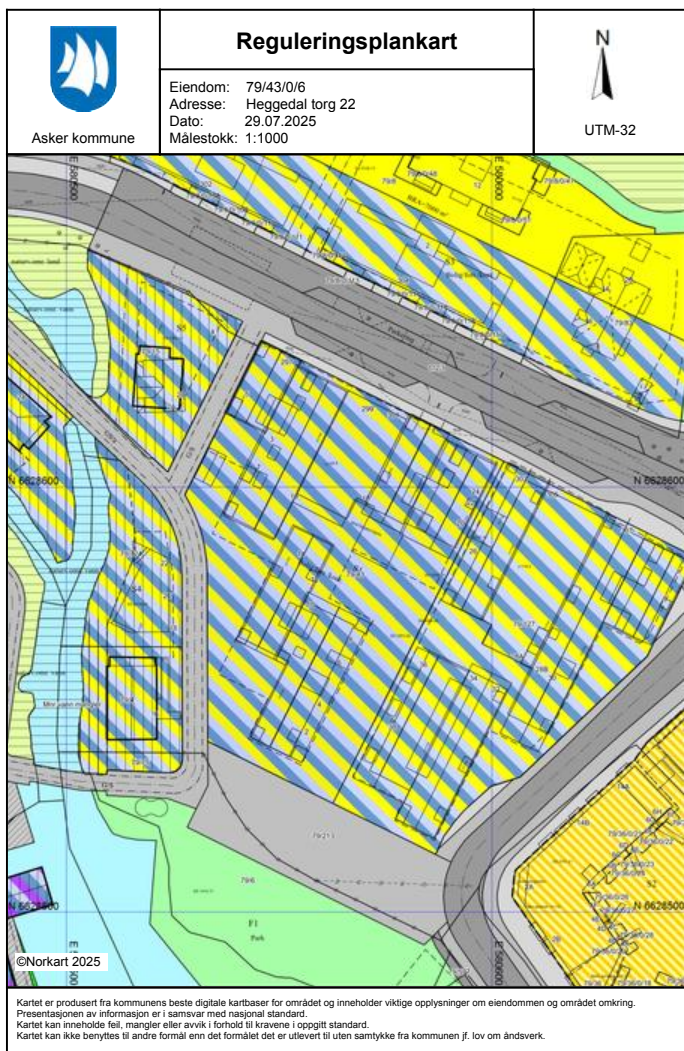
8.4 Felles grøntanlegg

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

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

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

Lars Bjerke





Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS
Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Martin Blum-Jansen	2020/186-158	79/43/0/0	24.06.2025

Delegasjonssak 1283/25

79/43, 79/127 m.fl. Heggedal Torg - Ferdigattest Nybygg forretning, kontor, bolig og parkering

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.06.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/186.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS

Kopi til
Tandberg Eiendom AS

Asker kommune
Katrinesåveien 20
3440 Røyken

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!***department.aboutDepartment***!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!***department.phone***!]



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehuis: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER 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 tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggedal torg 22 1389 HEGGEDAL

Betegnelse: Gnr 79, bnr 43, snr 6 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

