



aktiv.

Tyttebærtråkket 5, 1389 HEGGEDAL

**Heggedal Terrasse -
Innflyttingsklar Young
Professionals leilighet. Unik
mulighet for førstegangskjøpere!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 282 418,-
Omkostn.: Kr 58 400,-
Total ink omk.: Kr 2 340 818,-
Felleskostn.: Kr 1 413,-
Selger: Asker kommune

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 49/52 kvm
Tomtstr.: 27364.8 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 87
Snr. 62
Oppdragsnr.: 1110250043

Velkommen til ditt nye hjem!

Young Professionals er et boligkonsept rettet mot unge som ønsker å ta sitt første steg inn i boligmarkedet og selges til en rabattert fastpris. For å kvalifisere som kjøper kan du ikke ha eiet bolig de siste 5 år. Kjøper vil bli bestemt via loddtrekning. Asker kommune har forkjøpsrett til pris justert etter boligprisindeks (SSBs indeks for område «Akershus utenom Bærum» for boligtype «småhus») ved senere salg. Se vilkår i salgsoppgave!

2-roms leilighet med moderne og sosial planløsning som gir god utnyttelse.

Leiligheten har en fin intern beliggenhet i Heggedal Terrasse. Inneholder ett soverom, stue og kjøkken i åpen løsning og badetrom.

Det medfølger ikke garasje/parkeringsplass.

Bud på oppgitt fastpris må inngis senest torsdag 13 november, trekning gjøres gjøres fredag 14 november.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Budskjema	267

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 52 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m² Entrè/ stue/kjøkken, soverom og bad

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod i felles anlegg

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27364.8 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og elsykkelpool, samt kort vei til Heggedal

sentrum med togstasjon, butikker og mye mer.

Beliggenhet

Harry Sønsterøds Vei 1 har en flott beliggenhet like ovenfor Heggedal sentrum. Boligen har en god intern beliggenhet. Solrikt og idyllisk i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Gode oppvekstsvilkår med umiddelbar nærhet til flotte turstier og natur.

Sameiet har lekeplass med sandkasse og huskestativ, samt felles svømmebasseng. Heggedal har for øvrig et aktivt idrettsmiljø med egen idrettsklubb som drives av lokale ildsjeler. GUI sportsklubb (tidligere Heggedal IL og VUL) tilbyr blant annet fotball, langrenn, allidrett, friidrett, trim og trening. Det er også kun en kort kjøretur til Gjellum Idrettsanlegg. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/grendehus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. I Heggedal er Trans'matorn sykkelpark blitt et samlingspunkt for store og små sykkelinteresserte.

Boligen har umiddelbar nærhet til marka, og området byr på turterreng sommer som vinter med både tur- og skiløyper. I kort kjøreavstand fra boligen har du også milevis med preparerte skiløyper. Fra Skjellestad starter skiløypene som møter resten av løypenettet innover i Kjekstadmarka. Her er det et varierte løyper, enten man ønsker en kort treningsrunde eller langturer mot Blåfjell og Haukeliåsen. Innover Kjekstadmarka er det også flotte og varierte turmuligheter. Midt i hjertet av Heggedal ligger idylliske Gjellumvannet. På sommerstid har man flotte bademuligheter med opparbeidet badestrand og flytebrygge, volleyballbane og tuftpark. I enden av Gjellumvannet mot Asker ligger Vardåsen med eget alpinanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi i Heggedal sentrum eller på Extra Heggedal. I Heggedal sentrum finner man i tillegg både cafe, restaurant, idrettsanlegg, legesenter, tannlege, helsestasjon, frisører og bibliotek

Fra boligen er det ca. 10 minutter med bil til Asker sentrum. Asker sentrum har et godt utvalg servicetilbud og kan by på et moderne handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Senteret og sentrum har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort vei til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Heggedal skole er en moderne barneskole med flere fasiliteter. For de yngste er det flere barnehager i nærområdet, bl.a. Kistefossdammen barnehage, Vikingjordet barnehage og Heggedalsskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det gangavstand til Heggedal togstasjon med gode kommunikasjonstilbud. Til Asker stasjon tar det kun 9 minutter med toget, og fra Asker tar det kun 18 minutter til Nationaltheatret. Det er også kort vei til busstopp med avganger retning Heggedal og Asker.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betongfylte isoporelementer/betong. Yttervegger med stående/liggende trekledning. Flate tak.

Vegger: Malte slette flater, (gips/betong) baderomspanel på bad

Himling: Malte slette flater. Downlights i stue, kjøkken og bad.

Gulv: Parkett, flis på baderom

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke fylt egenerklæringsskjema i forbindelse med salget.

Innhold

BRA-i: Entrè/ stue/kjøkken, soverom og bad

BRA-e: Bod i felles anlegg.

Standard

Young Professionals | Et unikt konsept for førstegangskjøpere

Young Professionals er et boligkonsept rettet mot unge som ønsker å ta sitt første steg inn i boligmarkedet. Dette er en 2-roms leilighet med moderne og sosial planløsning.

Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, romslig bad og ett soverom.

Leilighetene er bygget med solide materialer fra kjente merkevarer som standard. Kjøkken- og baderomsinnredning er levert av Sigdal. Armaturer og garnityr på bad, samt blandebatteri på kjøkken er fra Oras. Boligene er utstyrt med moderne fasiliteter som balansert ventilasjon.

Som beboer i Heggedal Terrasse har man også tilgang på særdeles gode felles fasiliteter som el-sykler, felles svømmebasseng med mer.

I tråd med boligpolitisk strategi i Asker kommune selges et begrenset antall 2 og 3 roms leiligheter til spesielt gunstige priser. Dette tilbudet gjelder for førstegangskjøpere som kvalifiserer til kravene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen punkter i rapporten som er gitt TG 2 eller Tg 3. Boligen selges med de feil og mangler som fremgår i tilstandsrapporten og bruksslitasje.

Innbo og løsøre

Tilbehør som er i leiligheten ved visning medfølger inkludert hvitevarer på kjøkken.

Parkering

Det er gjesteparkering mot betaling. Det medfølger ikke garasjeplass eller utvendig parkering. Sameiets gjesteparkering er forbeholdt gjester.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

94213706

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

SÆRLIGE FORHOLD VED SALGET

Boligen kan kun selges til en "førstegangsetablerer"

Boligen selges av Asker kommune til fysisk person som er førstegangsetablerer. Dette defineres som en person som ikke eier eller har eid egen bolig siste 5 år.

Dersom det er flere tilbydere som tilfredsstiller vilkårene for kjøp, skal loddtrekning

brukes som metode for tildeling. Asker kommune vil ved salg av slike boliger be om en skriftlig bekreftelse om at kjøperen ikke har eid egen bolig siste 5 årene. Kjøperen må også identifisere seg. Skulle det vise seg at salg er inngått med bakgrunn i en uriktig skriftlig bekreftelse på at kjøper er førstegangsetablerer, har Asker kommune rett til å heve kontrakten, og kan gjennomføre deknings salg av boligen, og kreve erstatning for merkostnader/tap.

Prosess/budprosess og loddtrekning.

Salget vil bli gjennomført på en slik måte at bud boligen iht. prisantydning vil bli akseptert. Dersom det er flere budgivere på samme bolig, vil det bli foretatt en loddtrekning blant disse.

Bud må inngis senest torsdag 13 november, trekning gjøres gjøres fredag 14 november.

Trekningen vil skje på meglers kontor. Asker kommune vil være til stede under loddtrekning.

Ved senere salg av eiendommen har Asker kommune forkjøpsrett på følgende vilkår:

Det tas utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesum selger ga for eiendommen.

Det foretas justering lik 100% av endring i boligprisindeks i den perioden som hjemmelshaver (boligselger) har eid boligen.

Som boligprisindeks skal gjelde SSBs indeks for område «Akershus utenom Bærum» for boligtype «småhus».

Når eier/hjemmelshaver ønsker å avhende eiendommen, skal Asker kommune som forkjøpsretthaver skriftlig varsles, og ha frist på to måneder fra mottak av varselet, for å ta stilling til om forkjøpsretten skal gjøres bruk av, jf lov om løysningsrettar §10.

Varsel skal sendes til Asker kommune v/ordfører.

Boligens prisantydning er satt basert på overnevnte boligprisindeks for 3. kvartal 2025. Kjøpesummen vil bli endelig fastsatt i forhold til indeks på overtagelsestidspunkt. Denne utarbeides kvartalsmessig og etterskuddvis. Endelig kjøpesum vil derfor ikke foreligge før etter overtakesle. Kjøper er forpliktet til å innbetale differansen dersom indeksen går opp, selger skal utbetale differanse dersom indeksen går ned. Betaling skal gjennomføres umiddelbart etter mottatt oppfordring.

Opprinnelig kjøpesum på leiligheten når den var ny var kr 2 146 823,- inkludert tilvalg.

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges av Asker kommune. Asker kommune har

ikke selv benyttet boligen og de har dermed begrenset kjennskap til eventuelle feil eller mangler.

Boligen blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabel på bad

Frittstående varmeovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energimerkingen er hentet fra tilsvarende leilighet på feltet.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 282 418

Kommunale avgifter

Kr 10 263

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er hentet fra tilsvarende leilighet på feltet og omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 990 349

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 961 397

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

48/13003

Felleskostnader inkluderer

Vaktmester (måking/feiing), renovasjon, felles bygningsforsikring, utendørs belysning, forretningsførsel, revisjon, grunnpakke TV/bredbånd, og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 413

Sameiet

Sameienavn

Heggedal Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

931550004

Om sameiet

Sameiet består av 158 seksjoner.

Oppsummering av styreåret 2024/2025

Bassenget:

Opprettelse av bassenggruppe

Åpning og stengning av bassenget for sesongen

Organisering og oppfølging av bassengvakter, samt ta vakter hvor beboere ikke møter opp, totalt ca. 30 vakter.

Utforming av regler

Fjerne snø fra tak og rundt bassenget ved hvert snøfall

Kloring og kontroll av vannkvaliteten

Forhandle avtaler knyttet til service av basseng

Parkering:

Opprettelse av parkeringsgruppe

Fortløpende hvitlisting av biler

Tildeling av tilgang til bommer og garasjeporter

Oppfølging av serviceleverandør av bommer

Inngåelse og fornyelse av serviceavtaler av tekniske anlegg i garasjene

Forhandle avtaler knyttet til parkeringsregulering

Snømåking:

Brøyting av parkeringsplasser og rundt søppelbrønner

Brøyting av bassengområdet

Beboere har hjulpet til med måking

Gressklipping:

Klipping av private hager og fellesområder ved frafall av ekstern hjelp

Beboere har hjulpet til med gressklipping.

Annet:

Arrangering av julegrantenning

Fakturering av Baldakin/håndløper, elbilladere

Bortkjøring av avfall

Innkjøp av inventar (Gressklippere, spader, lamper, nøkkelbokser, nøkler, gjødsel, startkabler, mm)

Opprettelse av inventarliste
Bestilling og distribuerer av filter
Bytte av filter i felles anlegg
Kontroll av utvendige tiltak i private hager
Forhandling og fornying av avtaler
Koordinering og støtte til kommunen ved installasjon av trykkstasjon
Klart å holde kostnadene nede ved å forhandle frem gode avtaler og kuttet kostnader, som har resultert i reduksjon av felleskostnader pr m2 med 50%
Håndtering av nabokrangler
Håndheving av brudd på bestemmelser og vedtekter
Oppfølging av reklamasjoner på fellesområder
Fakturerer av baldakiner og hånd løpere gav et negativt resultat i 2023 og et positivt resultat i 2024 på en halv million.

Besparelser/innhenting av penger

Otto: 240.000kr

Forsikring: 40.000kr

Telenor: 170.000kr

Filterbytte: 86.000kr

Bytte av forretningsfører: 40.000kr

Feil betaling til Vesta: 400.000kr

Feil betaling til Fjordkraft: 85.000kr

Sommervedlikehold: 100.000kr

Inntjening:

El-billading: 8.327,26kr

Parkeringsavgift juni-november: 86.552kr

Fremtidige planer:

- Maling av utvendig fasade om 3-5år
- Serviceavtaler er og blir inngått

- Forbud mot trampoliner i sameiet ble vedtatt på årsmøte 2024
- Forbud mot varmepumper i sameiet ble vedtatt på årsmøte 2024
- Styret har innhentet tilbud på system med skiltgjenkjenning som gjør det umulig å ha bilen på fellesarealene og gjesteparkeringen over tid uten å betale for dette. Systemet har en kostnad på rundt 250 000 kr.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/kontakt

Forretningsfører har ikke mottatt ligningsposter pr. 31.12.2024 fra tidligere forretningsfører.

Meglerforetaket er tilsendt innkallingen for 2025 fra selger, men har ikke fått

protokollen.

Oppsummering fra årsmøte 2025:

Garasjesaken - finansiering av sameiets kostnader knyttet til parkeringsanleggene i Heggedal terrasse:

Forslag:

Styret mener at det er garasjeeierne som må stå for kostnadene for utbedringen av garasjen. Til nå er det brukt kr 191 954 på SINTEF-rapporten til nå.

Brannvarsling:

Forslag:

Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem på alle leilighetene, slik at hver beboer kan bli varslet om branntilløp. Slik at hver rekke vil bli koblet sammen i et felles varslingssystem. Estimert kostnad er mellom 6-800 000 kr totalt.

Overføring av eiendomsrett til trykkøkingsstasjon:

Forslag:

Styret gis fullmakt av eierseksjonssameiet til å inngå avtale om overføring av eiendomsrett til Asker kommune for trykkøkingsstasjonen. Tomten for trykkøkingsstasjon som kan overføres til Asker kommune etter nærmere avtale er regulert til VA i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det anslått i underkant av 15 kvm på nord-vestsiden som er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan som kan overføres.

Vi oppfordrer alle til å lese og gjøre seg kjent med vedlagt innkalling.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/kontakt

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

Forkjøpsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det

som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Gjelder pr dd. 04.04.2025

Ved fremtidig salg har Asker kommune forkjøpsrett (se vilkår i salgsoppgave)

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 87, seksjonsnummer 62 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Forkjøpsrett til Asker kommune ligger som førsteprioritets heftelse og vi følge eiendommen. Kjøpers bank vi få prioritet etter denne.

3203/79/87/62:

06.01.1928 - Dokumentnr: 905881 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 222021 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2023 - Dokumentnr: 1199408 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

08.10.2024 - Dokumentnr: 2062081 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Org.nr: 990 997 810
Elektronisk innsendt

09.05.2025 - Dokumentnr: 518801 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1927 - Dokumentnr: 900149 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0220 Gnr:79 Bnr:82
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87

21.04.1964 - Dokumentnr: 902011 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:200

01.02.2011 - Dokumentnr: 83812 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:1
Areal overført til: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 1421240 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:87

08.09.2022 - Dokumentnr: 999867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/13003

01.01.2024 - Dokumentnr: 98886 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:87

20.08.2025 - Dokumentnr: 970450 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:742

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke E, unntatt innvendig parkering - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for rekke A. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

1. Bestemmelser § 3.5.3 50% overbygde sykkelparkeringsplasser.
2. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.
3. Bestemmelser § 2.1.7; Lysmaster på interne veier
4. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.
5. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg
6. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Sykkelparkering med 50% overbygg skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.
2. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.
3. Lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen 30.09.2023.
4. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet.
5. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel.
6. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke B og A.

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 24.05.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.
2. Det skal til enhver tid være trygg og god ferdsel og bruk av utearelene som er ment for boliger som har mottatt midlertidig brukstillatelse. Det skal være god avgrensning mellom resterende byggplass og areal for boliger som ha mottatt brukstillatelse.

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille sykkelparkering inkludert overbygd del.
2. Dispensasjon for mindre avvik i fasaden og bod under bakken, skal være godkjent.
3. All gatebelysning skal være etablert.
4. Parkeringsanlegget for BK1 skal være ferdig etablert og klar til bruk.
5. Adkomst til renovasjonsanlegget skal være avklart og ivaretatt.

6. Bilpoolordningen skal være etablert og midlertidig parkering på tidligere riggområde skal være fjernet.
7. Midlertidig parkeringsplasser ved rekke A skal være tilbakeført.
8. Midlertidige sikringer av gangvei ved rekke A skal være vurdert som permanent og evt. ferdigstilt.
9. H540 – Hensynssone foran rekke B mot Rødsåsen. Kravet til sikring av skrent i hensynssone mot vei og boligene, skal være avklart med etablert sameie for eventuell ytterlig sikring.
10. Hensynssonen H540 skal revegeteres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdert_06_05_2025.pdf

Delareal 27 296 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 27 294 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnHE7

Delareal 27 295 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202518

Navn Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039

Status Planlegging igangsatt

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202017019

Navn Åmotåsen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.02.2021

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Boligen selges til oppgitt fastpris iht til vilkår.

Bud må inngis senest torsdag 13 november, trekning gjøres gjøres fredag 14 november. Alle bud må derfor ha en akseptfrist minst til fredag 14 november kl 16.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 282 418 (Prisantydning)

Omkostninger

57 050 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

58 400 (Omkostninger totalt)

69 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 340 818 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 351 718 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 354 518 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 400

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 380 Eierskiftegebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Ansvarlig megler bistås av

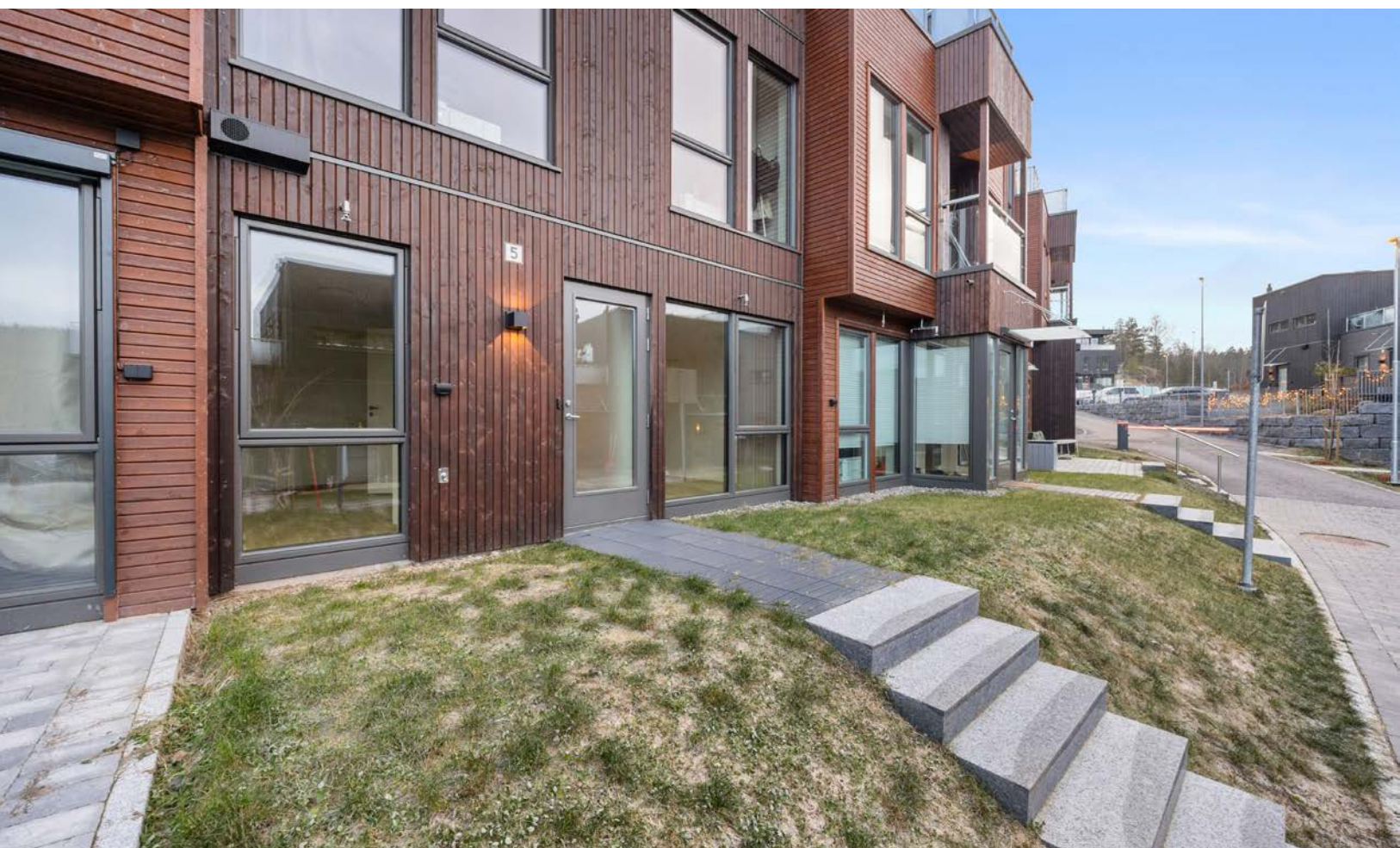
Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no
Tlf: 970 53 838

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

30.10.2025

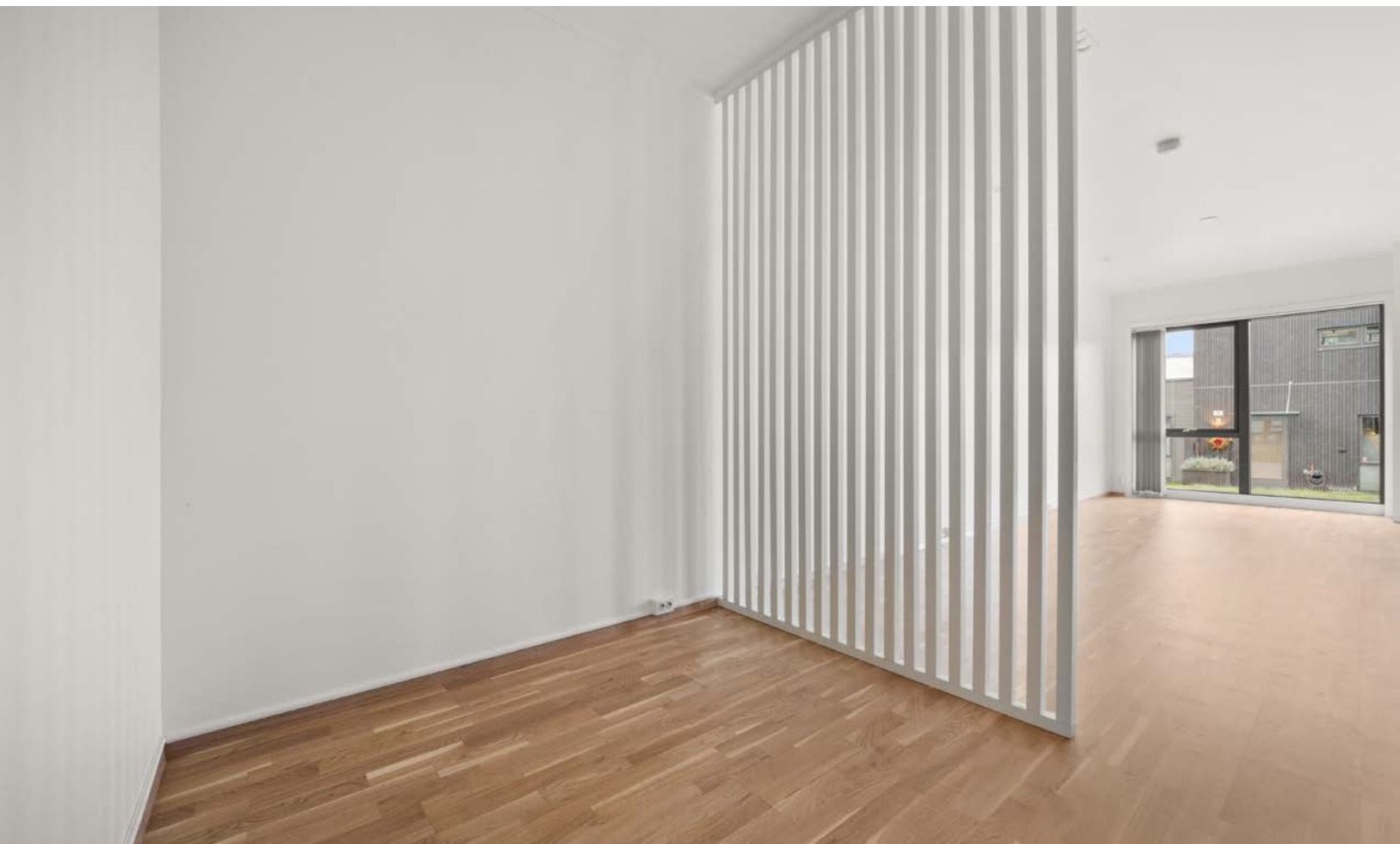




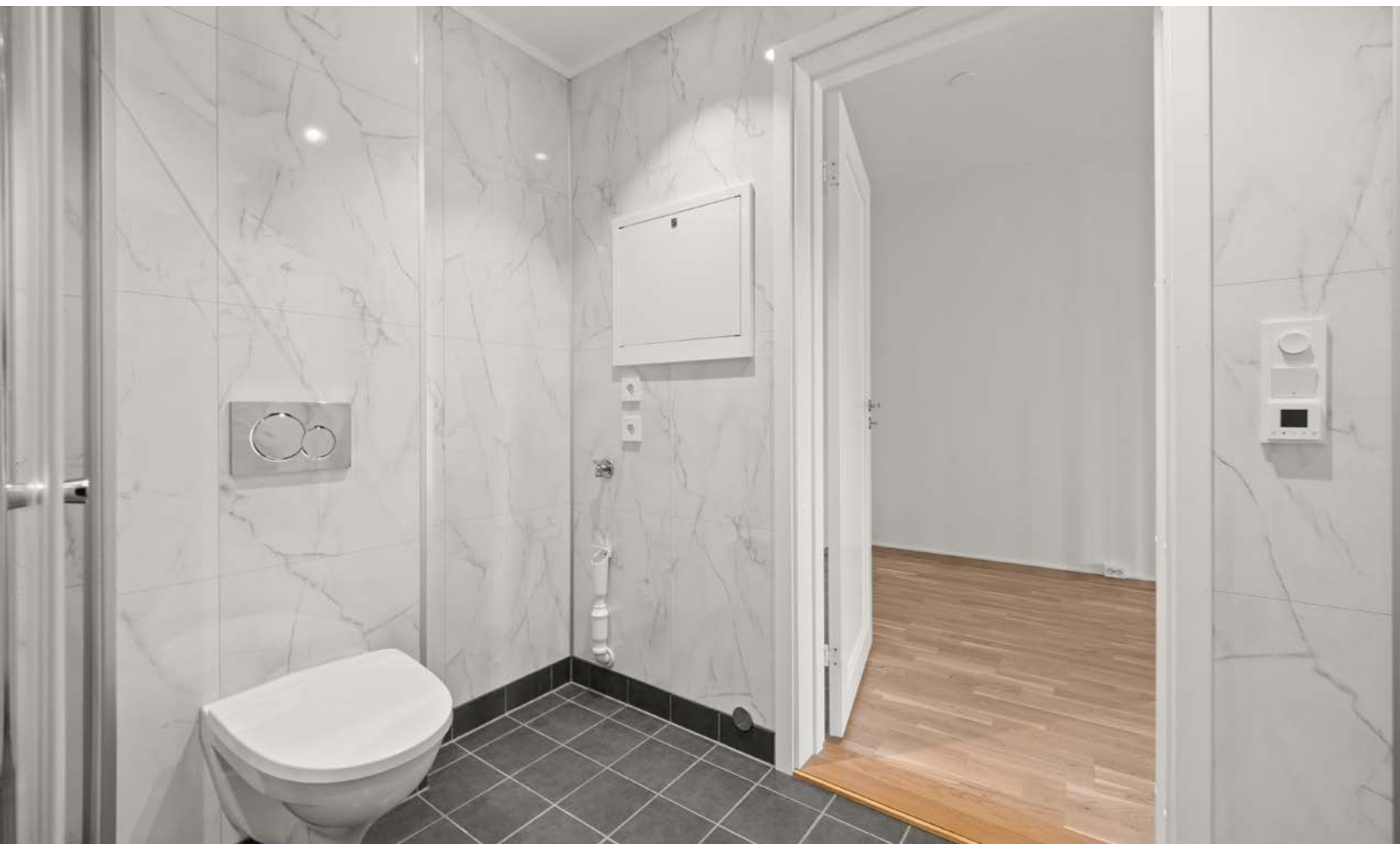






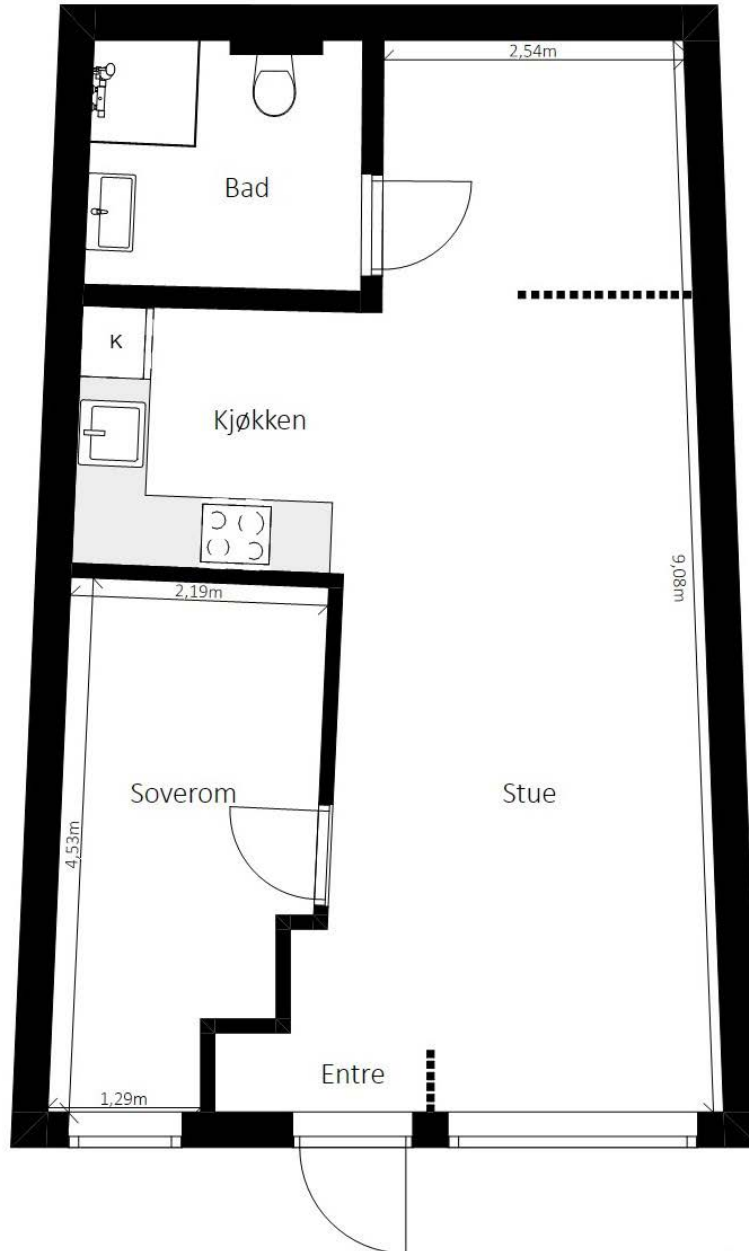








Tyttebærtråkket 5, 1389 Heggedal Leilighet

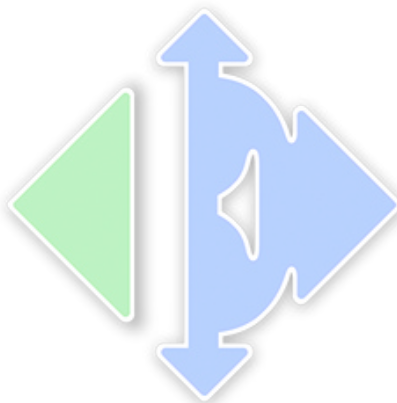


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet
Tyttebærtråkket 5
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 02/10/2025

Asker Bygg og Eiendom AS
3474 Åros
91742811
askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	*Blanco skjøte Tyttebærtråkket 5
Seksjonsnummer:	62
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	Felles 27364 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asker kommune
Befaringsdato:	01.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og elsykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betongfylte isoporelementer/betong. Yttervegger med stående/liggende trekledning. Flate tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med god kvalitet. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabel på bad

Frittstående varmeovn.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet PropCloud.no. (Dokumentasjon om boligen ligger trolig i en digital plattform).

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette flater, (gips/betong) baderomspanel på bad

HIMLING: Malte slette flater. Downlights i stue, kjøkken og bad.

GULV: Parkett, flis på baderom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	49				49	
Bod i felles anlegg		3				
SUM BYGNING	49	3			49	
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè/ stue/kjøkken, soverom og bad

BRA-e:

Bod i felles anlegg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Herunder grunnmur, tak og yttervegger da det er et større bygg med flere boenheter. Det er ikke opplyst om fordeling av ansvarsforhold vedrørende bygningsdeler. Da boenheten ligger delvis under terreng er det viktig å følge med på evt. luktforandringer, skjolder i vegg/gulv som grenser mot terreng. Viktig å melde ifra til sameiet/styret ved avvik. Hullboring er ikke foretatt mot terreng, da det kan være fare for å skade brannskille. Trepanel er stedvis nærmere terrengniva enn anbefalt. Dette kan gi forkortet levetid.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet/regn og ca. +12 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. God adkomst til vurderte bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det kan være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

-Denne enheten fremstår med liten grad av slitasje/skader på overflater. Det ble ikke påvist nevneverdige avvik.

(Slitasje er en subjektiv mening og ny kjøper må selv foreta egne vurderinger)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard (Nøkkelbefaring)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

02/10/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Baderomspanel på vegger over sokkelflis. Malte slette plater i himling. Innredning med vask. Speil med lys. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader: -Normal/liten bruksslitasje.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader: -Det ble målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell på 26 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Dusjsone med nedsenk på 10 mm. Lokalt fall i dusjsonen.

-Hovedgulv er tilærmet flatt. Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å konstatere bak feilist. Det forutsetter en membranoppkant på minimum 15 mm for at baderommet er utført iht TEK17. TG 1 er satt med forbehold om at dette er utført. Fall på gulv er målt med laser på tilfeldig valgte steder. Vanntest er ikke utført.

-Synlig luftespalte under dørblad sikrer god luftgjennomstrømning og utskiftning av luft.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Baderomspanel på vegg er ansett som tettesjikt. Smøremembran på gulv.

Merknader: -Det ble ikke boret hull mot våtsone fra tilstøtende rom, grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Våtsone ligger mot naboelighet og mot terreng. Dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenninger.

-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk.

Tilstandsgrad TG 1, forutsetter at dokumentasjon foreligger i digital plattform.

Forventet tid for utskiftning av baderomspanel er 10-20 år

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken, i direkte tilknytning til stue. Slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med vask og nedfelt platetopp. Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler i benk. Komfyrvakt under ventilator (ventilasjon)

Merknader: Normal/liten grad av slitasje på overflater. Lekkasjestopper bør testes ihht anvisninger for sikker funksjon.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. (Se også "Merknader om andre rom")

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med karmer i tre og aluminumsbeslag på utsiden fra byggeår.

Merknader: -Vinduer er funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Man må påregne noe vedlikehold/ justering av trevinduer/dører for god funksjon.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er kun utført en forenklet vurdering. Vannrør i plast (Rør-i-rør). Stoppekran i vannfordelingsskap på bad.

Lekkasjevarsler i kjøkkenbenk med automatisk stoppventil. Avløpsrør i plast.

Merknader: -Ingen synlige tegn til skader svekkelser.

-Stakeluke er ikke påvist internt i leiligheten.

-Ingen spalte på innebygget sisterner. Sisternen er trolig godkjent montert uten lekkasjespalte. (Geberit)

TG er satt under forutsetning at dokumentasjon foreligger i digital plattform eller lignende.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder innebygd i hjørneskap på kjøkkenet. Det er påvist lekkasjevarsler samt avløp fra sikkerhetsventil

Merknader: Inspeksjon er begrenset da bereder er innebygget og skjult i hjørneskap.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. (Aggregat med kjøkkenventilator)

Merknader: Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Sikringskap plassert i entrè. Kurser og sikringer stemmer overens.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Downlights/lys er ikke demontert for sjekk.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Samsvarserklæringer ligger trolig i digital plattform.

*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.

**Det foreligger ingen informasjon vedrørende bruk/avvik ved det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke mottat. Endring/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen, samt vedlegg til salgsoppgaven.(FDV ligger trolig i en digital portal.)

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Nabolagsprofil

Tyttebærtråkket 5 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	11 min 0.8 km
Heggedal stasjon Linje L1	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	4 min 2.2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 7.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

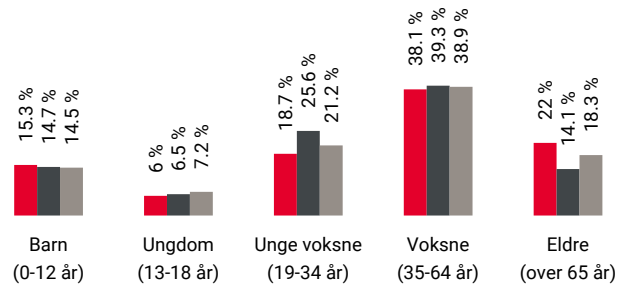
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 481	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.4 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	26 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	13 min
Coop Extra Heggedal PostNord	4 min 2.2 km



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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 82/100

Sport

- 

Hovedgården idrettspark

13 min 

Ballspill, fotball, friidrett

0.9 km
- 

Heggedal idrettshall

14 min 

Aktivitetshall

1 km
- 

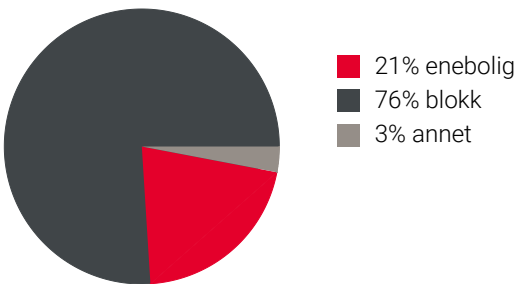
Feel24 Heggedal

13 min 
- 

Actic Slemmestad

9 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

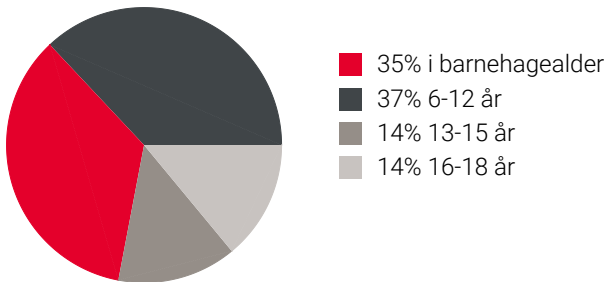
Rortunet Senter

10 min 
- 

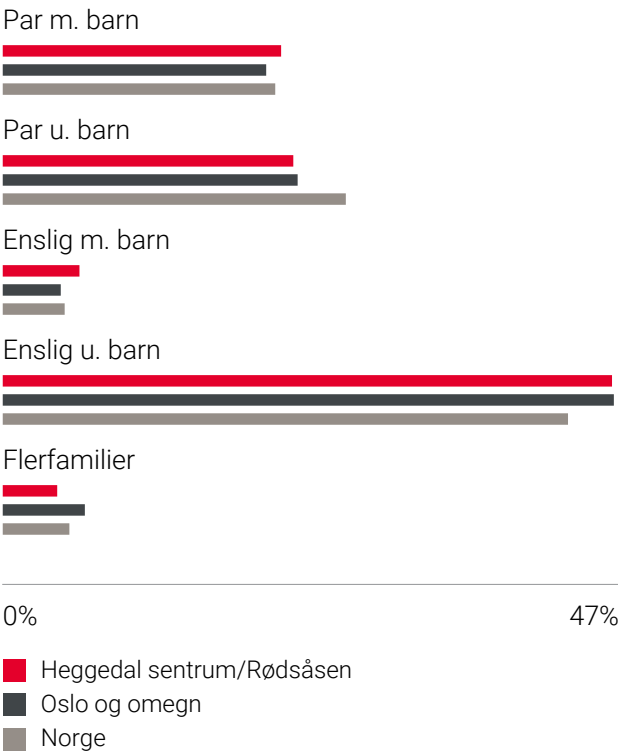
Vitusapotek Heggedal

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

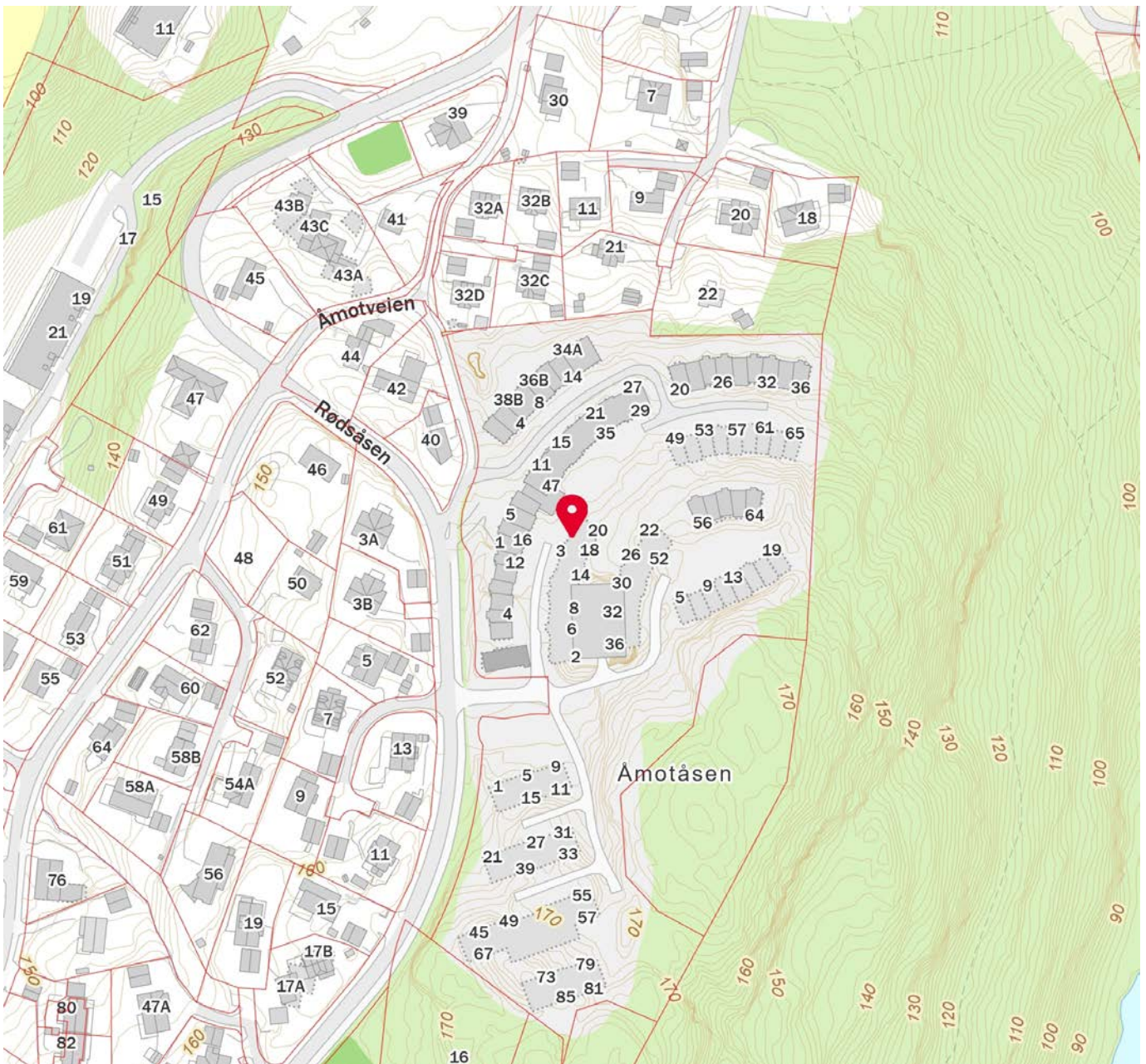
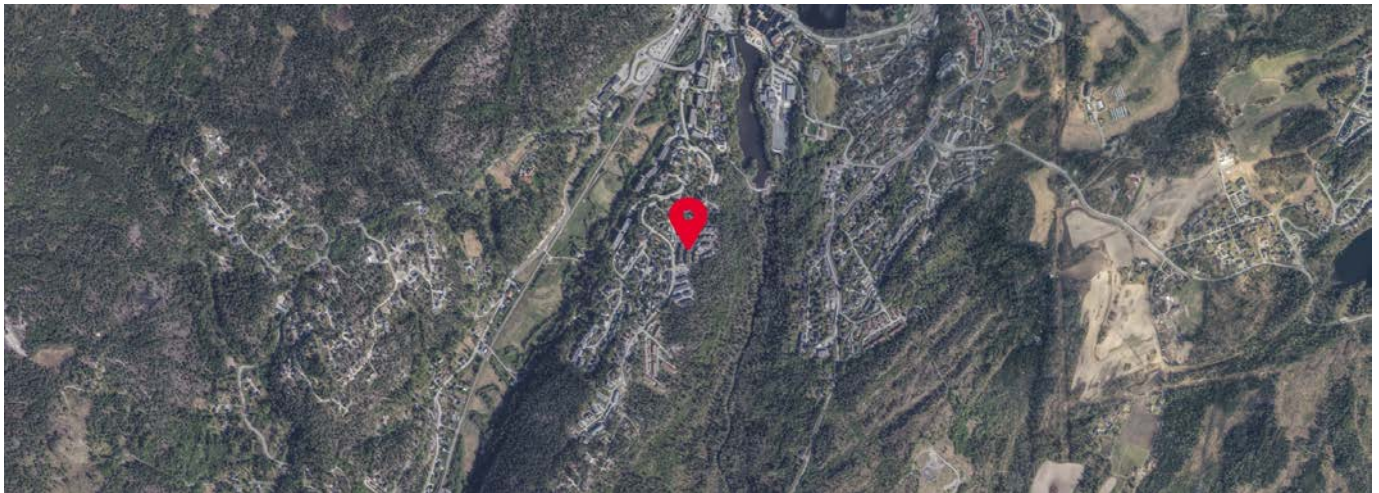


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



**Mamen-Lund Engh, Salvesen & Partners AS**

E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Heggedal Terrasse Boligsameie****Megleropplysninger**

17.09.2025

Vi viser til forespørsel av 17.09.25

Boligselskap:	Heggedal Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	931 550 004
Gnr./bnr:	79 / 87
Eier(e):	Asker Kommune
Seksjons-/andelsnr:	62
Adresse:	Tyttebærtråkket 5, 1389 Heggedal

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Nei
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94213706
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkering:	Seksjonseier disponerer ikke parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Parkering tinglyses på hhv. gnr. 79, bnr. 87, seksjon 158.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 624,- pr. md.
Kabel-TV	kr 399,- pr. md.
Felleskostnader flat fordeling	kr 390,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 1.413,- pr. md.

Inkludert i felleskostnadene:

Vaktmester (måking/feiling), renovasjon, felles bygningsforsikring, utendørs belysning, forretningsførsel, revisjon, grunnpakke TV/bredbånd, og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2580

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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:

6. mars 2025 kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg – Fyrstikken, Heggedal Torg 38.

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. Felles håndtering av byggetekniske feil og mangler – vurdering av felles rettslige skritt mot utbygger
8. Forslag til endringer i parkeringsregler
9. Kodelås med smekkfunksjon på garasjedører
10. Ønsker til anskaffelse eller utbedring
11. Rapport fra SINTEF
12. Endring av styrets sammensetning og ansvarsområder
13. Valgkomité
14. Garasjesaken – finansiering av sameiets kostnader knyttet til parkeringsanleggene i Heggedal terrasse
15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse
16. Fjerning av forbud mot varmepumper
17. Valg av ny styreleder.
18. Fjerne alle bommene i området
19. Asfaltere veien opp til Blåbærskogen evt andre veier der dette trengs
20. Bruke øverste plassene til parkering
21. Fjerne Easy Park, holder med ett bevis i ruta til gjester.
22. Skjermer på lyktestolper

- 23. Brannvarsling
- 24. Utomhusgruppe
- 25. Parkering
- 26. Overføring av eiendomsrett til trykkøkingsstasjon
- 27. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Sigurd Sperbund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 2580 Heggedal Terrasse Boligsameie.pdf

3. Oppsummering av styreåret 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 392 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 392 500

Felles håndtering av byggtekniske feil og mangler – vurdering av felles rettslige skritt mot utbygger

Forslag fremmet av:

Sandra Theodorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi står overfor ulike utfordringer knyttet til feil og mangler i våre leiligheter, hvor flere har opplevd både strukturelle problemer og forsinkelser i utbedringer. Dette er ikke enkeltstående tilfeller, men et gjennomgående problem i sameiet.

Erfaringer fra andre sameier, blant annet på Jessheim og i Asker, viser at en samlet tilnærming kan gi bedre resultater enn individuelle forsøk på å få gjennomslag. Huseiernes Landsforbund har også anbefalt at vi bør stå samlet i slike saker.

Per i dag ser vi at utbedringer går sakte eller uteblir helt, samtidig som advokatkostnader øker uten at vi nødvendigvis kommer nærmere en løsning. En felles strategi kan gi oss en sterkere forhandlingsposisjon og bidra til en mer kostnadseffektiv prosess, dersom det blir nødvendig å gå rettslig til verks.

Videre påvirker dagens situasjon både boligenes verdi og sameiets omdømme, noe som gjør det nødvendig å vurdere hvordan vi best kan håndtere dette som fellesskap.

Forslag til vedtak:

1.Årsmøtet vedtar å innhente juridisk rådgivning for å vurdere mulighetene for en samlet fremgangsmåte overfor utbygger.

2.Styret får mandat til å koordinere en felles håndtering av saken, inkludert eventuelle rettslige skritt dersom det anses hensiktsmessig.

3.Sameiet undersøker muligheten for dekning gjennom bygningsforsikring og eventuelle garantier knyttet til bygget.

Jeg ber om at denne saken tas inn på dagsordenen for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret mener dette vil være kostbart og tidkrevende, og det er mange ulike problemstillinger som gjør det mest hensiktsmessig at hver eier håndterer dette direkte mot utbygger.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 8

Forslag til endringer i parkeringsregler

Forslag fremmet av:

Michael Steine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Kostnadsfri parkering på felles parkering for alle som har registrert parkeringsplass i garasjen mandag til fredag 06.00 – 18.00

· Alle beboere får 10 timer kostnadsfri parkering hver måned for egne gjester etter 18 i ukedagene i tillegg lørdager, søndager og helligdager

Styrets innstilling

Styret ser ikke forslaget som gjennomførbart med dagens parkeringsløsning. Parkeringsløsningene er imidlertid til vurdering, og styret tar innspillet med i det vire arbeidet. .

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 9

Kodelås med smekkfunksjon på garasjedører

Forslag fremmet av:

Michael Steine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Mange har i dag nøkkefrie biler og hus, og har derfor ikke med nøkkel til garasjedøren, men bruker porten i stedet, som gir unødig støy.

Styrets innstilling

Styret har snakket med brannvesenet og at anbefalingen fra dem er at det ikke er anbefalt å ha smekklås på eneste rømningsvei.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 10

Ønsker til anskaffelse eller utbedring

Forslag fremmet av:

Michael Steine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- En solid redskapsbod til felles redskaper
- Isolert bod/bu med utstyr til å smøre ski og reparere sykkel
- Sameiet anskaffer ekstra bord og klappstoler til utlån ved selskap
- Bedre sommervedlikehold, høyere frekvens på plenklipping og bortrydding av gress etter klipping, lusing og stell av bed (ved bassenget)
- Bedre vintervedlikehold
- Tilkallings vaktmester til små og store oppdrag, som for eksempel rydding av snø lusing av bedd dersom de som har ansvaret ikke gjør jobben sin.

Styrets innstilling

Styret kan undersøke mulighetene for bod. Det er allerede innhentet tilbud på sommervedlikehold og vaktmestertjenester. Styret evaluerer vintervedlikeholdet med leverandøren etter sesongen.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 11

Rapport fra SINTEF

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rapport fra SINTEF Community-Byggeteknikk med konsekvenser og videre plan for nødvendig forbedring av garasjeanleggene i Heggedal terrasse ønskes presentert for årsmøtet. SINTEF vil selv presentere og kommentere rapporten.

Styrets innstilling

SINTEF kommer på årsmøtet og presenterer dette.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Sak 12

Endring av styrets sammensetning og ansvarsområder

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Garasjeanleggenes tilstand påvirker direkte eller indirekte alle sameiets beboere.
- Videre arbeid med å få bygget om anleggene til å kunne tåle vår daglige bruk krever formalitet og beslutningstyngde gjennom sameiets styre, og er så sentral for beboerne at det framtidige styret bør ha minst et styremedlem som har garasjeanleggene som sitt særansvar. Garasjeanleggene er en egen næringsseksjon, men sameiestyret er kontrakts- og signaturansvarlig.

Forslag til vedtak:

- o Ansvarsoppgavene som ivaretas av styringsgruppa for seksjonseiere av næringsseksjon 158, Gnr. 79, Bnr. 87 formaliseres ved at gruppa får minst en representant i styret i Heggedal Terrasse Boligsameie.
- o Styringsgruppas arbeid og ansvarsområde videreføres, men inngår som et ordinært ansvar for sameiets styre

Styrets innstilling

Det sitter allerede representant fra garasjegruppen i styret.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 13

Valgkomité

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre demokratisk deltagelse og engasjement fra beboere med ambisjon og lyst til å bidra til at eget boligsameie fungerer og utvikles best mulig, kan arbeid fra en valgkomité de 3 siste månedene før et årsmøte kunne bidra til at aktuelle kandidater får fremmet sitt kandidatur.

Forslag til vedtak:

- o Med virkning fra og med 2026 oppnevnes en valgkomité bestående av 3 beboere fra sameiet som har til oppgave å presentere kandidater til ledige styreroller på valg i det påfølgende årsmøtet.
- o Årsmøtet velger årlig kandidater til kommende års valgkomité.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til dette. Det er også behov for bidragsytere til andre grupper og komiteer.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 14

Garasjesaken – finansiering av sameiets kostnader knyttet til parkeringsanleggene i Heggedal terrasse

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Det forutsettes at alle kostnader knyttet til utbedringer, endringer og ombygging samt øvrige kostnader med garasjeanleggene finansieres av Beliggenhet Holding AS som ansvarlig tiltakshaver for all prosjektering og utbygging i Heggedal terrasse. Dette inkluderer alle kostnader knyttet til endringskrav som fremmes av boligsameiet støttet av regel- og lovpålagte endringskrav som måtte framkomme gjennom rapporten fra SINTEF Community-Byggeteknikk og Tilsyn Asker kommune.
- Kostnader for utarbeidelse av SINTEF-rapporten er godkjent dekket.
- Det må likevel påregnes at noen utgifter i forbindelse med videre arbeid med utbedring av garasjeanleggene vil pålegges seksjonseierne (herunder juridisk bistand). Utbedringer vil ha en positiv betydning for alle sameiere i form av endring av boligprisene, fjerning av støyp problemer m.v.

Forslag til vedtak:

o Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret – ved ekstraordinært behov - gis anledning til å dekke framtidige kostnader i forbindelse med utbedring av garasjeanleggene med inntil kr 300 000 fra sameiets felles midler. Dersom mulige kommende kostnader skulle overstige dette beløpet, kreves ny behandling og godkjenning av et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret mener at det er garasjeeierne som må stå for kostnadene for utbedringen av garasjen. Til nå er det brukt kr 191 954 på SINTEF-rapporten til nå.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 15

Vannkvalitet i Heggedal Terrasse

Forslag fremmet av:

Veronika & Artyom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp en sak om vannkvaliteten i Heggedal Terrasse. Da vi flyttet inn rett før jul 2024, oppdaget vi at vannet fra kranene er gult. Dette har vært et daglig problem helt siden vi flyttet inn. Vi har sett meldingen fra Asker kommune på Vibbo om "grums i vannet", men det gule vannet vi har, ser ikke ut til å være knyttet til de siste arbeidene med justering av vanntrykket.

Vannet smaker ikke godt, og vi har lagt ved bilder som viser vannet på ulike datoer (20. januar, 24. januar og 15. februar). På bildene ser man tydelig forskjell på vannet fra Oslo (koppen til venstre) og vannet fra Heggedal Terrasse (koppen til høyre). Dette har skapt store problemer for oss, og vi har nå måttet kjøpe flaskevann, noe som er både upraktisk og skuffende. Vi har hørt at det er flere beboere som opplever samme problemet.

Vi ønsker at det tas vannprøver fra vår leilighet, samt fra flere andre leiligheter i Heggedal Terrasse. Vi har snakket med en rørlegger, og han anbefalte å ta vannprøver og sende dem til Norvann i Lier, da de tilbyr gratis vannanalyse. Vi lurer på hva som kan gjøres dersom forurensning oppstår i rørene på vei til Heggedal Terrasse. Kan det installeres et felles vannfilter for Heggedal Terrasse, eller bør filtrene settes inn i hver enkelt leilighet?

Styrets innstilling

Styret har ved flere anledninger sendt inn meldinger fra beboere som mener at vannkvaliteten er for dårlig. Asker kommune har sjekket kvaliteten, og hevder den er tilfredsstillende.

Vann og avløp faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt eier, og reklamasjoner på dette må derfor tas direkte mot kommunen.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Vedlegg

4. #1 (20.01.2025).jpg

5. #2 (24.01.2025).jpg

6. #3 (15.02.2025).jpg

Fjerning av forbud mot varmepumper

Forslag fremmet av:

Kirill Konobeevskii, Velte Bergersen Moe, Marius Urbanavicius, Feng Zhu

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Dagens regelverk i Heggedal Terrasse sameiet forbyr installasjon av varmepumper. Dette begrenser beboernes mulighet til å velge en energieffektiv og kostnadsbesparende oppvarmingsløsning.

Samtidig består sameiet av ulike boligtyper, inkludert en kombinasjon av penthouse-leiligheter, rekkehus og vanlige leiligheter. Enkelte rekker, som rekker I, G og D, består utelukkende av rekkehus. Dette viser at sameiet ikke har en ensartet bygningsstruktur, noe som taler for at forbudet mot varmepumper ikke bør være absolutt. I rekker som kun består av rekkehus, kan det for eksempel være enklere å tilpasse installasjon av varmepumper uten å påvirke andre beboere i like stor grad.

Forslag:

Vi foreslår at sameiet opphever forbudet mot varmepumper og åpner for at beboere kan installere slike løsninger etter gitte retningslinjer.

Begrunnelse:

- Økt bokomfort og lavere strømregning** – Varmepumper er en av de mest effektive oppvarmingsmetodene, som både reduserer strømforbruket og gir jevnere innetemperatur. I tillegg gir varmepumper mulighet for kjøling om sommeren, noe som øker komforten på varme dager og kan redusere behovet for vifter eller mobile AC-enheter.
- Høyere boligverdi** – Boliger med energieffektive oppvarmings- og kjøleløsninger er ofte mer attraktive på markedet, noe som kan bidra til økt verdi ved salg.
- Miljøhensyn** – Varmepumper reduserer energiforbruket sammenlignet med elektriske panelovner, noe som gir lavere klimaavtrykk. De bidrar også til redusert bruk av ineffektive og energikrevende kjøleløsninger som portable aircondition-enheter om sommeren.
- Moderne teknologi med støyfrie løsninger** – Utviklingen innen varmepumpeteknologi har ført til modeller med svært lave støynivåer, ofte under 25 dB, noe som tilsvarer hvissing. Dette gjør at moderne varmepumper kan installeres uten å være til sjenanse for naboer.

Mulige risikoer og foreslåtte tiltak:

1.Støy og vibrasjoner

- Risiko:** Utedelene til eldre varmepumper kan skape sjenerende støy og vibrasjoner for naboer.
- Tiltak:** Innføring av støykrav (f.eks. maksimalt 35 dB på én meters avstand) og krav om vibrasjonsdempere ved montering.

2.Estetisk påvirkning

- Risiko:** Utedeler kan påvirke fasadens utseende og skape et uensartet preg.

- **Tiltak:** Krav om diskret plassering av utedeler, fortrinnsvis på bakside eller skjermet område, samt mulighet for felles skjermingsløsninger.

3. Nabotvister

- **Risiko:** Dårlig plasserte varmepumper kan påvirke naboers bokvalitet negativt.
- **Tiltak:** Innføring av krav om samtykke fra berørte naboer i tett bebyggelse, samt en klageprosess for håndtering av eventuelle konflikter.

4. Elektrisk kapasitet og vedlikehold

- **Risiko:** Flere varmepumper kan føre til økt belastning på strømmettet og mulige vedlikeholdsutfordringer på felles fasader.
- **Tiltak:** Krav om installasjon av autorisert fagperson, samt vurdering av strømkapasitet dersom antallet installasjoner blir høyt.

Økonomisk besparelse:

For en bolig på 100 kvm kan den årlige besparelsen ved å bytte fra elektrisk oppvarming til en luft-til-luft-varmepumpe være betydelig:

- Med et gjennomsnittlig strømforbruk på 20 000 kWh per år, hvor rundt 60 % går til oppvarming (12 000 kWh), kan en varmepumpe redusere dette forbruket med 50–70 %.
- Det gir en årlig besparelse på 6 000–8 400 kWh, som tilsvarer 9 000–12 600 kr per år med en strømpris på 1,50 kr/kWh.
- Med en typisk investering på 20 000–30 000 kr for en installasjon, vil varmepumpen betale seg selv innen 2–3 år.
- I tillegg vil varmepumpens kjølefunksjon redusere behovet for andre elektriske kjøleløsninger, som ofte er energikrevende og ineffektive.

Vedtak:

Sameiet opphever dagens forbud mot varmepumper og utarbeider retningslinjer for installasjon. Retningslinjer skal inkludere krav til støynivå, estetikk, hensyn til naboer og elektrisk kapasitet, samt en plan for håndtering av eventuelle klager.

Vi håper årsmøtet vil støtte dette forslaget for å gi beboerne større valgfrihet, lavere oppvarmingskostnader og et mer energieffektivt og komfortabelt bomiljø året rundt.

Dersom du ikke har mulighet til å delta på årsmøtet, men ønsker å støtte forslaget, kan du gi fullmakt til en annen beboer som kan stemme på dine vegne.

Styrets innstilling

Styret har hatt dette til vurdering tidligere. Det ble tatt opp på årsmøtet i fjor, og tatt med i vedtektene. Eventuell endring av dette krever i tilfellet 2/3- flertall.

Styret ønsker ikke å tillate dette, da det medfører støy, penetrering av vegger som medfører både fare for vannskader, samt at det er lite estetisk om mange monterer dette. Det er også pågående reklamasjon på kledningen, og dette bør i alle fall avklares først.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 17

Valg av ny styreleder.

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Må faktisk ha en styreleder som bor her.

Styrets innstilling

Styreleder er på valg, og det avgjøres ved valget

Forslag til vedtak

Velges under valg

Sak 18

Fjerne alle bommene i området

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne alle bommene i området, skaper bare en unødvendig kost for alle i sameiet

Styrets innstilling

Dette krever omregulering av området, og det vil koste flere hundre tusen kroner å få endret dette. Det fremkommer også av salgsoppgaven at det er et bilfritt område

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 19

Asfaltere veien opp til Blåbærskogen evt andre veier der dette trengs

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Dette er kostbart – sannsynligvis flere millioner kroner. Ifølge utbygger er det også grus da det er bedre drenering.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 20

Bruke øverste plassene til parkering

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bruke øverste plassene til parkering, får 6-8 ekstra P-plasser

Styrets innstilling

Dette krever omregulering av området, og det vil koste flere hundre tusen kroner å få endret dette.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 21

Fjerne Easy Park, holder med ett bevis i ruta til gjester.

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne Easy Park, holder med ett bevis i ruta til gjester. Tullete alt folk skal betale for å besøke oss.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått flere parkeringsløsninger og funnet det de mener er best. Forslaget fremstår ikke gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 22

Skjermer på lyktestolper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud på skjermer på de ulike lyktestolper, da flere sliter med for sterk lys inn i leilighetene

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 23

Brannvarsling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem på alle leilighetene, slik at hver beboer kan bli varslet om branntilløp. Slik at hver rekke vil bli koblet sammen i et felles varslingssystem.

Estimert kostnad er mellom 6-800 000 kr totalt.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 24

Utomhusgruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør etableres en utomhusgruppe som kan stå for forvaltningen av fellesarealene utomhus, for eksempel etablere benker, grillsteder ol.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 25

Parkering

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet må ta stilling til følgende valg angående parkering:

- 1: Avvikle all parkerings regulering.
2. Styret sammen med en parkeringsgruppe: velger løsning.
- 3: Styret innhenter tilbud på 8 forskjellige parkerings tilbud. og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for at sameiet skal velge parkeringsløsning

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering
- Mot Parkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Avvikle all parkerings regulering.
2. Styret sammen med en parkeringsgruppe: velger løsning.
3. Styret innhenter tilbud på 8 forskjellige parkerings tilbud. og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for at sameiet skal velge parkeringsløsning

Sak 26

Overføring av eiendomsrett til trykkøkningsstasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Asker kommune ved Prosjekt og utvikling har bygd trykkøkningsstasjon på Åmotåsen innenfor oransje felt markert «VA» i gjeldende reguleringsplan, ref. utsnitt nedenfor.

Eierskapet til tomten for trykkøkningsstasjonen skulle overføres til Asker kommune fra utbygger, ref. delegasjonssak 22/1378 *Godkjent søknad om mindre reguleringsendring*[EK1]. Ved en inkurie har eierskapet for trykkøkningsstasjonen blitt overført til Heggedal Terrasse Boligsameie, som en del av gbnr. 79/87.

Videre har man oppdaget at det ikke er satt av tilstrekkelig areal innenfor regulert VA-formål til å bygge støttemur og hekk (skjermingsvegetasjon). Dette er offentligrettslige krav som stilles i reguleringsplanen for trykkøkningsstasjonen, ref. ovennevnte delegasjonssak 22/1378.

Asker kommune har anslått behov for å erverve i underkant av 15 kvm på nord-vestsiden av regulert VA-formål for å kunne ferdigstille utenomhusarealene til trykkøkningsstasjonen. Av vedlagt illustrasjon L100 [EK2] kan man se hvordan utenomhusarealene er planlagt av Asker kommune. Rosa stiplet linje viser avgrensning for utvidet areal på ca. 11 kvm.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt av eierseksjonssameiet til å inngå avtale om overføring av eiendomsrett til Asker kommune for trykkøkningsstasjonen. Tomten for trykkøkningsstasjon som kan overføres til Asker kommune etter nærmere avtale er regulert til VA i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det anslått i underkant av 15 kvm på nord-vestsiden som er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan som kan overføres.

Vedlegg

7. L100 Rødsåsen trykkøkningsstasjon.pdf

Sak 27

Valg av styre

Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- xx xx

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sunniva Bålerud Slåtten

Jeg ønsker å fortsette som styremedlem de neste to årene. Jeg har sittet i styret i Heggedal Terrasse Boligsameie siden oppstart i juni 2023. Jeg er utdannet siviløkonom, med fordypning i logistikk og juss. I dag jobber jeg som SAP-konsulent(IT) for Pearl Norge på Lysaker og har gjort dette siden 2019. Jeg har bodd i Heggedal siden 1996, med unntak 6 studieår hvor jeg bodde i USA, Trondheim og Kristiansand. Jeg liker å engasjere meg i nærmiljøet og jeg er blant annet meddommer i Asker og Bærum tingrett på 5. året. Som styremedlem de siste to årene, har jeg blant annet lært mye om bygg, tekniske forskrifter og garasjer. Å sitte i styret har vært både tidkrevende og vanskelig, men veldig lærerikt og sosialt. Jeg har erfart at ingen løsning vil gjøre alle 200+ beboere fornøyde, men jeg håper og tror at jeg klarer å finne løsninger flest beboere er fornøyde med, som både følger reguleringsbestemmelsene for Heggedal Terrasse og andre lover, samt er mest mulig kostnadseffektive. Mine hjertesaker er at Heggedal Terrasse skal være et trygt og hyggelig sted

for barn å vokse opp, jeg ønsker å engasjere beboere til å være raus og hjelpsomme med hverandre og jeg ønsker å rydde opp i parkerings- og garasjeproblemer. Jeg ser frem til to nye år som styremedlem, dersom årsmøtet ønsker det.

- **Tim Vanderhoydonck**

Dear Board Members & Residents of Heggedal Terrasse,

I, Tim Vanderhoydonck, am excited to apply for a position on the board of Heggedal Terrasse. Since moving here in October 2024, my partner and I have been welcomed by the strong sense of community, which was one of the main reasons we chose to live here. I would love the opportunity to contribute to maintaining and improving what makes this place special.

In my professional life, I have continuously worked in corporate finance and currently work as the financial controller for Aera Payments & Identification. During my career I have been fortunate to work closely with boards and senior executives, tackling challenges at both strategic and organisational levels. This experience has reinforced the importance of listening—understanding the real issues that need to be addressed before identifying solutions. A well-functioning board isn't just about solving problems but also about looking ahead, finding ways to enhance what already works, and making a good community even better.

I bring a structured & analytical mindset to the table. Further I value open and honest collaboration. I enjoy meeting new people, exchanging ideas, and working together toward shared goals. I believe these qualities will allow me to contribute meaningfully to the board and to Heggedal Terrasse as a whole.

Best regards,

Tim Vanderhoydonck
Harry Sønsterøds Vei 28

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Kirill Konobeevskii**

Jeg ønsker å stille som varamedlem til styret og bidra aktivt til et godt og velfungerende sameie.

Jeg er utdannet ingeniør og har flere års arbeidserfaring innen kvalitetsstyring. I tillegg har jeg god erfaring med styrearbeid, som varamedlem i mitt tidligere sameie i Oslo. Denne erfaringen har gitt meg innsikt i hvordan et sameie kan drives effektivt, med fokus på gode løsninger for både økonomi, vedlikehold og bomiljø.

Jeg er motivert for å engasjere meg i sameiet og ser frem til å bidra med min erfaring og kompetanse i styrets arbeid.

Mvh Kirill

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 550 004, KUNDENR. 2580

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 307 531	2 312 164	6 022 300	4 354 544
Andre inntekter	3	601 551	0	0	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 909 082	2 312 164	6 022 300	4 454 544
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 254	0	-49 300	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	0	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-15 250	-11 500	-10 000
Andre honorarer		-13 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-187 500	-79 806	-194 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-31 404	-8 540	-28 800	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-800 766	-561 962	-1 925 600	-1 524 000
Forsikringer		-342 257	-271 588	-500 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-465 593	-146 175	-1 268 300	-657 000
Energi/fyring	10	-332 938	-6 428	-230 600	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-710 076	-186 099	-781 700	-756 504
Andre driftskostnader	11	-442 472	-152 691	-259 400	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 739 635	-1 428 538	-5 599 500	-4 452 504
DRIFTSRESULTAT		3 169 447	883 626	422 800	2 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 588	1 610	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28 588	1 610	0	0
ÅRSRESULTAT		3 198 035	885 236	422 800	2 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 198 035	885 236		

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 931 550 004, KUNDENR. 2580

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 874	198 034
Forskuddsbetalte kostnader		263 955	179 015
Andre kortsiktige fordringer	13	82 474	0
Driftskonto OBOS-banken		1 173 344	875 433
Skattetrekkskonto OBOS-banken		870	0
Innestående i andre banker		2 517 909	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 104 427	1 252 482
SUM EIENDELER		4 104 427	1 252 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 083 271	885 236
SUM EGENKAPITAL		4 083 271	885 236
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 424	107 908
Leverandørgjeld		-87 410	259 338
Skyldige offentlige avgifter	14	1 294	0
Annen kortsiktig gjeld	15	28 848	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 155	367 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 104 427	1 252 482
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.02.2025
 Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie

Sigurd Eirik Sperbund/s/	Christian Andreas Jacobsen/s/	Katarzyna Lazzeri/s/
Tobias Frey/s/	Sunniva Slåtten/s/	

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 842 486
Felleskostnader likt	1 071 674
TV/Internett	673 353
Parkering	644 462
Startkapital	75 556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 307 531

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Baldakin og håndløper - egenandel fra eiere	517 468
Nettinnbetalinger	9 600
Nøkler	5 009
Parkering	68 224
Utleie	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	601 551

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-51 254
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 254

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 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 526
Driftshjelp AS	-6 315
SUM KONSULENTHONORAR	-31 404

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 402
Drift/vedlikehold VVS	-143 319
Drift/vedlikehold elektro	-11 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 643
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 717
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-415 805
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-4 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-800 766

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-59 131
Renovasjonsavgift	-406 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-465 593

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-332 938
SUM ENERGI / FYRING	-332 938

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 900
Annen leiekostnad	-142 186
Håndverktøy	-9 064
Annet driftsmateriale	-23 437
Snørydding	-231 101
Andre fremmede tjenester	-4 698
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 800
Andre kontorkostnader	-1 342
Drivstoff	-530
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-4 060
Velferdskostnader	-15 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 472

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 359
SUM FINANSINNTEKTER	28 588

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer - til gode energi desember Fjordkraft	82 474
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	82 474

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-424
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 294

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad - Movel desember	-28 848
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 848



Til årsmøtet i Heggedal Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heggedal Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 25 av 30 2580 Heggedal Terrasse Boligsameie.pdf



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>.

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Oppsummering av styreåret 2024/2025

Styreleder:

- Sigurd Eirik Sperbund

Styremedlemmer:

- Christian Andreas Jacobsen
- Katarzyna Lazzeri
- Sunniva Mogan Bålerud Slåtten
- Tobias Frey

Noen av oppgavene styret har hatt den siste perioden

Bassenget

- Opprettelse av bassenggruppe
- Åpning og stengning av bassenget for sesongen
- Organisering og oppfølging av bassengvakter, samt ta vakter hvor beboere ikke møter opp, totalt ca. 30 vakter.
- Utforming av regler
- Fjerne snø fra tak og rundt bassenget ved hvert snøfall
- Kloring og kontroll av vannkvaliteten
- Forhandle avtaler knyttet til service av basseng

Parkering

- Opprettelse av parkeringsgruppe
- Fortløpende hvitlisting av biler
- Tildeling av tilgang til bommer og garasjeporter
- Oppfølging av serviceleverandør av bommer
- Inngåelse og fornyelse av serviceavtaler av tekniske anlegg i garasjene
- Forhandle avtaler knyttet til parkeringsregulering

Snømåking

- Brøyting av parkeringsplasser og rundt søppelbrønner
- Brøyting av bassengområdet

- Beboere har hjulpet til med måking

Gressklipping

- Klipping av private hager og fellesområder ved frafall av ekstern hjelp
- Beboere har hjulpet til med gressklipping.

Annet

- Arrangering av julegrantenning
- Fakturering av Baldakin/håndløper, elbilladere
- Bortkjøring av avfall
- Innkjøp av inventar (Gressklippere, spader, lamper, nøkkelpokser, nøkler, gjødsel, startkabler, mm)
- Opprettelse av inventarliste
- Bestilling og distribuerende av filter
- Bytte av filter i felles anlegg
- Kontroll av utvendige tiltak i private hager
- Forhandling og fornying av avtaler
- Koordinering og støtte til kommunen ved installasjon av trykkstasjon
- Klart å holde kostnadene nede ved å forhandle frem gode avtaler og kuttet kostnader, som har resultert i reduksjon av felleskostnader pr m2 med 50%
- Håndtering av nabokrangler
- Håndheving av brudd på bestemmelser og vedtekter
- Oppfølging av reklamasjoner på fellesområder
- Fakturering av baldakiner og hånd løpere gav et negativt resultat i 2023 og et positivt resultat i 2024 på en halv million.

Informasjonsdeling

- 4 Nyhetsbrev er sendt ut til beboere med informasjon om hva styret har jobbet med det siste kvartalet
- 1477 Meldingstråder er besvart på Vibbo
- Styreleder har sendt og mottatt 6568 e-poster
- Styrets e-postadresse har mottatt 1164 e-post siden forrige periode hvor 105 mail ble mottatt
- I tillegg har øvrige styremedlemmer sendt og mottatt tusenvis av mail som ikke har blitt telt opp.

Befaringer

- 8 brøyting
- 8 sommervedlikehold
- 2 SINTEF
- 1 Ettårsbefaring utomhus
- 1 Ettårsbefaring basseng
- 1 Superbrukeropplæring med Making place
- 2 Befaring med Posten (postbokser)
- 1 Tilsyn av garasjen med Asker kommune
- 1 befaring med pumpestasjon
- 1 befaring for utomhus plan
- 3 befaring utvendig arbeid av beboere
- 5 befaringer med vedlikehold uteområde
- 4 befaringer med elektriker
- 6 befaringer med rørlegger
- 6 befaringer med service på garasjen, vask, postkasser, luft anlegget, nøkler og sykler
- 2 befaringer for fakturering baldakiner og håndløpere
- 2 befaring bygging av utebod
- 2 befaring bygging av innebod
- 4 HMS befaringer

Totalt: 60 befaringer

Møter

- 19 Styremøter og 172 saker (2024-2025) sammenlignet med forrige periode hvor det var 11 styremøter og 75 saker.
- 2 møter med SINTEF på teams
- 2 Møter med making place
- 1 Otto/Sharebike (16.10.2024)
- 2 Bassengmøter
- 6 Parkeringsmøter

- 1 møte om husordensregler
- 2 møter med Voids
- 2 møter med bassenggruppen
- 6 møter med parkeringsgruppen
- 3 møter med parkeringsvakter fra Park Nordic på området
- 6 møter med Industriporter på området
- 1 møte med Solibo
- 1 møte med Gjensidige
- 1 Informasjonsmøte med sameiet

Totalt: 55 møter

Besparelser/innhenting av penger

- Otto: 240.000kr
- Forsikring: 40.000kr
- Telenor: 170.000kr
- Filterbytte: 86.000kr
- Bytte av forretningsfører: 40.000kr
- Feil betaling til Vesta: 400.000kr
- Feil betaling til Fjordkraft: 85.000kr
- Sommervedlikehold: 100.000kr

Totalt: 1.161.000kr

Inntjening

- El-billading: 8.327,26kr
- Parkeringsavgift juni-november: 86.552kr

Totalt: 94.879,26kr

Vedlegg 4 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse



Vedlegg 5 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse



Vedlegg 6 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse





Arealoversikt

	Arealfornal VA: Tilleggsareal for	58,5 m ²
	Utvidet areal:	11 m ²

83

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

Selskapsnummer: 2580 Selskapsnavn: HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
4. juni 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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 betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

04.06.2025

Tidspunkt:

18.00

Sted:

Hovedgården Ungdomsskole- Kantine

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
2. Betaling av SINTEF fakturaer
3. Mistillitserklæring og forslag om avsettelse av styret
grunnet ulovlig praksis og tillitsbrudd
4. Valg av tillitsvalgte
5. Mandat til nytt styre for å utrede innleie av ekstern
profesjonell styrekompetanse

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. Betaling av SINTEF fakturaer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ble kontaktet av en gruppe ledet av Gunnar Håkenrud som ønsket at eierne av garasjeplasser styrte nødvendige utgifter med reklamasjon og påvirkning av serviceavtaler. Styret syntes det var en god ide og de fikk ansvaret med å innkalle til et sameiermøte for garasjeiere. Det ble gjort et vedtak: Vedtak om finansiering av en rapport fra SINTEF Byggforsk:

Seksjonseierne i garasjeanleggene godkjenner at disponible midler på konto for næringsseksjon 158 kan benyttes til betaling av en nødvendig rapport fra SINTEF Byggforsk med kr 125 000 (ramme opptil kr 200 000).

Dessverre har det blitt gjort feil i prosessen før og etter dette. Ikke alle fikk innkalling. Næringsseksjonen hadde ikke egne midler på konto, men en andel i sameiets vedlikeholdsfond. Det ble ikke etablert et eget rettssubjekt som kunne inngå egne avtaler. Det ble inngått en avtale som ikke er bindende for sameiet og langt over budsjettert mandatet til garasjeiere.

Det er ikke kommet inn et flertall for fordelingen av kostnadene tilknyttet rapporten og vi tar og lager et gyldig vedtak for det.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområdet på 41.040,- inkl. MVA fordelt **per seksjon** på 157 seksjoner og garasjesameie betaler resten fordelt på 159 seksjoner. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. Mistillitserklæring og forslag om avsettelse av styret grunnet ulovlig praksis og tillitsbrudd

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Formålet med generalforsamlingen er å skape en felles forståelse av styrets mandat og fullmakter, samt hvordan styret har utøvd sitt ansvar i samsvar med beboernes forventninger og interesser. Bruken av bommene og styrets regulering av innkjøringen til området kan tjene som et konkret eksempel på slike spørsmål.

Det er viktig å presisere at denne saken ikke handler om tolkningen av reguleringsplanens bestemmelser. Det som derimot reises alvorlig tvil om, er hvorvidt styret har handlet innenfor sitt mandat og utvist det ansvaret og den vurderingsevnen som må forventes overfor beboerne som har valgt dem.

I et sameie må styret opptre innenfor rammen av lover, samt vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet. Når tiltak som innskrenker beboernes adgang til egen eiendom iverksettes uten tilstrekkelig juridisk vurdering eller demokratisk forankring, oppstår det spørsmål om både mandatoverskridelse og maktmisbruk. Det er en grunnleggende forutsetning at sikkerhet, liv og helse ivaretas likt for alle beboere i sameiet – samtidig som hensynet til lovlighet, rettsikkerhet og respekt for beboernes rettigheter står like sterkt.

1. Bakgrunn

Våren 2024 ble det montert bommer levert av Industriporter AS, primært med hensyn til liv, helse og sikkerhet i tråd med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplanen (*pkt 5.7 Veg 'Internveiene reguleres med bom.'*). I august 2024 ble bommene tilknyttet en digital løsning som ga alle beboere app-basert tilgang. Reguleringsplanen og salgsoppgaven opplyste om generelle trafikkbegrensninger, men uten spesifisering om kvantitative adgangsbegrensninger eller bruk av personopplysning for beboere.

Sommeren 2024 begynte enkelte beboere å oppleve stengning av tilgang uten forvarsel. I første omgang trodde flere dette skyldtes en teknisk feil, men mange ble senere kontaktet av enkelte styremedlemmer med oppfordring om å redusere antall passeringer og udokumenterte påstand



om at kommune gjennomfører tilsyn og i verste fall vil bomdriften bli overtatt av kommunen. Det viste seg å ikke stemme med virkeligheten. I august 2024 har en av de beboerne henvendt seg (vedlegg 1) til kommunen for å oppklare hvordan reguleringsplanen skal tolkes. Kommunen i september 2024 har svart følgende (vedlegg 2): *“Alle veier internt her er privat og driftes ikke av Asker kommune. Denne bommen gjelder internt i sameiet deres og henger nok sammen med at dette er planlagt som et bilfritt område. Tilgang til kjøring til din bolig, og bruk av bommer her, er dermed ikke Asker kommune sitt ansvar.”*

Siden høsten 2024 har flere beboere mottatt skriftlige varsler på Vibbo/Solibo fra styret om at styret har besluttet å redusere og i noen tilfeller frata tilgangen til bommene og PalGate appen da en månedlig grense for antall bompasseringer er blitt overskredet, eller i enkelte tilfellet ble nektet adgang til app'en i det hele tatt. På forespørsel om fysisk nøkkel har styret nektet å gi den. Til tross for forespørsler fra småbarnsforeldre har styret ikke vurdert eller foreslått mer skånsomme tiltak som skilting eller fartshumpere på de interne veiene bak bommene. Styret ble bedt av beboerne om å fremlegge dokumentasjon (pålegg fra kommunen, sameiets vedtak eller vurdering fra sameiets advokat), hjemmel og i det minste tidligere informasjon/kommunikasjon til alle beboerne om slike kvoter, men mottok ingen begrunnelse, regelverk eller henvisning til vedtak i årsmøte. Dette skapte usikkerhet rundt legitimiteten i styrets praksis.

I mangel av transparent kommunikasjon fra styret, samt manglende vilje til å søke avklaring hos kommunen fra starten av (sommeren/høsten 2024) eller rådføre seg med sameiets advokat vedr. de tiltakene som allerede er iverksatt – etter flere oppfordringer fra beboerne - samt til tider misvisende og ubegrunnede påstander fra enkelte styremedlemmer, har en annen beboer henvendt seg (vedlegg 3) til kommunene for å oppklare styrets og kommunens mandat og forstå hvordan reguleringsplanen skal tolkes og praktiseres. Svaret fra kommunen (vedlegg 4) har ikke gitt noe tydeligere avklaring enn det som allerede fremgår av reguleringsplanen og deres tidligere svar til en annen beboer fra august 2024. På spørsmål om styrets mandat, har kommunen anbefalt å rette spørsmålet til styret eller søke avklaring privatrettslig.

I e-post fra kommunen 12. mai 2025 (vedlegg 5) bekrefter de nok en gang, i likhet med tidligere uttalelser i august 2024 og april 2025, at det er opp til sameiet selv å fatte beslutninger om hvordan bomløsningen skal praktiseres – så lenge dette skjer innenfor rammene av reguleringsplanen. Kommunen understreker at de ikke tar stilling til hva som er galt eller riktig, men at slike spørsmål må avgjøres demokratisk gjennom vedtak i sameiemøte. Dette innebærer at styret ikke kan innføre nye regler uten at



saken har vært oppe til avstemning. *“Jeg skjønner at dere har store problemer med å finne en løsning som alle er enige i. Det er imidlertid ikke kommunens rolle å diktere hva som er riktig og galt, lurt eller dumt. Vi kan bare tolke reguleringsbestemmelsen for dere som sier at utrykning, brøyting og HC-brukere må kunne kjøre så mye de vil, mens alle andre kun kan kjøre når de skal flytte store ting de ikke klarer å bære. Det blir derfor feil å sette et visst antall ganger for alle i måneden, alle har definitivt ikke samme behov for å frakte kjøleskap, sofaer o.l. mange ganger i måneden. Dere må selv ta medbestemmelsen opp i et sameiemøte og kreve avstemning over forslag som vi i kommunen kan si at ja, dette ligger innenfor reguleringsbestemmelsen.”*

1) Advokatvurdering

Advokatens gjennomgang (vedlegg 6) viser klart at styrets praksis med å innføre begrensninger for adkomst gjennom bom, uten forankring i årsmøtevedtak eller nødvendig juridisk vurdering, utgjør et brudd på eierseksjonsloven. Til tross for gjentatte innvendinger fra beboere, har styret ikke søkt juridisk råd hos sameiets advokat for å forsikre seg om at tiltakene er i tråd med loven og ikke krenker seksjonseierne sine rettigheter.

Advokatens vurdering peker tydelig på at saken i sin kjerne handler mindre om praktiske avklaringer rundt bompassering og mer om et alvorlig strukturelt problem: styret har handlet utenfor sitt mandat og ignorert både lovpålagte prosesser og seksjonseierne sine rettigheter. Dette utgjør et brudd på eierseksjonsloven og kan vanskelig tolkes som annet enn mandatoverskridelse. At styret ikke har søkt juridisk avklaring siden sommeren 2024 og fram til mai 2025 (etter flere protester og eskalering fra beboerne i form av skriftlig anmodning fra flere, varsel om politianmeldelse og involvering av egne advokater), og unnlatt å legge saken frem for årsmøtet, vitner om en alvorlig svikt i forvaltningsansvaret og en vilje til å overse både lovverk og god sameiepraksis.

‘Styret er forpliktet til å forvalte i henhold til reguleringsplanen, men forvaltningen må skje på en skånsom måte overfor seksjonseierne, ellers kan det foreligge et tilfelle av myndighetsmisbruk. Dersom styret ikke lenger har den støtten og tilliten i sameiet som et styret bør ha, så vil forslag om å bytte ut styret, jf. eierseksjonsloven § 55 siste ledd, være et alternativ.’

Advokatens oppsummering peker dermed implisitt på at et skifte av styret ikke bare er lovlig, men nødvendig for å gjenopprette tillit og lovmessig forvaltning. Først da kan sameiet, med støtte fra fagkyndige, gå i gang med å avklare hvordan reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene faktisk kan og bør praktiseres – i tråd med norsk rett og beboernes grunnleggende rettigheter.



Personvern hensyn – loggføring og innsyn i bompassering, samt krav om fremlegging av helseopplysninger

Enkelte styremedlemmer loggfører og har innsyn i beboerne ikke anonymiserte personopplysninger (bompasseringer med detaljer som mobilnummer og klokkeslett). Dette reiser spørsmål knyttet til personvern og overvåkning, særlig siden det ikke foreligger noen skriftlig dokumentasjon på behandlingsgrunnlaget eller informasjon om hvordan styret har vurdert opp mot GDPR og personopplysningsloven før tiltakene ble iverksatt. Styret har opplyst at de har rådført seg med Datatilsynet, men har ikke fremvist skriftlig dokumentasjon på dette eller fremlagt eventuelle vurderinger/tillatelser. Tvert imot, har flere beboere i sameiet - etter dialog med Datatilsynets veiledningstjeneste - så tidlig som i august 2024 sendt inn klager til Datatilsynet og varslet om overvåkning av bompasseringene. Datatilsyn har da utstedt en påpeking av plikt (vedlegg 7) som styret har valgt å ikke agere på og derimot fortsatt med praksisen sin utover høsten og fram til nå. Styret har derimot tatt praksisen sin et steg videre, og i nyhetsbrevet fra 6.mai (som ble senere trukket tilbake pga. skriftlig anmodning/varsel om politianmeldelse) bedt beboerne å legge frem legeerklæringen. Fra styrets nyhetsbrev til beboerne, datert 6.mai 2025:

"Vi er 100% ute etter å ivareta helsen til beboerne i dette sameiet og forstår at ting skjer som gjør at man for en periode behøver å redusere distansen man ferdes til fots. Vi ber derfor om at alle dere som føler at dere lander innenfor denne kategorien sender en kopi av legeerklæringen enten som svar til denne meldingen, som en ny sak inne på Solibo, eller på epost til styret@htbs.no. "

Styret kunne ikke be om legeerklæring for å gi tilgang til bommene fordi dette innebærer behandling av sensitive personopplysninger, nærmere bestemt helseopplysninger. Ifølge personvernregelverket (GDPR artikkel 9 og personopplysningsloven) er det i utgangspunktet forbudt å behandle slike opplysninger, med mindre det foreligger et særskilt rettslig grunnlag.

Å gjøre tilgang til felles infrastruktur som bommer betinget av fremleggelse av legeerklæring, vil i praksis legge press på beboeren til å dele helseopplysninger for å få adgang til rettigheter som bør være tilgjengelige uten å måtte oppgi sensitiv informasjon eller bli overvåket. Et slikt krav vil dermed kunne anses som uforholdsmessig og i strid med prinsippene om dataminimering og nødvendighet i GDPR.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

Siden sommeren 2024 har det ved flere anledninger blitt stilt spørsmål fra beboere vedrørende fremkommelighet for utrykningskjøretøy, som ambulanse og brannvesen, i forbindelse med stengte bommer og

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

begrenset adgang til bommene. På disse spørsmålene har styremedlemmer gjentatte ganger forsikret at utrykningskjøretøy har egen tilgang og kan overstyre bommene ved behov. Dette har vært formidlet som en garanti for at utrykning ikke vil bli hindret.

Til tross for dette foreligger det minst to hendelser der ambulanse ikke har klart å komme frem til boligene. I det ene tilfellet var et barn involvert, og i det andre en voksen person med akutt behov for medisinsk assistanse. I begge tilfeller førte de fysiske hindringene til at ambulansepersonell måtte gå et stykke til fots, noe som kan ha forsinket hjelpen.

Disse hendelsene reiser alvorlige spørsmål om hvorvidt styret har gjort tilstrekkelige tiltak for å sikre reell fremkommelighet, eller om det foreligger uaktsomhet ved å overse risikoen og konsekvensene av de fysiske sperringene. Det må derfor vurderes om det har vært svikt i vurderingen, manglende kommunikasjon med nødetater, eller utilstrekkelig oppfølging av praktiske løsninger som skal sikre liv og helse i akutte situasjoner.

Øvrige hensyn:

Forskjellsbehandling/HC bevis

Saken avdekker alvorlig forskjellsbehandling fra styrets side, der personer med kroniske helseutfordringer uten HC-bevis systematisk nektes tilgang til nødvendige fasiliteter – til tross for dokumentert behov. Styrets anbefaling til enkelte beboerne om å "fikse" HC-bevis som løsning, viser en grov mangel på forståelse for både helsesystemet og gjeldende diskrimineringslovgivning. HC-bevis tildeles ikke automatisk, men krever en omfattende søknadsprosess og medisinsk vurdering fra kommunen.

Et konkret eksempel på denne urettmessige praksisen er en beboer som sendte inn legeerklæring med dokumentasjon på alvorlige kroniske plager til styret. Til tross for dette ble vedkommende avvist – med beskjed om at det kun er HC-parkeringskort som kvalifiserer til tilgang. Dette illustrerer en rigid og ekskluderende holdning som i praksis forskjellsbehandler personer med funksjonsnedsettelse.

Diskrimineringsombudet har blitt kontaktet i saken, og har uttrykt forståelse for bekymringen som er reist. Ombudet har også indikert at de er tilgjengelige for veiledning, dersom det er behov. Når styret fører en praksis som oppfattes som ekskluderende, svekker det både tilliten til styret og reiser spørsmål om hvordan hensynet til likebehandling faktisk ivaretas.

Risiko for dårlig rykte og redusert boligattraktivitet



Sameiets dårlige rykte i lokalsamfunnet, negativ medieomtale som følge av inngripende, krenkende og tvilsomme handlinger fra styret kan få direkte konsekvenser for boligens attraktivitet i markedet. Potensielle kjøpere kan vegre seg for å investere i både nye og brukte boliger i et sameie preget av usikkerhet, særlig når det allerede eksisterer utfordringer knyttet til garasjen og andre reklamasjonssaker. Slike forhold kan bidra til verdifall og svekket omdømme for hele fellesskapet. Det er derfor avgjørende at styrets handlinger er transparente, lovlige og godt forankret, for å ivareta både økonomiske og omdømmemessige interesser.

Denne saken illustrerer kun én av flere ganger styret har handlet uforholdsmessig og krenket beboernes rettigheter, uten vilje til å ivareta deres interesser. I tillegg har enkeltbeboere blitt forfulgt i spørsmål om plattinger, det er gitt ut varsel om salgspålegg, og konfliktene har påført beboerne både økonomisk (advokatkostnader) og psykisk belastning. Denne praksisen er verken bærekraftig eller akseptabel; det er urimelig at hver enkelt beboer må forsvare sine grunnleggende rettigheter i retten. Tilliten til styret er tapt, og dynamikken er blitt giftig. Vi trenger et nytt styre som tydelig kan avklare tolkningen av reguleringsplanen, legge til rette for et velfungerende sameie i etableringsfasen og foreslå en skånsom, lovlig praksis for innkjøring – alt til beboernes avstemning.

Styrets kommunikasjon og arbeidsform

Styrets måte å kommunisere og operere på i denne saken har for mange beboere medført betydelige belastninger – både psykisk, økonomisk og praktisk. Beboere har vært nødt til å forsvare sine grunnleggende rettigheter, noe som ikke burde vært nødvendig i et normalt styre med et velfungerende samarbeid. Tiltak som i utgangspunktet burde vært avklart av styret og forankret med beboerne for nesten ett år siden – og helst i forkant av innføringen av ny bompraksis – har i stedet falt på enkeltbeboere. Forsøk på å etablere en konstruktiv og sivilisert dialog med styret har i stor grad blitt ignorert, og henvendelser har ofte blitt møtt med stillhet eller avvisning (vedlegg 8 og 9). [Vedleggene er delvis sladdet for å ivareta personvernet til involverte parter og for å unngå å eksponere enkeltpersoner, enten det gjelder styremedlemmer eller beboere. I de tilfellene hvor navn fremkommer, er dette gjort med uttrykkelig samtykke fra de berørte beboerne.]

Som følge av dette har enkelte beboere, på eget initiativ og egen regning, måttet engasjere advokat, føre dialog med kommunen og koordinere kontakt med relevante instanser – inkludert Datatilsynet og Diskrimineringsombudet. Disse prosessene har vært ressurskrevende for mange av oss.



I stedet for å ivareta fellesskapets interesser, opplever flere at styrets handlinger har vært preget av manglende vilje til å justere kurs. Resultatet er at tilliten til styret i stor grad er svekket, og mange opplever styredynamikken som lite samarbeidsorientert og i enkelte tilfeller direkte giftig.

Selv om det finnes beboere som er villige til å bidra, har situasjonen utviklet seg til en ond sirkel: Mange kvier seg for å stille til valg, fordi de kun ønsker å engasjere seg dersom styret preges av trygghet, samarbeid og gjensidig respekt. Dette var også en av hovedårsakene til at ingen meldte seg som styreleder på forrige årsmøte.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det nåværende styret i sin helhet avsettes.

Styrets vurdering:

Begrensning av adgangen gjennom bommene er en juridisk forpliktelse under dagens reguleringsbestemmelser, enten det håndheves av dette styret eller det neste.

Vi mener med respekt at tolkningen av reguleringsplanen står sentralt i denne saken. Styrets handlinger har først og fremst vært styrt av vårt juridiske ansvar for å sikre etterlevelse av kommunens reguleringsbestemmelser.

Vi tar de bekymringene som er reist på alvor. Våre tiltak har konsekvent hatt som mål å tilpasse boligsameiets praksis til både reguleringsplanen og våre forpliktelser etter eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig bilkjøring på de interne veiene, hvor reguleringsplanen eksplisitt tillater kun begrenset bruk til spesifikke formål. Ettersom tidligere praksis var for tillatende, handlet styret for å bringe driften i samsvar med regelverket og for å beskytte sameiet mot potensielle juridiske eller regulatoriske konsekvenser.

Styret er juridisk forpliktet til å operere innenfor rammene av gjeldende lover og forskrifter, inkludert reguleringsplanen. Denne forpliktelsen er ikke valgfri – den er grunnlaget for en lovlig og bærekraftig forvaltning. Samtidig erkjenner vi at den gjeldende reguleringsplanen kanskje ikke fullt ut dekker alle beboeres praktiske behov. Dersom det er bred enighet om at regelverket ikke lenger tjener fellesskapet effektivt, er det både gyldig og nødvendig å starte en formell prosess for revisjon – enten av dette styret eller et fremtidig. Inntil en slik endring skjer gjennom riktige juridiske kanaler, er det avgjørende at både styret og alle beboere følger de reglene som gjelder. Dette er ikke bare en juridisk plikt, men også et spørsmål om rettferdighet og gjensidig respekt i vårt felles bomiljø.



Vi erkjenner også at måten denne saken har blitt kommunisert på, har bidratt til frustrasjon. Mye av dette skyldes at reguleringsplanen – selv om den er juridisk bindende – kan være vanskelig å tolke i praksis, særlig når det gjelder unntak og hvordan adgang skal håndteres. Denne uklarheten har gjort det vanskeligere for styret å gi konsistente retningslinjer. I ettertid ser vi at tidligere avklaringer og mer proaktiv kommunikasjon kunne ha bidratt til å styre forventningene bedre og redusert usikkerhet. Fremover er det tydelig at justeringer må til – enten i hvordan unntak fra gjeldende reguleringsplan gis og kommuniseres, eller i hvordan vi planlegger for og følger en revidert plan. Uansett vil åpenhet, juridisk forankring og beboermedvirkning være helt sentrale elementer.

Dersom beboerne mener at nytt lederskap er nødvendig for å gjenopprette tilliten og føre fellesskapet videre, respekterer vi det. Uavhengig av utfallet vil vi fortsette å støtte en transparent og juridisk forsvarlig styringsprosess som ivaretar Heggedal Terrasse sine samlede interesser.

Foreslått vei videre:

- For å løse den nåværende uenigheten på en konstruktiv måte, foreslår vi å avholde en demokratisk avstemning om hvorvidt boligsameiet skal igangsette en formell prosess for å søke endringer i gjeldende reguleringsplan, eller om vi skal fortsette å forholde oss fullt ut til den planen som gjelder i dag. Dette vil gi fellesskapet mulighet til å enes om en tydelig retning, forankret i lovverk og felles prioriteringer.

4. Valg av tillitsvalgte

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er et behov for å etablere et nytt styre, med mål om å skape en mer transparent, forutsigbar og inkluderende struktur fremover. Nye kandidater har meldt sin interesse for å bidra.

Disse kandidatene (vedlegg 10) ønsker å legge til rette for en ny start – en konstruktiv vei videre etter en periode preget av krevende praksiser og

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

gjentakende utfordringer. Målet er å bevege oss bort fra gamle mønstre og i retning av et styrearbeid preget av åpenhet, demokratisk og lovlig prosess med tydelige rammer, struktur og riktig bruk av tid og sameiets ressurser.

Samtidig inviterer vi alle som ønsker å fremme benkeforslag til å gjøre dette – enten på forhånd eller direkte under møtet. Alle forslag vil bli vurdert med samme åpenhet, og fremmes på lik linje for generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder - Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder: Andreas Pedersen

Forslag til vedtak: Andreas Pedersen velges som styreleder

Valg av 2 eller 4 (ved eventuelle benkeforslag) styremedlemmer -

Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer: Jon Michael Steine, Arnfinn Sydness

Forslag til vedtak: Jon Michael Steine og Arnfinn Sydness velges som styremedlemmer.

Valg av varamedlem - Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem: Pernille Halvorsen

Forslag til vedtak: Pernille Halvorsen stilles til valg som varamedlem.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det velges nytt styre gitt at det sittende styret blir avsatt.

Styrets vurdering:

Styret respekterer og støtter beboernes rett til å velge nye representanter gjennom en demokratisk prosess. Et velfungerende styre forutsetter tillit, ansvar og et tydelig engasjement for å ivareta hele fellesskapets interesser i tråd med gjeldende regelverk.

Å stille som kandidat til styreledervervet er en beslutning som krever grundig vurdering. Rollen forutsetter ikke bare tid og dedikasjon, men også god forståelse for boligsameiets juridiske rammeverk. Dette er ikke en posisjon for å fremme personlige saker – det krever upartiskhet, godt skjøn og konsekvent etterlevelse av vedtekter og lover som gjelder for alle.

Vi oppfordrer alle beboere til å vurdere kandidater ut fra disse prinsippene, og sikre at de som velges er villige og i stand til å lede på en lovlig, åpen og



inkluderende måte. Dersom det velges et nytt styre, vil vi bidra til en ryddig overlevering og støtte kontinuitet i driften av boligsameiet.

5. Mandat til nytt styre for å utrede innleie av ekstern profesjonell styreledelse

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Heggedal Terrasse sameiet er i en sårbar etableringsfase hvor det stilles høye krav til strukturert styrearbeid, kompetanse og legitimitet i beslutningsprosesser, samt god forvaltning av fellesskapets interesser. Erfaringene så langt har vist at styret har hatt utfordringer med å holde tilstrekkelig fokus på de riktige prioriteringene og har ikke klart å følge opp saker og prosesser på en lovlig, kompetent og ansvarlig måte.

Dette peker på et behov for å utrede innleie av profesjonell styrekompetanse, med tanke på å sikre tilstrekkelig kapasitet, tilgjengelighet, kontinuitet, og ikke minst styrke beboernes tillit til at tiltak og beslutninger gjennomføres i deres felles interesse.

Formålet med forslaget er å sikre at sameiet etableres på et solid og profesjonelt grunnlag, med tydelig forankring i beboernes felles interesser og i samsvar med gjeldende lover og kommunale retningslinjer.

Presisering:

Vedtaket innebærer ikke at styret kan treffe beslutning om innleie av ekstern styrekompetanse uten en åpen og demokratisk forankring blant beboerne. En eventuell beslutning om slik innleie skal først behandles i ekstraordinær generalforsamling eller ordinært årsmøte, etter at alternativene har vært tydelig kommunisert og gjort gjenstand for åpen høring blant beboerne

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir det nyvalgte styret mandat til å:

1. Utrede behovet for, og eventuelt innhente tilbud på, ekstern profesjonell styreleder og/eller styremedlemmer som et supplement til det valgte styret i etableringsfasen.
2. Fremlegge de ulike alternativene inkl. kostnadsbildet og andre kommersielle vilkår for beboerne i en ekstraordinær generalforsamling eller annen egnet beslutningsarena, med sikte på en demokratisk forankret avstemning.

Styrets vurdering:

Styret anerkjenner verdien av å vurdere profesjonell styrebistand, spesielt i et komplekst og stadig utviklende miljø som vårt. Vi er åpne for at generalforsamlingen gir det neste styret et mandat til å utrede mulige fordeler og modeller for innleie av ekstern styrekompetanse.

Samtidig mener vi det er avgjørende at et slikt mandat knyttes til tydelige forventninger om kostnadsgjennomsiktighet. Den økonomiske belastningen for sameiet må være fullt ut forstått før det tas noen beslutning. Vi ber derfor forslagsstillerne om å konkretisere forventede kostnader, omfang og potensielle gevinster, slik at beboerne kan ta en informert beslutning i en fremtidig avstemning.

Prinsipielt stiller vi oss positive til profesjonalisering der det er begrunnet og gir tydelig nytte, men vi mener det må skje gjennom en åpen og kostnadsbevisst prosess som gjenspeiler fellesskapets prioriteringer

SUMMARY IN ENGLISH:

Case 3: Motion of No Confidence and Proposal to Dismiss the Board

Initiated by residents due to the board's illegal practices and breach of trust. The board installed barriers and restricted residents' access without legal basis or democratic approval, violating the Owners' Section Act. There have been issues with transparency, lack of legal consultation, privacy violations regarding residents' personal data, and improper handling of sensitive health information. Accessibility for emergency vehicles has been compromised, leading to potential health risks. The board's discriminatory treatment of residents without valid HC certificates and poor communication has caused stress, legal expenses, and distrust among



residents. The case calls for the dismissal of the entire current board to restore trust and legal management.

Board's Position:

Limiting access through the gates is a legal obligation under the current zoning plan and must be enforced, whether by the current board or any future one. The board's actions have been guided by a duty to comply with municipal regulations and the Owners' Section Act. Previous access practices were too permissive, and steps were taken to correct this in order to protect the housing association from legal or regulatory risk.

While the zoning plan is legally binding, the board recognizes that it may not fully reflect the practical needs of all residents. If there is broad agreement, initiating a formal process to revise the plan is both valid and necessary. Until then, the current rules must be followed by both the board and residents as a matter of law and fairness.

The board acknowledges that communication has contributed to resident frustration, largely due to the zoning plan's complexity and interpretive challenges. Earlier clarification and more proactive communication could have helped. Going forward, changes are needed—whether in how exceptions are handled or in how a revised plan is developed and implemented. Transparency, legal alignment, and resident involvement will be key.

Case 4: Election of New Board Members

A new board is proposed to replace the current one, aiming to create a transparent, inclusive, and legally compliant governance structure. Candidates for Chairman (Andreas Pedersen), board members (Jon Michael Steine and Arnfinn Sydness), and deputy member (Pernille Halvorsen) are nominated. The general meeting will consider all nominations and proposals fairly.

Board's Position:

The board respects residents' right to elect new representatives through a democratic process. Effective leadership requires trust, responsibility, and a strong understanding of the legal framework—not personal agendas. We encourage all residents to assess candidates based on their ability to lead lawfully, transparently, and inclusively. Should a new board be elected, we will ensure a smooth and responsible transition.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Case 5: Mandate for the New Board to Investigate External Professional Expertise

Recognizing the need for competent, professional management during the condominium's vulnerable establishment phase, the new board is requested to explore hiring external professional board members or chairpersons. This mandate includes obtaining offers and presenting options and costs to residents for democratic approval before any external hiring decision is made.

Board's Position:

The board sees value in exploring professional governance support, especially given the complexity of our community. We are open to the general assembly granting the next board a mandate to assess this. However, any such mandate must include clear expectations around cost transparency. We ask proponents to clarify expected costs and benefits so residents can make an informed decision. In principle, we support professionalization when justified, but it must follow a transparent, cost-aware process aligned with community priorities.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
16. mai 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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 betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Vær OBS på at flere alternativer kan føre til at det er større sannsynlighet for at man ikke når alminnelig flertall og må gjennomføre avstemmingen på nytt. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse>

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 15.05.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 12.05.2025 kl. 15.00 til og med 15.05.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 16.05.2025 kl. 12.00 til og med 21.05.2025 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](#)

Ekstraordinært årsmøte 2025-
Heggedal Terrasse Boligsameie





SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. VEDTAK OM FINANSIERING AV RAPPORT FRA SINTEF BYGGFORSK

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Joachim Høiaas(forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Joachim Høiaas (forretningsfører).

Som protokollvitne foreslås Tim Duncan E. Vanderhoydonck..

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.



2. INNMELDTE SAKER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I forbindelse med det ekstraordinære årsmøte 3. april 2025 om betaling av rapport ble det gjort et vedtak som var upresist. Styret ønsker at det ikke skal være noen uklarheter mht. Hva som ble bestemt.

Det var et møte 9. desember 2024 i næringsseksjonen som består av alle de som eier en garasjeplass. Der ble følgende vedtak fattet ifølge referatet:

Vedtak om finansiering av en rapport fra SINTEF Byggforsk:

«Seksjonseierne i garasjeanleggene godkjenner at disponible midler på konto for næringsseksjon 158 kan benyttes til betaling av en nødvendig rapport fra SINTEF Byggforsk med kr 125 000 (ramme opptil kr 200 000).»

Den totale kostnaden ble 617.379,69 inkl. mva.

Det var 2 forslag til betaling i innkallingen fra det ekstraordinære årsmøte 3. april 2025. Det kom i tillegg et benkeforslag og et skriftlig forslag for sent fra en sameier.

Benkeforslaget som ble vedtatt var «Et flertall på 49 stemmer er for at sameiet betaler hele rapporten, 4 stemmer mot».

De 2 forslagene i innkallingen var:

1.

Sameiet og garasjeeierne deler det overskytende beløpet 50/50.

2.

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder fellesarealene og garasjeeierne betaler resten. Alternativ «2» er slik situasjonen står i dag.

Det skriftlige forslaget var at differansen mellom den vedtatte kostnadsrammen på kr 200 000 og de faktiske kostnadene dekkes av de

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

som har bestilt og utvidet rapporten, og ikke av sameiet eller garasjeeierne som helhet.

Etterkant har de som har stemt på forslaget vært uenig om hva som ble vedtatt når det gjelder fordeling og beløp.

Det vil derfor bli en ny avstemning over styrets forslag og et oppdatert benkeforslag ihht. hva forslagsstiller mente.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styrets forslag er:

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområde på 41.040,- inkl. MVA fordelt **per seksjon** på 157 seksjoner og garasjesameie betaler resten fordelt på 159 seksjoner. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler

«Benkeforslaget» er:

Sameiet betaler for hele rapporten på kroner 617.379,69 fordelt etter **eierbrøk** på 157 seksjoner. Garasjesameie betaler 0. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse Boligsameie

Møtedato: onsdag, 4. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Hovedgården Ungdomsskole- Kantine

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sigurd Eirik Sperbund foreslått.
16 stemmer for

Endringsforslag:

Jon Michael Steine ble foreslått som møteleder.
Klart flertall for dette forslaget.

Vedtak:

Jon Michael Steine er møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Egil Bjerkelund foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

67 seksjonseiere
8 fullmakter
Totalt 75 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Punkt 2 i innkallingen flyttes til slutt.

Vedtak: Godkjent

2. Mistillitserklæring og forslag om avsettelse av styret grunnet ulovlig praksis og tillitsbrudd

Forslagstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det nåværende styret i sin helhet avsettes.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Begrensning av adgangen gjennom bommene er en juridisk forpliktelse under dagens reguleringsbestemmelser, enten det håndheves av dette styret eller det neste.

Vi mener med respekt at tolkningen av reguleringsplanen står sentralt i denne saken. Styrets handlinger har først og fremst vært styrt av vårt juridiske ansvar for å sikre etterlevelse av kommunens reguleringsbestemmelser.

Vi tar de bekymringene som er reist på alvor. Våre tiltak har konsekvent hatt som mål å tilpasse boligsameiets praksis til både reguleringsplanen og våre forpliktelser etter eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig bilkjøring på de interne veiene, hvor reguleringsplanen eksplisitt tillater kun begrenset bruk til spesifikke formål. Ettersom tidligere praksis var for tillatende, handlet styret for å bringe driften i samsvar med regelverket og for å beskytte sameiet mot potensielle juridiske eller regulatoriske konsekvenser.

Styret er juridisk forpliktet til å operere innenfor rammene av gjeldende lover og forskrifter, inkludert reguleringsplanen. Denne forpliktelsen er ikke valgfri – den er grunnlaget for en lovlig og bærekraftig forvaltning.

Samtidig erkjenner vi at den gjeldende reguleringsplanen kanskje ikke fullt ut dekker alle beboeres praktiske behov. Dersom det er bred enighet om at regelverket ikke lenger tjener fellesskapet effektivt, er det både gyldig og nødvendig å starte en formell prosess for revisjon – enten av dette styret eller et fremtidig. Inntil en slik endring skjer gjennom riktige juridiske kanaler, er det avgjørende at både styret og alle beboere følger de reglene som gjelder. Dette er ikke bare en juridisk plikt, men også et spørsmål om rettferdighet og gjensidig respekt i vårt felles bomiljø.

Side 12 av 18

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Vi erkjenner også at måten denne saken har blitt kommunisert på, har bidratt til frustrasjon. Mye av dette skyldes at reguleringsplanen – selv om den er juridisk bindende – kan være vanskelig å tolke i praksis, særlig når det gjelder unntak og hvordan adgang skal håndteres. Denne uklarheten har gjort det vanskeligere for styret å gi konsistente retningslinjer. I ettertid ser vi at tidligere avklaringer og mer proaktiv kommunikasjon kunne ha bidratt til å styre forventningene bedre og redusert usikkerhet. Fremover er det tydelig at justeringer må til – enten i hvordan unntak fra gjeldende

reguleringsplan gis og kommuniseres, eller i hvordan vi planlegger for og følger en revidert plan. Uansett vil åpenhet, juridisk forankring og beboermedvirkning være helt sentrale elementer.

Dersom beboerne mener at nytt lederskap er nødvendig for å gjenopprette tilliten og føre fellesskapet videre, respekterer vi det. Uavhengig av utfallet vil vi fortsette å støtte en transparent og juridisk forsvarlig styringsprosess som ivaretar Heggedal Terrasse sine samlede interesser.

Foreslått vei videre:

- For å løse den nåværende uenigheten på en konstruktiv måte, foreslår vi å avholde en demokratisk avstemning om hvorvidt boligsameiet skal igangsette en formell prosess for å søke endringer i gjeldende reguleringsplan, eller om vi skal fortsette å forholde oss fullt ut til den planen som gjelder i dag. Dette vil gi fellesskapet mulighet til å enes om en tydelig retning, forankret i lovverk og felles prioriteringer.

Vedtak:

Forslagsstillers vedtak mottok 58 stemmer og er godkjent.

Imot 13 stemmer.

4 blanke stemmer.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Arnfinn Sydness ble valgt som styreleder for ett år enstemmig, eventuelt frem til vedtak om ekstern styreleder er avgjort og ferdig utredet.

3.2. Valg av styremedlemmer

Jon Michael Steine ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Andreas Pedersen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Tom Ørbech ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

3.3. Valg av varamedlemmer

Pernille Halvorsen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Eilev Kvaale ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Arnfinn Sydness	På valg: 2026
Styremedlem:	Jon Michael Steine	På valg: 2027
Styremedlem:	Andreas Pedersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Tom Ørbech	På valg: 2027
Varamedlem:	Pernille Halvorsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Eilev Kvaale	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

4. Mandat til nytt styre for å utrede innleie av ekstern profesjonell styrekompetanse

Forslagstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir det nyvalgte styret mandat til å:

1. Utrede behovet for, og eventuelt innhente tilbud på, ekstern profesjonell styreleder og/eller styremedlemmer som et supplement til det valgte styret i etableringsfasen.
2. Fremlegge de ulike alternativene inkl. kostnadsbildet og andre kommersielle vilkår for beboerne i en ekstraordinær generalforsamling eller annen egnet beslutningsarena, med sikte på en demokratisk forankret avstemning.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anerkjenner verdien av å vurdere profesjonell styrebistand, spesielt i et komplekst og stadig utviklende miljø som vårt. Vi er åpne for at generalforsamlingen gir det neste styret et mandat til å utrede mulige fordeler og modeller for innleie av ekstern styrekompetanse.

Samtidig mener vi det er avgjørende at et slikt mandat knyttes til tydelige forventninger om kostnadsgjennomsiktighet. Den økonomiske belastningen for sameiet må være fullt ut forstått før det tas noen beslutning. Vi ber derfor forslagsstillerne om å konkretisere forventede kostnader, omfang og potensielle gevinster, slik at beboerne kan ta en informert beslutning i en fremtidig avstemning.

Prinsipielt stiller vi oss positive til profesjonalisering der det er begrunnet og gir tydelig nytte, men vi mener det må skje gjennom en åpen og kostnadsbevisst prosess som gjenspeiler fellesskapets prioriteringer

Vedtak:

Forslagsstillers vedtak enstemmig godkjent.

5. Betaling av SINTEF fakturaer

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområdet på 41.040, - inkl. MVA fordelt per seksjon på 157 seksjoner og garasjesameie betaler resten fordelt på 159 seksjoner. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Sameiet vedtar at betalingen skal fordeles på alle seksjonene i sameiet etter eierbrøk av vedlikeholdfondet.

Vedtak:

Styrets forslag- for 13 stemmer

Endringsforslaget er vedtatt med flertall.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jon Michael Steine

Protokollvitne:

Egil Bjerkelund

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse

Møtedato: 16.05.2025 kl. 12.00 til og med 21.05.2025 kl. 23.30
Møtested: Skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tim Duncan E. Vanderhoydonck foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

86 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 101 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. VEDTAK OM FINANSIERING AV RAPPORT FRA SINTEF BYGGFORSK

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styrets forslag er: Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområde på 41.040,- inkl. MVA fordelt per seksjon på 157 seksjoner og

garasjesameie betaler resten fordelt på 159 andeler av seksjon 158. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler

Eller

«Benkeforslaget» er: Sameiet betaler for hele rapporten på kroner 617.379,69 fordelt etter eierbrøk på 157 seksjoner. Garasjesameie betaler 0. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Nytt forslag fra høringsperioden: Boligsameiet betaler for hele rapporten på kr 616.379,69 fordelt etter like andeler på 157 seksjoner fordelt etter like andeler. Alle boligeiere og garasjeeiere har rett til å bruke rapporten. (Dette forslaget krever tilslutning, altså at alle er enige i forslaget)

Og

Nytt forslag fra høringsperioden: Boligsameiet betaler for hele rapporten på kr 616.379,69 fordelt etter like andeler på 158 seksjoner (hvorav 157 boligseksjoner og en næringsseksjon). Alle boligeiere og garasjeeiere har rett til å bruke rapporten. (Dette forslaget krever tilslutning, altså at alle er enige i forslaget)

Begge disse krevde tilslutning grunnet endring av fordelingsnøkkel tilknyttet vedlikehold.

Vedtak:

Ingen av vedtakene fikk alminnelig flertall og dermed er ingen av vedtakene godkjent.

«Benkeforslaget» fikk 38 stemmer, nytt forslag med lik fordeling av 157 andeler fikk 13 stemmer, nytt forslag med lik fordeling av 158 andeler fikk 8 stemmer, 1 blank stemme, 20 stemmer imot og styrets forslag fikk 21 stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Joachim Høiaas

Protokollvitne:

Tim Duncan E. Vanderhoydonck

VEDTEKTER

for

Heggedal Terrasse Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret i årsmøte 22.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heggedal Terrasse Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 8.9.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 157 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i eiendommen gnr. 79, bnr. 87 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. 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.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For parkeringsseksjonen og er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over ideell eierandel i parkeringsseksjonen (parkeringsplass), se pkt. 4-2.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder 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, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(6) Det er ikke tillat med trampoliner i sameiet.

(7) Det er ikke tillat å ettermontere varmepumper i sameiet

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

3-2 Enerett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt enerett til bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser og utearealer. Arealene og hvilke seksjoner som har enerett til bruk er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1.

I hh.t. eierseksjonslovens § 25 er enerett til bruk av fellesareal tidsbegrenset til tretti år og seksjonseier kan innenfor denne perioden seksjonere arealet som tilleggsdel grunn til sin boligseksjon uten behandling i årsmøtet.

3-3 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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 158.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper. En parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet unntatt utbygger som i en overgangsperiode kan leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (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 hæverk.

(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.

(0) 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.

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. boligseksjon:

- Forretningsførsel og regnskapsførsel.
- Revisjon.
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift.
- Administrasjon og kontorkostnader.
- Kollektivt bredbånd og tv.
- Mobilitetsordninger som felles bil- og sykkelpool.

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 158. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.

- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf xx

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(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 sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfyllbyrdelsesloven 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 eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(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 for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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 betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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.

- (1) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (2) 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.
- (3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, 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 årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller 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 forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Heggedal Terrasse Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 168 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/168 av seksjonsnummer 158.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Heggedal Terrasse Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 158, med mindre Heggedal Terrasse Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

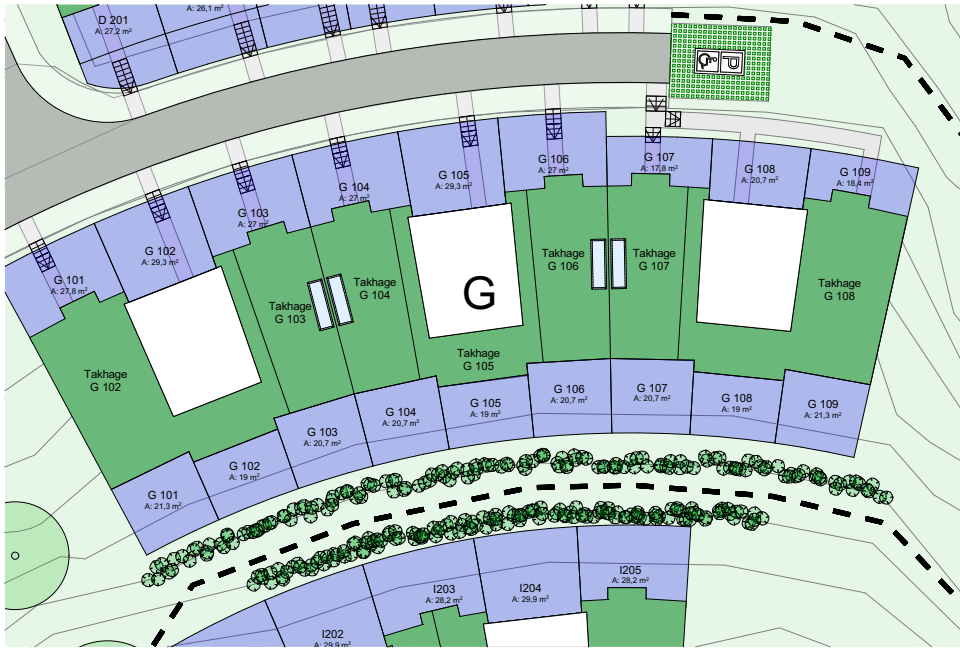
12-2 Endringer i vedtektene

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

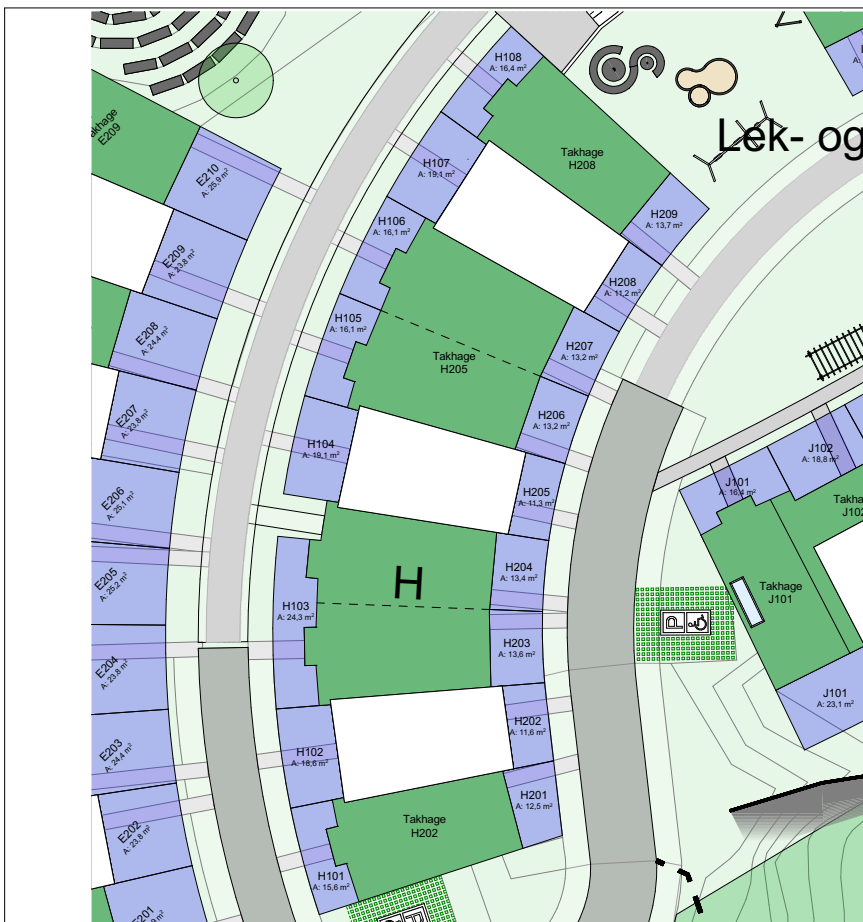
12-3 Generelle plikter

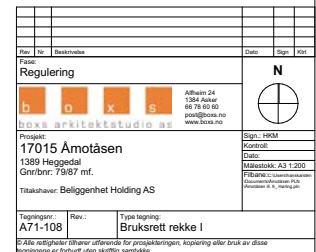
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

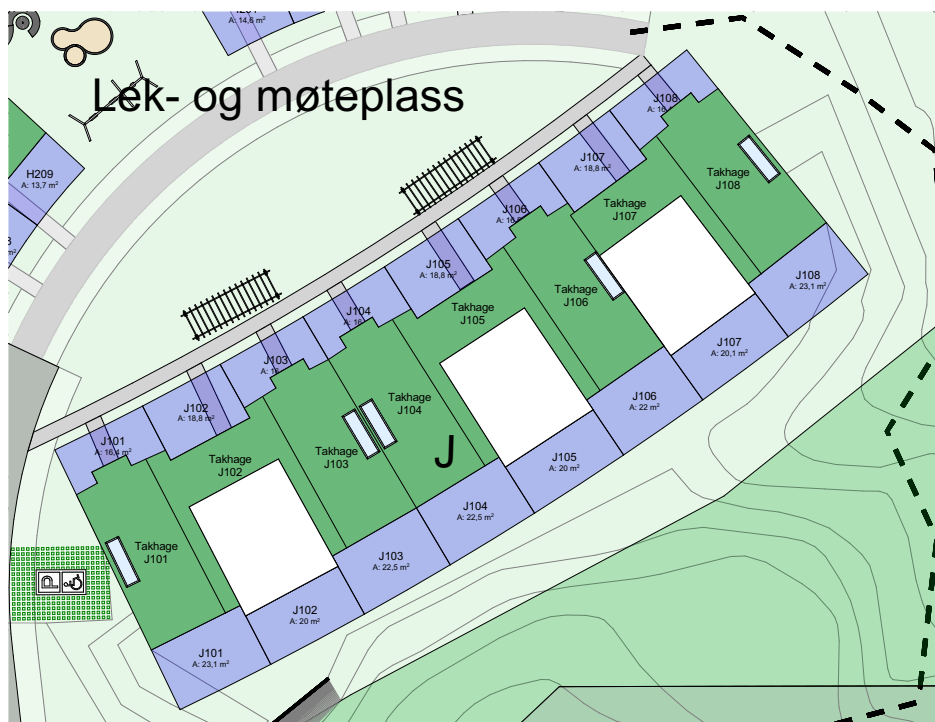
ooOoo



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

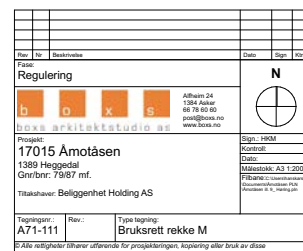
[illegible]





																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----







Plan		Nr	Bestemmelse	Dato	Sign	Rev
Fase						
Regulering						
			Alfheim 24 1384 Asker 02 78 52 60 post@hoss.no www.hoss.no			
Prosjekt:					Sign: 190M	
17015 Amotåsen					Kontroll:	
1389 Heggedal					Dato:	
Gnr/Bnr: 7387 mf.					Målestokk: A3 1:200	
Tittelshaver: Beliggenhet Holding AS					Tegnet av: 	
Tegningstittel:		Rev.:		Type tegning:		
A71-112				Bruksrett rekke N og O		
© Alle rettigheter tilhører utstederen for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse						



Plan	Nr	Bestemmelser	Dato	Sign	KRS
Fase					
Regulering					
			Alfheim 24 1304 Asker 62 78 52 60 post@bxx.no www.bxx.no		
Prosjekt: 17015 Amotåsen 1389 Heggedal Grense: 7387 mf. Tiltakshaver: Belliggenhet Holding AS			Sign: HMM Kontroll: Dato: Målestokk: A3 1:200 Tegnet av: [Signature] Tiltaksnavn: [Signature]		
Tegningen:	Rev.:	Type tegning:			
A71-113		Bruksrett rekke P			
© Alle rettigheter tilhører utsteder for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig godkjenning.					

**VEDTEKTER
FOR
HEGGEDAL TERRASSE GARASJESAMEIE**

Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Heggedal Terrasse
Gnr. 79, bnr. 87, snr. 158, i Asker kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Heggedal Terrasse Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 79, bnr. 87, snr. 158, i Asker som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av parkeringsplasser i Heggedal Terrasse Boligsameie sine garasjekjellere.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/168 pr. parkeringsplass.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil er ikke tillatt. For øvrig vises til evt. ordensregler fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til Heggedal Terrasse Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjonen må innrette seg etter bestemmelser

fastsatt i Heggedal Terrasse Boligsameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Heggedal Terrasse Boligsameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. P-plassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Heggedal Terrasse Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Heggedal Terrasse Boligsameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Heggedal Terrasse Boligsameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Eierskap og salg

Sameieandel med bruksrett til p-plass kan kun eies av eiere av en boligseksjon i boligsameiet og kan kun selges sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i boligsameiet.

Utolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper.

2. Utleie av p-plass

Utleie av p-plass kan kun skje sammen med boligseksjonen eller til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Utbygger kan i en overgangsperiode leie ut uttolgte plasser til personer utenfor sameiet.

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Heggedal Terrasse Boligsameie.

Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Heggedal Terrasse Boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Heggedal Terrasse Boligsameie gjelder også for Heggedal Terrasse Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles likt pr. sameieandel/p-plass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Heggedal Terrasse Boligsameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne.

Heggedal Terrasse Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Heggedal Terrasse Boligsameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

ooOoo

Husordensregler for Heggedal Terrasse Boligsameie

Utgave 10/24

1. INNLEDNING

Heggedal Terrasse Boligsameier utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. GENERELT

- 2.1 Beboere plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.
- 2.2 Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

3. BRUK AV BOLIGEN

- 3.1 Boligen skal brukes til beboelse slik at det ikke fører til sjenanse eller ulempe for andre.
- 3.2 Utleier skal påse at leietaker registreres på sameiets elektroniske plattform.

4. BRUK AV BALKONG / TERRASSE

- 4.1 Vanning ol. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.
- 4.2 Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill, men ikke kullgrill.
- 4.3 Søppel må ikke oppbevares på balkong/terrasse.

5. STØY

- 5.1 Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
- 5.2 Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og kl. 23:00 og 08:00 i helg og helligdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- 5.3 Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08:00 til kl. 19:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
- 5.4 Skal det arrangeres selskap i boligen eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

6. FELLESOMRÅDER

- 6.1 Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.
- 6.2 Boder og trapper skal holdes fritt for avfall. Fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass.
- 6.3 Den enkelte beboer sørger selv for at postkasse er merket.
- 6.4 Ballspill er ikke tillatt mot fasader.
- 6.5 Fellesareal er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem og bruk dem med alminnelig forsiktighet.
- 6.6 Fellesboder skal vaskes etter oppsatte lister.
- 6.7 Inngangsdørene til boder og garasjer skal alltid være låst.

7. SKADER

- 7.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
 - 7.1.1 Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
 - 7.1.2 Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
 - 7.1.3 Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
 - 7.1.4 Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondenssskader.
- 7.2 Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. BRANNVERN OG SIKKERHET

- 8.1 Det er forbudt å oppbevare brannfarlige materialer (eksplosiver og brannfarlige væsker) på balkonger/terrasser, i fellesarealer, boder og garasjeanlegg.
- 8.2 Rømningsveier og trapperom skal til enhver tid være åpne for fri ferdsel. Hensatte gjenstander i sameiets rømningsveier kan bli fjernet uten varsel.
- 8.3 All grilling skal skje med forsiktighet og kun med gass eller elektrisk grill.
- 8.4 Det er påbudt å ha fungerende røykvarslere og slukningsutstyr i alle boenheter, og beboere må regelmessig teste disse for å sikre at de virker. Pulverapparat bør vendes regelmessig (minimum hver 6. måned).

9. AVFALL

- 9.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte i respektive beholdere for matavfall, restavfall, glass og metall, papir og papp, plastemballasje. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom.
- 9.2 For avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier henvises det til miljøstasjoner i nærområdet.
- 9.3 Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: hageavfall, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

10. DYREHOLD

- 10.1 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- 10.2 Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).
- 10.3 Eier av dyret er ansvarlig, og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- 10.4 Om styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt og bråk, eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

11. PLENKLIPP OG SNØMÅKING

- 11.1 Hver enkelt beboer har ansvar for plenklipp, snømåking og vedlikehold av egen inngangsparti/hage/takterrasse. Utvending kledning skal holdes fri for snø.
- 11.2 Snø skal ikke deponeres på naboens inngangsparti/hage/takterrasse.

12. KJØRING OG PARKERING

- 12.1 Hver boenhet som har sin egen garasje/parkeringsplass, skal benytte denne.
Dette gjelder også ved utleie.
- 12.2 Motoriserte kjøretøy skal ikke plasseres unødvendig ved leilighetene.
- 12.3 HC-parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere og/eller gjester med synlig fremlagt HC-bevis i bilen.
- 12.4 Parkeringsplasser og ladebokser tilhørende Otto bildeling skal kun benyttes av Otto-bilene.
- 12.5 Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester, disse kan ikke benyttes av beboere. Med unntak av garasjeanlegget er nede eller andre spesielle henvendelser.
- 12.6 Kjøring på gårdsplasser, gangveger og innenfor bommene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
- 12.7 Parkering inne på fellesområder i sameiet er ikke tillatt. Området inne ved boligene forbeholdes parkeringsforbud med mulighet for av- og pålessing i maks 30 min mot p-skive.
- 12.8 Motorsykler, mopeder o.l. skal parkers på oppsatte plasser ved gjesteparkeringen.

13. GARASJE

- 13.1 Sportsutstyr, sykler, klær, skiboks, fottøy og andre gjenstander skal ikke henses i garasjene. Garasjene skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.
- 13.2 Røyking er ikke tillatt i garasjen.
- 13.3 Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i garasjen med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Beliggenhet Holding AS
c/o Konsernet Beliggenhet
Sjølyst plass 2
0278 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S21/4661

Arkivnr:
GBNR 79/87
L18038/23

Dato:
05.07.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4661

Delegasjonssak: 23/1365

79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke E, unntatt innvendig parkering - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23
Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse (MB) med dispensasjon mottatt 22.06.2023. Gjenstående arbeider påkrevd før MB, er bekreftet ivaretatt 04.07.2023.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for rekke E. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

- 1. Bestemmelser § 3.5.3 50% overbygde sykkelparkeringsplasser.**
- 2. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.**
- 3. Bestemmelser § 2.1.7; Lysmaster på interne veier**
- 4. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.**
- 5. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg**
- 6. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.**

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- 1. Sykkelparkering med 50% overbygg skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.**
- 2. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.**
- 3. Lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen 30.09.2023.**
- 4. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet.**
- 5. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel.**
- 6. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke B og A.**

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

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

Brukstillatelsen gjelder for boligdelen.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 24.05.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.**
- 2. Det skal til enhver tid være trygg og god ferdsel og bruk av utearelene som er ment for boliger som har mottatt midlertidig brukstillatelse. Det skal være god avgrensing mellom resterende byggplass og areal for boliger som ha mottatt brukstillatelse.**

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. Ferdigstille sykkelparkering inkludert overbygd del.
2. Ferdigstille utomhus og veianlegg
3. Dispensasjon for mindre avvik i fasaden og bod under bakken, skal være godkjent.
4. All gatebelysning skal være etablert.
5. Parkeringsanlegget for BK1 skal være ferdig etablert og klar til bruk.
6. Adkomst til renovasjonsanlegget skal være avklart og ivaretatt.
7. Bilpoolordningen skal være etablert og midlertidig parkering på tidligere riggområde skal være fjernet.
8. Midlertidig parkeringsplasser ved rekke A skal være tilbakeført.
9. Midlertidige sikringer av gangvei ved rekke A skal være vurdert som permanent og evt. ferdigstilt.
10. H540 – Hensynssone foran rekke B mot Rødsåsen. Kravet til sikring av skrent i hensynssone mot vei og boligene, skal være avklart med etablert sameie for eventuell ytterlig sikring.
11. Ferdigstille innvendig parkering under rekkehusene.
12. Hensynssonen H540 skal revegeteres.

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

Dispensasjonsvurdering

Innledning

Ikke alle arbeider i forbindelse med områdets parkeringsarealer, sykkelparkering og belysning. Midlertidige brukstillatelsen avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsene er ment å;

- legge til rette for trygge og gode utomhusområder,
- sikre framkommelighet, parkering og trafikksikkerhet samt
- sikre gode løsninger for innbyggerne.

Søkers begrunnelse (sammendrag)

Riggplan

«Mens beboere flytter inn i boligrekke vil det fortsatt være byggeplass i del av planområdet. Riggplanen viser HMS-tiltak for beboere og nabolaget, slik at tiltaket er sikker til bruk i periode til ferdigstillelse til tross for at det er byggeplass i nærheten.»

Parkering

Forholdet er kun midlertidig (til senest medio juli 2023) når p-garasje ferdigstilles. Vi mener at til reguleringsformål ikke sidesettes vesentlig pga. midlertidighet.

Avvik i fasade og boder under bakken.

Det er søkt mindre reguleringsendring for dette forholdet, men den er pt. ikke ferdigbehandlet og gjennomført. Reguleringsformål tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidig dispensasjon.»

Gatebelysning

«Det er sommerstid, og forholdet er kun midlertidig til senest medio august 2023 når belysning ferdigstilles. Reg.kravet tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidighet.

Bilpoolordning

Ordnningen etableres når BK1 tas i bruk i sin helhet, slik at bilpoolordning oppnår kritisk masse. Den skal i allefall være etablert når ferdigattest søkes. Forholdet er kun midlertidig til senest høst 2023 når BK1 ferdigstilles.

Reguleringskravene tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidighet. Fordeler at beboere kan flytte inn som forutsatt ift. deres flytteplaner / bopel osv. er klart større enn ulempene.»

Vår vurdering og konklusjon

Det er redegjort for videre fremdrift i tiltaket. Når BK1 er ferdigstilt (medio juli 2023) vil ny riggplan gjelde kun byggeplass på BK2. rekkene i BK2 er reist og montert. Dette betyr at store moduleleveranser er avsluttet for tiltaket, noe som har betydning for transport og sikkerhet i adkomstområdet.

Adkomst og framkommelighet til boligblokkene ansees å være ivaretatt. Utomhusarealene knyttet til boligrekke A vurderes som ivaretatt for bruk. Dispensasjonene vurderes derfor ikke å medføre alvorlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Krav om avklaring for renovasjonsløsningen ble fremlagt for anavarlig søker kort tid før stedlig tilsyn den 12.06.2023. Løsningen er ikke helt komplett jf. tekniske krav og det skulle vært søkt om midlertidig dispensasjon for dette punktet. Påminnelse fra kommunen ble fremlagt sent, og vi ber om at det sendes inn søknad om midlertidig dispensasjon for dette nå i ettertid. Dispensasjonen blir behandlet på lik linje med de øvrige dispensasjonene her i vedtaket. Det vil ikke bli krevd gebyr for denne dispensasjonen.

Det legges vekt på at gjenstående arbeider blir i varetatt på en god måte.

Etter en samlet vurdering finner vi at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner vi at fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 19-3.

Nabovarsling

Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-1 da vi anser at naboer ikke blir berørt av forholdene det søkes dispensasjon fra.

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

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder
Byggesak
For Malvin Bjørøy

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi: Beliggenhet Holding AS, c/o Konsernet Beliggenhet, 0278 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 87, Seksjonsnr 20	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1505 Heggedal sentrum
Veiadresse:	Harry Sønsterøds vei 1, gatenr 31335	Valgkrets:	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.09.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	49/13 003
Arealkilde:				Areal felles tomt:	27 295,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/79/87	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/79/87/0/1	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/2	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/3	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/4	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/5	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/6	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/7	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/8	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/9	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/10	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/11	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/12	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/13	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/14	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/15	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/16	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/17	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/18	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/19	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/20	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/21	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/22	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/23	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/24	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/25	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/26	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/27	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/28	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/29	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/30	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/31	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/32	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/33	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/34	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/35	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/36	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/37	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/38	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/39	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/40	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/41	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/42	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/43	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/44	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/45	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/46	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/47	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/48	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/49	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/50	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/51	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/52	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/53	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/54	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/55	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/56	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/57	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/58	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/59	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/60	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/61	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/62	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/63	0,0
		Mottaker	3203/79/87/0/64	0,0

Mottaker	3203/79/87/0/65	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/66	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/67	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/68	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/69	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/70	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/71	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/72	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/73	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/74	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/75	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/76	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/77	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/78	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/79	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/80	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/81	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/82	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/83	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/84	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/85	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/86	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/87	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/88	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/89	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/90	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/91	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/92	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/93	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/94	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/95	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/96	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/97	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/98	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/99	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/100	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/101	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/102	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/103	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/104	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/105	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/106	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/107	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/108	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/109	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/110	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/111	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/112	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/113	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/114	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/115	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/116	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/117	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/118	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/119	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/120	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/121	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/122	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/123	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/124	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/125	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/126	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/127	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/128	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/129	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/130	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/131	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/132	0,0

			Mottaker	3203/79/87/0/133	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/134	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/135	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/136	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/137	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/138	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/139	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/140	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/141	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/142	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/143	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/144	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/145	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/146	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/147	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/148	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/149	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/150	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/151	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/152	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/153	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/154	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/155	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/156	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/157	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/158	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.08.2022	Etablert/Endret	3203/79/87	0,0
	Matrikkelført:	19.08.2022	Etablert/Endret	3203/79/87/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/40	0,0

Etablert/Endret	3203/79/87/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/108	0,0

Etablert/Endret	3203/79/87/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/144	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/146	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/158	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Harry Sønsterøds vei 1	Bolig	49,1	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	368,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 034,3	Igangset.till.:	06.09.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 034,3	Midl. brukstil.:	15.06.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	301035998			Antall etasjer:	4

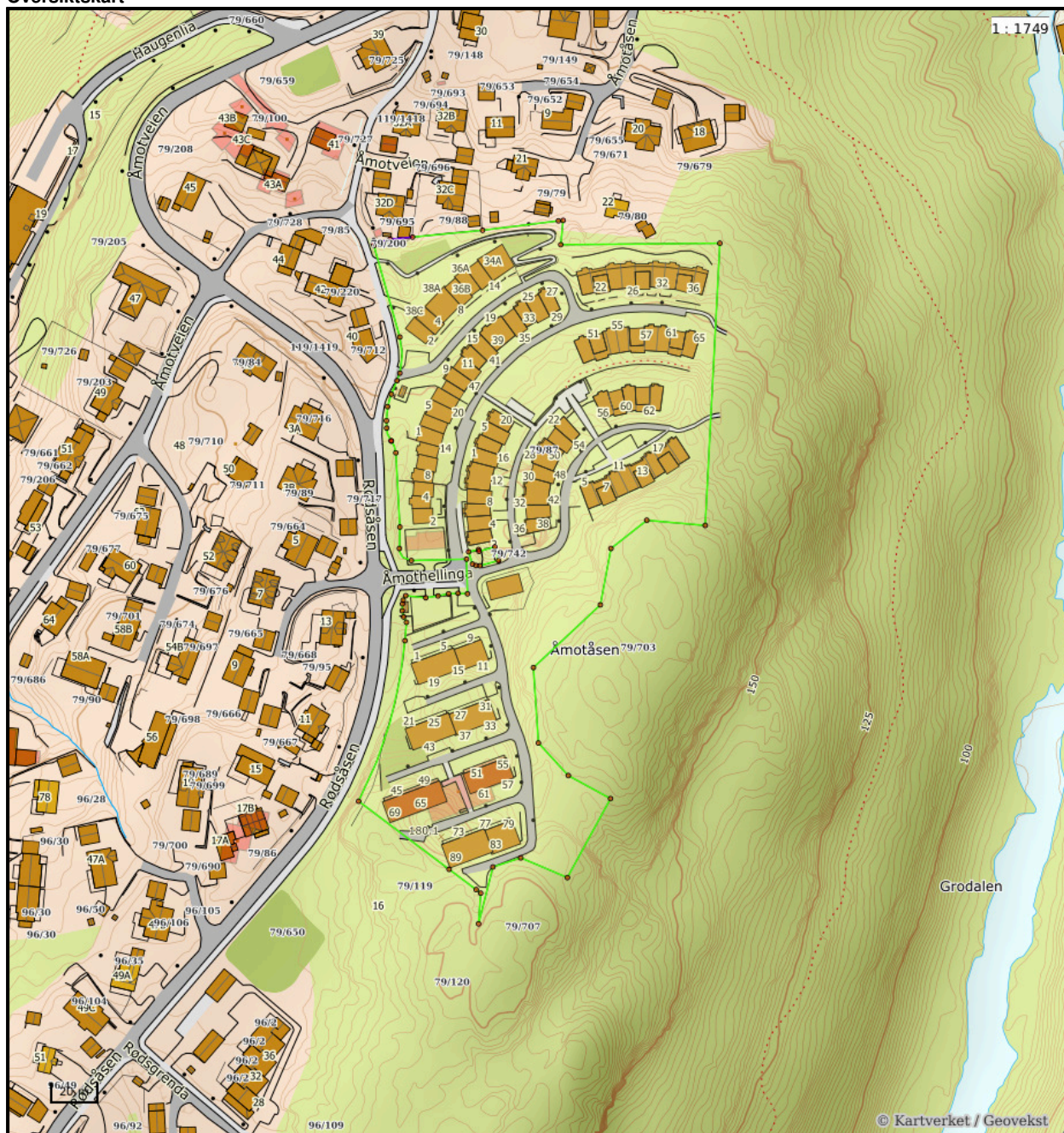
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4		213,5		213,5				
H01	7		346,0		346,0				
H02	3		355,0		355,0				
H03			119,8		119,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

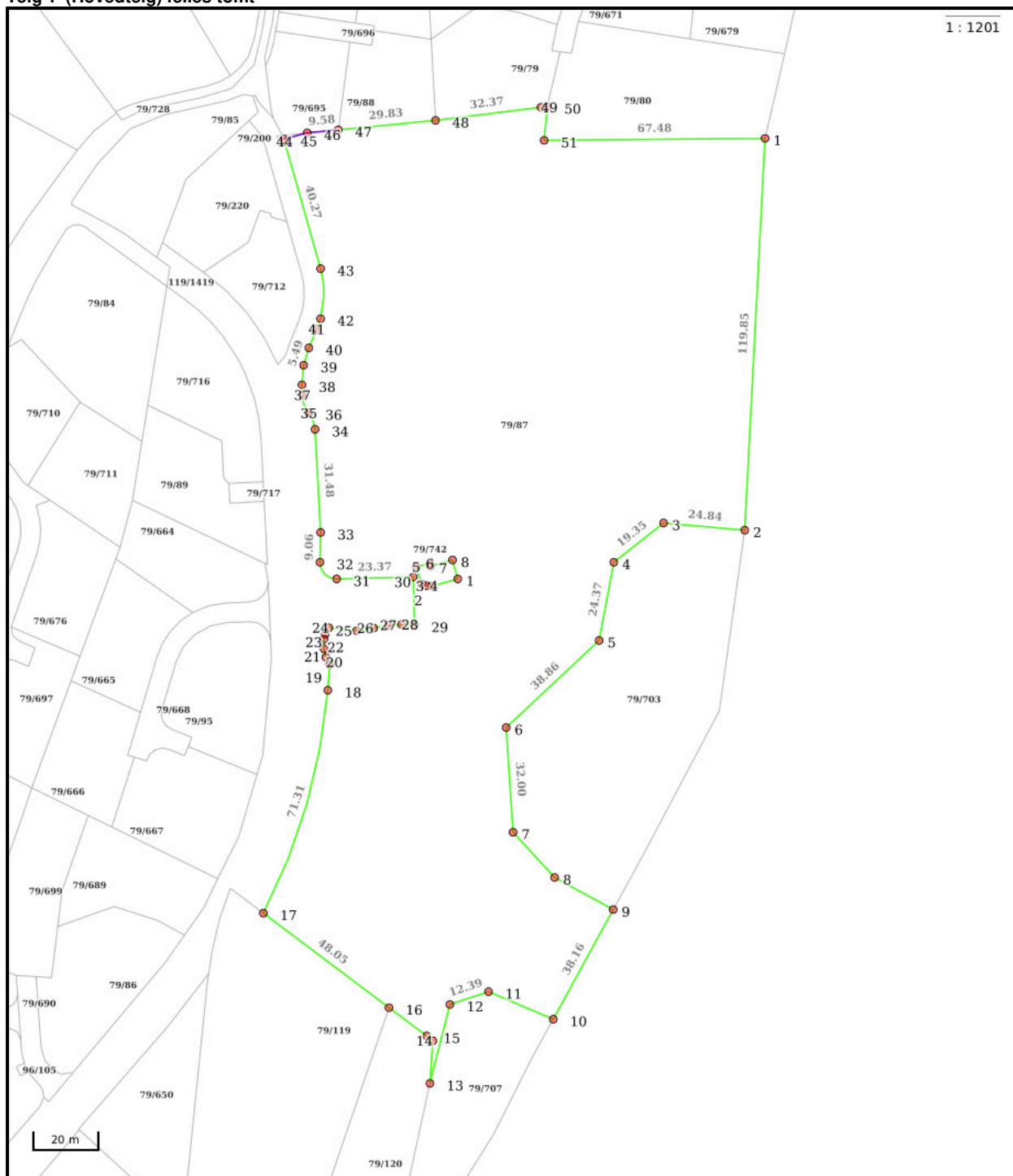
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktteste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 27 295,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 886,36	580 491,12	119,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 766,60	580 495,72	24,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 627 766,55	580 470,88	19,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 753,28	580 456,80	24,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 627 729,02	580 454,46	38,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 627 700,00	580 428,62	32,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 627 668,40	580 433,65	18,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 627 655,75	580 447,48	20,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 627 647,67	580 466,21	38,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 627 612,68	580 450,97	21,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 627 619,25	580 430,55	12,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 627 614,32	580 419,18	24,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 627 589,80	580 415,24	13,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 627 602,81	580 415,01	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 627 604,08	580 412,95	14,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 627 611,63	580 400,75	48,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 627 636,91	580 359,89	71,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-180,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 627 706,47	580 373,34	7,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 627 714,23	580 373,29	2,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 627 716,48	580 371,81	2,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 627 718,94	580 371,06	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 627 721,92	580 370,83	1,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 627 723,49	580 370,97	2,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 627 725,45	580 371,89	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 627 725,35	580 380,45	5,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 627 726,58	580 385,57	4,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 627 727,88	580 389,96	4,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 627 728,48	580 393,95	3,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 627 728,70	580 397,93	14,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 627 743,24	580 396,18	23,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 627 740,54	580 372,97	8,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 627 745,19	580 367,40	9,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 627 754,23	580 366,85	31,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 627 785,37	580 362,26	5,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 627 790,25	580 359,90	0,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 627 790,34	580 359,81	5,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 627 795,47	580 357,41	3,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 627 798,61	580 357,04	6,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	26,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 627 804,64	580 357,01	5,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 627 810,00	580 358,14	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 627 815,90	580 360,02	3,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-27,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 627 819,24	580 360,87	15,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-28,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 627 834,48	580 359,49	40,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 627 872,07	580 345,04	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-22,87	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 627 872,80	580 344,74	7,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 627 875,35	580 351,70	9,58m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 627 877,14	580 361,11	29,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 627 882,71	580 390,42	32,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
49	6 627 889,56	580 422,06	1,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 627 889,97	580 423,98	10,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 627 879,59	580 423,98	67,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 743,84	580 409,83	8,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 627 740,96	580 402,14	1,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 627 740,89	580 400,46	1,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 741,40	580 398,91	5,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 627 746,43	580 396,82	4,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 627 747,75	580 400,94	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 627 747,00	580 401,18	6,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 627 749,46	580 407,72	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Harry Sønsterøds vei 1, 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
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 27 296 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 27 294 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn HE7
	Delareal 27 295 m ² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 2 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202518
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017019
Navn	Åmotåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 20 m ²
	Formål Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn VS2
	Delareal 37 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn AV
Delareal 410 m ²	
RPHensynsonenavn H540_6	
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnsstruktur	
	Delareal 100 m ²
	Formål Annet uteoppholdsareal
	Feltnavn U2
	Delareal 25 m ²
	Formål Parkeringsplasser
	Feltnavn f_P3
	Delareal 39 m ²
	Formål Parkeringsplasser
	Feltnavn P4
Delareal 2 271 m ²	
Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	
	Delareal 92 m ²
	Formål Veg
	Feltnavn V6
	Delareal 66 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn F

Delareal	941 m ²	
Formål	Veg	
Feltnavn	f_V2	
Delareal	269 m ²	
RPHensynsonenavn	H540_4	
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur	
Delareal	613 m ²	
RPHensynsonenavn	H540_7	
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur	
Delareal	120 m ²	
RPHensynsonenavn	H540_3	
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur	
Delareal	849 m ²	
Bestemmelsesområde	utforming	
Delareal	1 021 m ²	
Formål	Veg	
Feltnavn	f_V5	
Delareal	154 m ²	
Formål	Veg	
Feltnavn	f_V7	
Delareal	107 m ²	
Formål	Veg	
Feltnavn	f_V4	
Delareal	33 m ²	
Formål	Energianlegg	
Feltnavn	E 2	
Delareal	888 m ²	
Formål	Lekeplass	
Feltnavn	f_L2	
Delareal	12 741 m ²	
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Feltnavn	BK1	
Delareal	155 m ²	
Formål	Lekeplass	
Feltnavn	L7	
Delareal	214 m ²	
Formål	Parkeringsplasser	
Feltnavn	f_P2	
Delareal	4 530 m ²	
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Feltnavn	BK2	
Delareal	23 m ²	
Formål	Vann- og avløpanlegg	
Feltnavn	R2	
Delareal	544 m ²	
RPHensynsonenavn	H540_5	
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur	

Delareal	208 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L8
Delareal	3 267 m ²
Formål	Annet uteoppholdsareal
Feltnavn	U1
Delareal	209 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V3
Delareal	162 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L5
Delareal	238 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L9
Delareal	7 m ²
Formål	Vann- og avløpanlegg
Feltnavn	R1
Delareal	222 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P1
Delareal	34 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	o_VS1
Delareal	273 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V1
Delareal	45 m ²
Formål	Energianlegg
Feltnavn	E1
Delareal	2 313 m ²
RPHensynsonenavn	H540_2
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	159 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L4
Delareal	1 021 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L6
Delareal	262 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L3



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Harry Sønsterøds vei 1, 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
Avløp	5 268,98 kr
Vann	4 994,70 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

post@asker.kommune.no

Dato: 16.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	87	Fnr:		Snr:	20
Adresse:	Harry Sønsterøds vei 1, 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 ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 16.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	87	Fnr:		Snr:	20
Adresse:	Harry Sønsterøds vei 1, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
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.*



Asker
kommune

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: 87	Fnr.:	Snr.: 20
---------	---------	-------	----------

Følgene informasjon er registrert på eiendommen:

[Kart - Kulturminnesøk](#)



3025 02202017019

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 2. februar 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

Reguleringsplan for Åmotåsen Gnr./bnr.: 79/87, 79/119, 79/120, 79/650, 79/703, 79/707 og del av 79/1 i Asker kommune

Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2020

Bestemmelsene refererer til følgende dokumenter/versjoner:

Plankart datert 7.12.2020

Illustrasjonsplan datert 9.11.2020

Veiprosjekt utarbeidet av Cowi datert 19.11.2020

Illustrasjoner av bebyggelse - datert 9.11.2020

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

- detaljregulere regulert boligområde B2 (pl. ID 172B) i tråd med kommuneplanens forutsetninger og føringer i Asker kommunens boligpolitiske strategi.
- tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse iht. illustrasjonsprosjekt samt avklare arealbruk til vei og utearealer i felt BK 1 og BK 2 og områderegulere felt BK3.
- opprettholde eiendommene 79/703 og 79/707 som felles naturområder og 79/650 som felles lekeområde.
- ivaretagelse av terreng (skrenter og svaberg) og vegetasjon i overgangssoner mot regulerte felles naturområder m. fl.

2 Vilkår for gjennomføring

2.1 Rekkefølgekrav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 11)

2.1.1 Før rammetillatelse gis skal alle større trær i hensynssoner som står nærmere enn 15m fra boligrekker registreres og måles inn. Også i området til boligformål, skal større trær som kan bevares og ikke står i veien for bebyggelse og anlegg måles inn og vises på utomhusplan. Som større trær menes løv- og furutrær med stammeomkrets 1m over bakken på mer enn 90cm. Se for øvrig §7.2 til 7.8.

- 2.1.2 Før rammetillatelse gis skal helhetlig/detaljert plan for lokal overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Planen skal sikre at vannbalansen opprettholdes i utbyggingsområdet.

Overvann skal håndteres på egen tomt uten påslipp til kommunens nett. Utforming av flomveier, plassering av bebyggelse, nedkjøring til garasjer og arrondering av terreng må gjennomføres slik at bebyggelsen sikres mot overvannsflom. Overvann som ledes ut av planområdet må ledes vekk fra tilliggende bebyggelse og kobles på fungerende flomveier.

- 2.1.3 Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres skole- og barnehagekapasitet.
- 2.1.4 Før rammetillatelse kan gis til delfelt BK 3 (bnr. 119+120) skal området detaljreguleres.
- 2.1.5 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis skal tilhørende tekniske planer for vei, vann og avløp (inkludert trykkvannsanlegg) og renovasjon være utarbeidet iht. gjeldende regler og godkjent av kommunen.
- 2.1.6 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for tilhørende vannforsyning med uttak for brannslukking, avløpssystem.
- 2.1.7 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for veianlegg, skal belysning av trafikkområder åpne for alminnelig ferdsel, være ferdigstilt. Transformator (eget formål), kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.
- 2.1.8 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for boligene i et delfelt, skal tilhørende hovedledning for vann og avløp, tilhørende energiforsyning, tilhørende felles leke- og oppholdsområder, tilhørende renovasjonsanlegg, tilhørende felles gang- og kjøreveier og tilhørende parkeringsanlegg være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer og utomhusplan (se § 2.2.1). Brannvesenet (ABBR) skal ha godkjent løsning for manuell / automatisk betjening av bommene til internveiene.
- 2.1.9 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for boligene i delfelt BK 1 og BK2 skal bilpoolordning jfr. pkt.3.4.2 og 3.4.4 være etablert. BK3 kan evt. tilknyttes ordningen senere.

2.2 Dokumentasjonskrav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

- 2.2.1 Ved søknad om ramme for tiltak skal det være utarbeidet helhetlig detaljert utomhusplan (1:200 eller større) for alle formålsfelt unntatt hensynssone H 540_1 tom 7 hvor terreng og vegetasjon forutsettes bevart som i dag. Utomhusplanen skal videreutvikles fra den juridisk bindende illustrasjonsplanen til plansaken.

Utomhusplanen skal vise formålsgrenser, eiendoms-/parsellgrenser, eksisterende og framtidig terreng, bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti og møne/gesimshøyder), støttemurer (kotesatt) og trapper.

Felles uteoppholdsarealer, lekeplasser, møteplasser og grøntarealer og private uteoppholdsarealer. På fellesarealer både i boligformål og formål avsatt til lek (f. eks. terrasser / inngangslekeplasser på tak av sykkelboder og tilsvarende arealer) skal det vises møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.) og for planområdet generelt, skal det vises ny planlagt vegetasjon for revegetering av området. Eksisterende trær av god kvalitet i felt f_L6 skal måles inn og vises i utomhusplanen og sikres bevart som del av opparbeidelsesplanen av dette feltet.

Det skal ved søknad om byggetillatelse for utomhusanlegg dokumenteres at kommuneplanens bestemmelser § 19 d om antall soltimer på uteareal innfris.

Videre skal vises garasjenes plassering u/ terreng og adkomst til disse, biloppstillingsplasser (i felt P1 tom 3 og HCP i boligfeltene), veier (kotesatt og med angivelse av stigningsforhold), gangstier og manøvreringsareal, evt. oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avkjørsel og friskt til tomt og boligfelt, snøopplag, overvannshåndtering herunder inkludering av takflater for fordrøyning, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon (m/ innmålte store trær som kan beholdes) og markdekke som forutsettes bevart og løsning for renovasjon og annen infrastruktur.

Uteområdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

Kommunen kan ved endring fra juridisk bindende illustrasjonsplan kreve dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av ny bebyggelse / nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse.

Det skal redegjøres for tiltakets estetiske og arkitektoniske kvaliteter i byggesaken.

- 2.2.2 Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet et klimabudsjett for prosjektet. Ved søknad om ferdigstillelsesattest skal det leveres et endelig klimaregnskap.
- 2.2.3 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan med sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av kommunen.

- 2.2.4 Før igangsettingstillatelse gis for veianlegg, skal det foreligge plan for tilhørende trafikkskilt, belysning og beplantning i veiformålet. Planen skal samordnes med godkjent utomhusplan og godkjennes av kommunen.
- 2.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor området skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak (sikringsgjerde) som hindrer skade på vegetasjon og terreng innenfor regulert grønnstruktur – Naturområde / Naturlek - turområde. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 2.2.6 I hensynssone hvor midlertidige terrenginngrep er tillatt skal arealene revegeteres etter beste evne med stedegen vegetasjon når tiltaket er avsluttet.
- 2.2.7 Det tas sikte på å sikre massebalanse innenfor delfeltene BK 1 og BK 2. Ved søknad om byggetillatelse skal massebalansen dokumenteres.

3 Andre fellesbestemmelser

3.1 Estetiske krav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- 3.1.1 Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og for omgivelsene, samt bidrar til dempet fjernvirkning, jfr. illustrasjonsplaner. For BK 1 og 2 inkluderer denne variasjoner i fasadelivet.
- 3.1.2 Boligbebyggelsen i BK 1 og BK2 skal gis trekledning som hovedmateriale bestemmende for det visuelle uttrykket og bidrag til bærekraftig materialbruk. Det skal benyttes ulike farger fra jordfargepaletten. Plansakens 3D-visualiseringer (vedlegg 23) skal være veiledende for bebyggelsens utforming i BK 1 og BK 2.

Rekkenes tak er boligens 5. fasade og skal dekkes med sedum eller tilsvarende.

Gitt at en god estetisk løsning oppnås, kan tilnærmet horisontalt plasserte solcellepaneler vurderes på tak av toppetasjer i forbindelse med byggesaken.

De eksponerte betongveggene til boder under terreng mellom rekkene dempes ved hjelp av beplantning, trekledning, innfarget betong, naturstein eller kombinasjoner av dette.

- 3.1.3 Nettstasjon og trykkstasjon skal plasseres på terreng i eget formål (se pkt. 5.5) og tilpasses bebyggelse i materialbruk og farge.

3.2 Kulturminner

- 3.2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.3 Miljøoppfølging

- 3.3.1 Arealer der det er fremmede arter skal angis, og tiltak for fjerning skal beskrives basert på fagkunnskap.

3.4 Fossilfri byggeplass

- 3.4.1 Byggetiltakene i planområdet skal søkes gjennomført etter prinsippene for fossilfri byggeplass.

3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 7)

- 3.5.1 Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, herunder parkeringsplasser for forflytningshemmede, mc, moped og sykkel, skal være i tråd med kommunens vei- og gatenormal (2010).
- 3.5.2 Antall parkeringsplasser for bil knyttet til boligene i felt BK1 og 2 er:
- For 1-2 roms-leilighet: maks.0,5 parkeringsplasser per leilighet (hvorav 0,2 gjesteplass) - min. 25% av parkeringsplassene skal reserveres for bilpoolordning.

- For 3 roms-leilighet eller større: maks. 1,2 parkeringsplasser per leilighet (hvorav 0,2 gjesteplass) - min. 5% av parkeringsplassene skal reserveres for bilpoolordning.

Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede (HCP).

Alle parkeringsplasser for leilighetene kan etableres i felles semi-automatisk parkeringshus. Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-biler på alle parkeringsplassene.

Utbyggerne må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysing av heftelser sikre at bil- og sykkelpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboerne i planområdet med en bindingsperiode på minimum 5 år for bilpoolordningen -regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt BK 1 og 2 i planområdet. Ved en evt. nedleggelse av ordningen, skal det sikres at den kan reetableres av beboerne ved senere behov.

Parkeringsplasser etablert på terreng, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal.

- 3.5.3 Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per leilighet på egnede steder for boligene i felt BK 1 og 2. Minst 50 % av sykkelplassene skal være overbygget.

I anlegg for sykkelordning skal det etableres tilkoblingspunkt for ladning av el-sykler.

- 3.5.4 Bilparkering for BK 1 og 2 skal finne sted i parkeringshus under terreng iht. plankart. HC-plasser og gjesteparkeringsplasser kan tillates på terreng i felt P1 tom P3. Inntil 7 P-plasser i bilpoolordningen kan plasseres på terreng.

- 3.5.5 1 av gjesteplassene nevnt over skal skiltes for hjemmesykepleier.

- 3.5.6 HC-plasser etableres i hovedsak innenfor bommene iht. illustrasjonsplan – tilgjengelig via internvei. Bommene til internveiene må kunne åpnes fra bilen

- 3.5.7 Utarbeidet mobilitetsplan skal legges til grunn for etablering av bærekraftig mobilitet i planområdet. Løsninger for mobilitet skal ha som målsetning å redusere transportbehov, samt utgjøre et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Tilretteleggingen for bil-, sykkelordning og andre nødvendige tiltak skal sikre at man oppnår en bærekraftig helhetlig mobilitetsløsning. Denne må ivareta behov også i et lengre tidsperspektiv.

4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

- 4.1.1 Området skal bebygges med rekkehus og leiligheter i 2(3) etasjes bebyggelse og veianlegg. P-anlegg og sykkel-/sportsboder tillates under terreng innenfor bestemmelsesgrenser.
- 4.1.2 I BK 1 og BK 2 tillates det inntil 159 boenheter.
BK 3 skal detaljreguleres før byggesak kan fremmes.

4.2 Plassering (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- 4.2.1 Bebyggelsens plassering og høyder er vist på plankart. Se også pkt. 4.3 og 4.4.

4.3 Utnyttelse (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 4.3.1 Juridisk linje for planlagt bebyggelse over bakken på plankartet viser bebyggelsens fotavtrykk, og utnyttelse.
- 4.3.2 Innenfor BK 1 og BK 2 tillates maksimum 11700 m² BRA til bolig.
I tillegg tillates til sammen 1450 m² tilhørende boder i boligbyggenes underetasjer og felles sykkel-/sportsboder i bestemmelsesområdene 3, 4, 5 og 6.
- 4.3.3 For boligfeltene BK1 og BK 2 tillates garasjeanlegg under bakken (i bestemmelses-områder #1 og #2) og sykkelskur på inntil 50 m² BYA på terreng som vist på illustrasjonsplan i tillegg til oppgitt maks m² BRA i pkt.
4.3.2. Ved søknad om tiltak skal arealenes størrelse oppgis, jfr. forskriftskrav.

4.4 Høyde (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 4.4.1 Bebyggelsen i felt BK 1 og BK 2 skal oppføres i hhv. 2 og 3 etasjer. Der angitt på illustrasjonsplan, tillates 3. etasjer også i BK 1. Mer enn 3 etasjer tillates ikke i planområdet.
- 4.4.2 Bebyggelsens høyder skal ikke overstige angitte kotehøyder slik de fremkommer på plankartet.
- 4.4.3 Terrenghøyder fremkommer på illustrasjonsplan.

4.5 Takform

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

- 4.5.1 Bebyggelsen i BK 1 og 2 skal ha flate tak. Med flate tak menes tak med takhelning mindre enn 4 grader.
- 4.5.2 I feltene BK 1 og 2 tillates takterrasse eller takhager over sykkelboders / sportsboders 1. etasje og boligens 2. etasje, i hele takets flate, i tråd med

illustrasjonsplan. Takterrasse eller takhager tillates ikke over toppetasje (3. etasje).

- 4.5.3 På takterrasser over 1. etasje skal det i BK 1 og 2 være 0,5 m terrengoverdekning / markdekke, mens det på takterrasser over 2. etasjeplan kan det være på mellom 0,2 og 0,5 m etter en vurdering.
- 4.5.4 Området med takterrassene iht. pkt. 4.5.3, skal opparbeides som del av grøntanlegget iht. utomhusplan og være del av lokal overvannshåndtering.
- 4.5.5 På husrekke A og D, skal rekkverk på takterrasser over 2. etasje trekkes inn på tak jfr. illustrasjonsplan, for å begrense innsyn til eksisterende boligeiendommer i nord.

5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

5.1.1 For utbygging av gbnr. 79/87 (BK 1 + BK 2) gjelder:

- Minimum 20 prosent av boligene skal være mellom 30-50 m² BRA
- Minimum 20 prosent av boligene skal være minst 80 m² BRA.
- 10 prosent av boligene skal være over 100 m² BRA og ligge på bakkeplan, med mulighet til en privat hage.

5.1.2 Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal (privat uteareal ikke medtatt) pr. boenhet (MUA) på terreng egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Av dette skal minst 25 m² opparbeides som felles leke- / nærmiljøanlegg.

5.1.3 Felles takarealer med terrengoverdekning / markdekke som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen, kan inkluderes i uteoppholdsarealet (MUA).

5.1.4 Egnete deler av felles areal avsatt til Annet uteopphold - Naturlek/ turområde og Grønnstruktur- Naturområde kommer i tillegg til MUA med kvaliteter verdifulle for lek og opphold for beboere og nabolag (se 5.3 og 6.1), og kan etter en vurdering inngå i den del av MUA som er øremerket leke-/nærmiljøanlegg type nærlekeplass.

5.1.5 Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn, og ikke være brattere enn 1:3.

5.1.6 Fellesarealer utover MUA skal ikke være brattere enn 1:2 (unntaket for bratthetskravet er naturlig eksisterende terrengfall som beholdes, herunder skrenter).

5.1.7 Senterlinje for støttemurer vises på plankart. Støttemurenes lengde tilpasses terreng.

5.1.8 Bebyggelse under bakken tillates, i tråd med bestemmelseslinjer vist på plankart. Dette gjelder parkeringsanlegg, sykkelboder/sportsboder, felles lager, m.fl. (se pkt. 8 og 4.3.2).

5.1.9 Felles uteområder skal opparbeides og revegeteres iht. godkjent utomhusplan.

5.2 Renovasjonsanlegg.

5.2.1 Områdene R1 og R2 skal bebygges med felles renovasjonsanlegg. Anlegget tillates i tillegg til oppgitt utnyttelse i boligformålene.

5.2.2 Det skal tilrettelegges for adgangskontroll, slik at anlegget er til bruk for beboere av delfelt BK 1 og BK 2

5.2.3 Anlegget skal opparbeides iht. Renovasjonsteknisk norm for Asker kommune, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse / drift.

5.3 Annet uteoppholdsareal – naturlek/turområde – f_U1 og f_U2

5.3.1 *Felt f_U1.* Regulert uteoppholdsareal i felt f_U1 er en overgangssone mellom tiltak i boligområdet BK 1 og 2 og naturområdene f_N1 og f_N2.

5.3.2 Område f_U1 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhet i delfelt BK1 og BK2 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameie / seksjonering.

5.3.3 Med unntak av midlertidig rigg- og anleggsområde (#A - se pkt. 8.6) skal det i område f_U1 ikke gjennomføres terrengendringer, og vegetasjon skal beholdes. Se pkt. 7.2.

5.3.4 *Felt f_U2.* Regulert uteoppholdsareal f_U2 er avsatt for å sikre at terreng med svabergområde og trær / vegetasjon sør for BK 2 ('ryggen') ikke berøres av byggetiltak i BK2. Avsatt areal skal også sikre mot inngrep i f_N2.

5.3.5 Området f_U2 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhetene i BK3 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering. Om BK2 er utbygd før BK3, og sameie / seksjonering av BK2 området er gjennomført, har BK2 ansvar for skjøtsel av Naturlek/turområdet f_U2 inntil BK3 kan overta sitt ansvar.

5.3.6 Det er i feltene f_U1 og 2 tillatt med vanlig skjøtsel, i samråd med kommunen. Det skal utarbeides en skjøtelsplan.

5.3.7 Allmennhetens tilgang til de felles naturområdene (N1 og N2) gjennom feltene f_U1 og f_U2 sikres med eksisterende og omlagte turstier. Se planforslagets illustrasjonsplan. Retten skal tinglyses. Se pkt. 6.1.1.

5.4 Lekeplass

5.4.1 Området f_L1 skal nyttes til felles lekeareal for planområdet inklusiv Gbnr. 79/119 og 120 (BK3), og eiendommene med gnr: 79, bnr. 86, 89, 95, 664, 665, 666, 667, 689, 699 og 716.

- 5.4.2 Området f_L2 til og med f_L9 skal nyttes til felles lekeareal for delfelt BK 1 og BK 2 i planområdet.
- 5.4.3 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde er ikke tillatt.
- 5.4.4 Områdene (L1 til L9) skal etableres som felleseiendom hvor de anviste eiendommene (§§5.4.1 og 5.4.2), og den enkelte bolig i planområdet gis hjemmel til områdene ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.
- 5.4.5 Lekeplass f_L1, f_L4, f_L5, f_L7 og f_L8 skal utformes som lekeplass eller møteplass, og utstyres med ulike lekeapparater for ulike aldersgrupper, samt sittemuligheter/benk. Arealene skal være universelt utformet.
- 5.4.6 Lekeplass f_L2, f_L6 og f_L9 skal utformes som nærlekeplass eller møteplass på terrengets premisser i tråd med illustrasjonsplanen.
- 5.4.7 Lekeplass f_L3 skal utformes som en nærlekeplass for ungdom.
- 5.4.8 Trær som ønskes bevart på lekeplassen f_L1 er vist på plankartet. Øvrige trær som skal bevares vil bli utredet iht. krav om kartlegging jfr. § 2.1.1.

5.5 Energianlegg

- 5.5.1 Felt E bebygges med trafoanlegg.
- 5.5.2 Det tilrettelegges for overtakelse og drift av netteier, etter etablering og ferdigstillelse.

5.6 Vann- og avløpsanlegg

- 5.6.1 Felt VA bebygges med trykkvannsanlegg.
- 5.6.2 Anlegget skal opparbeides iht. Asker kommunes retningslinjer, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse og drift, etter etablering og ferdigstillelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.7 Veg

- 5.7.1 Internveiene i området (unntatt Rødsåsen o_V1(eksisterende), adkomst f_V1(type B2) og o_GS1 kjørbare gangveier (type B1)) opparbeides som privat felles boligvei (Type FB). Internveiene reguleres med bom.
- 5.7.2 O_GS1 og internveiene skal kun benyttes til kjøring ved utrykning, handicapparkering/-kjøring, brøyting og flytting.
- 5.7.3 Renovasjonskjøretøy tillates å kjøre på vei o_GS1 frem til formål R2 for tømning av avfall.
- 5.7.4 Alle veier i planområdet skal utformes i tråd med gjeldende vei- og gatenormal. Se 5.7.1 og 5.7.5.

- 5.7.5 Hovedadkomst til planområdet (f_V1) og internt vegsystem med snuplasser og parkeringsarealer (HCP) skal utføres i tråd med COWIs veiprosjekt datert 19.11.2020.
- 5.7.6 Det tillates at deler av grøfteareal på internveienes utside i felt BK 1, stedvis utgjøres av skråning mellom husrekkene. Snøopplag skal sikres annet sted.
- 5.7.7 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.
- 5.7.8 Veiarealene skal fradeles på eget gårds- og bruksnummer, og etableres som realsameie hvor samtlige seksjonseiere i delfelt BK 1 og BK 2 får et deleierskap.
- 5.7.9 Alle veier / internveier inklusiv gangveier/-stier i boligformålet slik disse er vist i illustrasjonsplan, skal vinterbrøytes.

5.8 Parkering – f_P1 og f_P2 og f_P3

- 5.8.1 Det opparbeides 25 utendørs P-plasser hvorav 1 til HCP. Se pkt. 3.4.
- 5.8.2 En av P-plassene skal øremerkes hjemmehjelptjenesten.

5.9 Fortau – F

- 5.9.1 Fortau skal utføres i tråd kommunens veinorm og illustrasjonsplanen og COWIs veiprosjektering.
- 5.9.2 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.

6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde f_N 1 og 2

- 6.1.1 Områdene f_N1 og f_N2 skal nyttes til felles naturområder for beboere i planområdet og allmennheten. Tilgang sikres gjennom turstier og veier som inngår i planen. Rettigheten skal tinglyses. Se pkt. 5.3.7.
- 6.1.2 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde er ikke tillatt.
- 6.1.3 Nødvendig skjøtsel skal planlegges i samarbeid med kommunen. Det skal utarbeides skjøtselsplan.
- 6.1.4 Områdene skal etableres som felleseiendom, hvor den enkelte boenhet i BK 1 + BK 2 feltene gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.

6.2 Vegetasjonsskjerm – f_VS1 og 2

- 6.2.1 Adkomstsonen skal opparbeides parkmessig med trerekker mellom P-plasser og vei f_V1.
- 6.2.2 Felt f_VS1. Eksisterende større trær, vegetasjon og terreng med svaberg i dagen skal bevares som del av adkomstområdet og skjerm mot Rødsåsen, i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_4 i pkt. 7.4.
- 6.2.3 Felt f_VS2. Eksisterende større trær skal vurderes bevart når feltet opparbeides parkmessig som del av adkomstsonen og skjerm mot Rødsåsen i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_3 i pkt. 7.4.

7 Bestemmelser til hensynssoner

- 7.1 **Sikrings-, støy- og faresoner** (plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)
 - 7.1.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje (iht. vei- og gatenormal) og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisiktsone skal opparbeides samtidig med veianlegget.

7.2 Hensynssone H 540_1

- 7.2.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.3 Hensynssone H 540_2

- 7.3.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.4 Hensynssone H 540_3

- 7.4.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares. I nordre del mot adkomstsonen kan det opparbeides parkmessig med eventuell eksisterende livskraftig vegetasjon som del av anlegget.
- 7.4.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.5 Hensynssone H 540_4

- 7.5.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares.
- 7.5.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.6 Hensynssone H 540_5

- 7.6.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- 7.6.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.7 Hensynssone H 540_6

- 7.7.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- 7.7.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.8 Hensynssone H 540_7

- 7.8.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- 7.8.2 Større trær skal registreres og måles inn.

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller i BK 1

- 8.1.1 Innenfor bestemmelseslinjen tillates etablert garasjeanlegg under terreng i felt BK1.

8.2 Bestemmelsesområde #2 – Parkeringskjeller i BK 2

- 8.2.1 Innenfor bestemmelseslinjen tillates etablert garasjeanlegg under terreng i felt BK2.

8.3 Bestemmelsesområde #3 tom #6 – Boder under terreng

- 8.3.1 Innenfor bestemmelseslinjene tillates etablert fellesarealer (sportsboder for sykler etc.) under terreng i felt BK 1 og BK 2. Det skal redegjøres for areal og bruk i søknad om tiltak. Se 4.3.2.

8.4 Bestemmelsesområde # 7, 8 og 9 - Sømboring

- 8.4.1 Innenfor bestemmelsesområdet # 7, 8 og #9 skal det foretas sømboring for å definere eksakt byggegrop i den hensikt å sikre at eksisterende naturterreng beholdes på utsiden i hensynssonene H540_4, 5 og 6.

Etter ferdigstillelse av bygg skal terrenget legges tilbake/arronderes og tilpasses eksisterende terreng utenfor sømboringen.

8.5 Bestemmelsesområde #A - Midlertidig anleggsområde

- 8.5.1 Bestemmelsesområdet er avsatt midlertidig, for å sikre at veianlegg (f_V5 og f_V8) kan realiseres på en trygg måte. Terrenget og vegetasjonen skal etter opparbeidelsen settes i stand med den intensjon at området skal kunne bli en naturlig tilhørende del av de tilstøtende arealer regulert til 'Annet uteområde - naturlek/turområde'. Det skal sikres at stedegen vegetasjon får reetablere seg, og at fremmede arter for naturområdene ikke gis en inngangsport til disse pga. inngrepene.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning

9.1 Illustrasjonsplan

- 9.1.1 Utarbeidet illustrasjonsplan gjøres juridisk bindende for reguleringen.

9.2 Andre illustrasjoner av bebyggelsen

- 9.2.1 Utarbeidete 3D-visualiseringer, som detaljert beskriver bebyggelsens kvaliteter, gjøres veiledende for bebyggelsen i reguleringen.



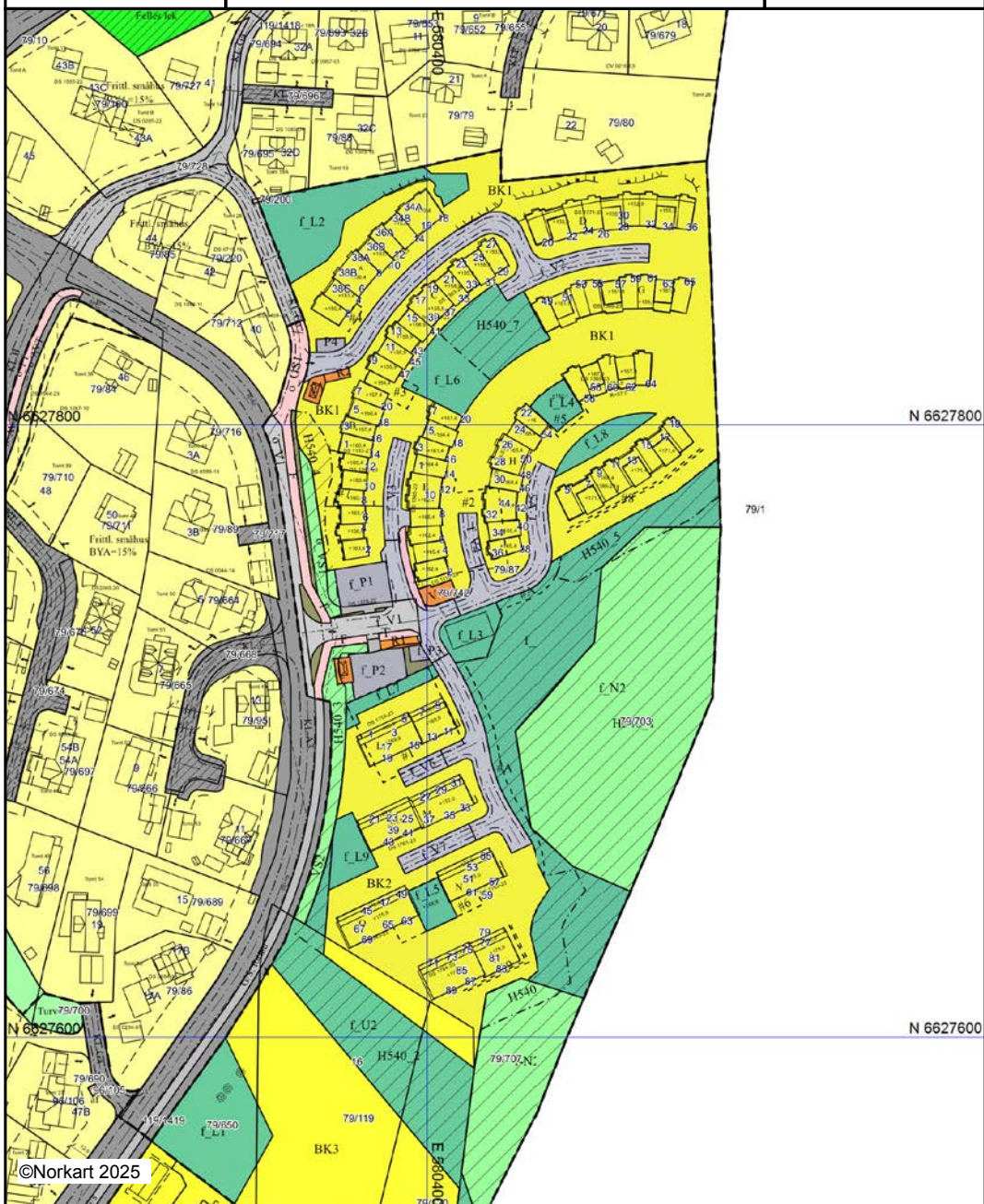
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/20
Adresse: Harry Sønsterøds vei 1
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

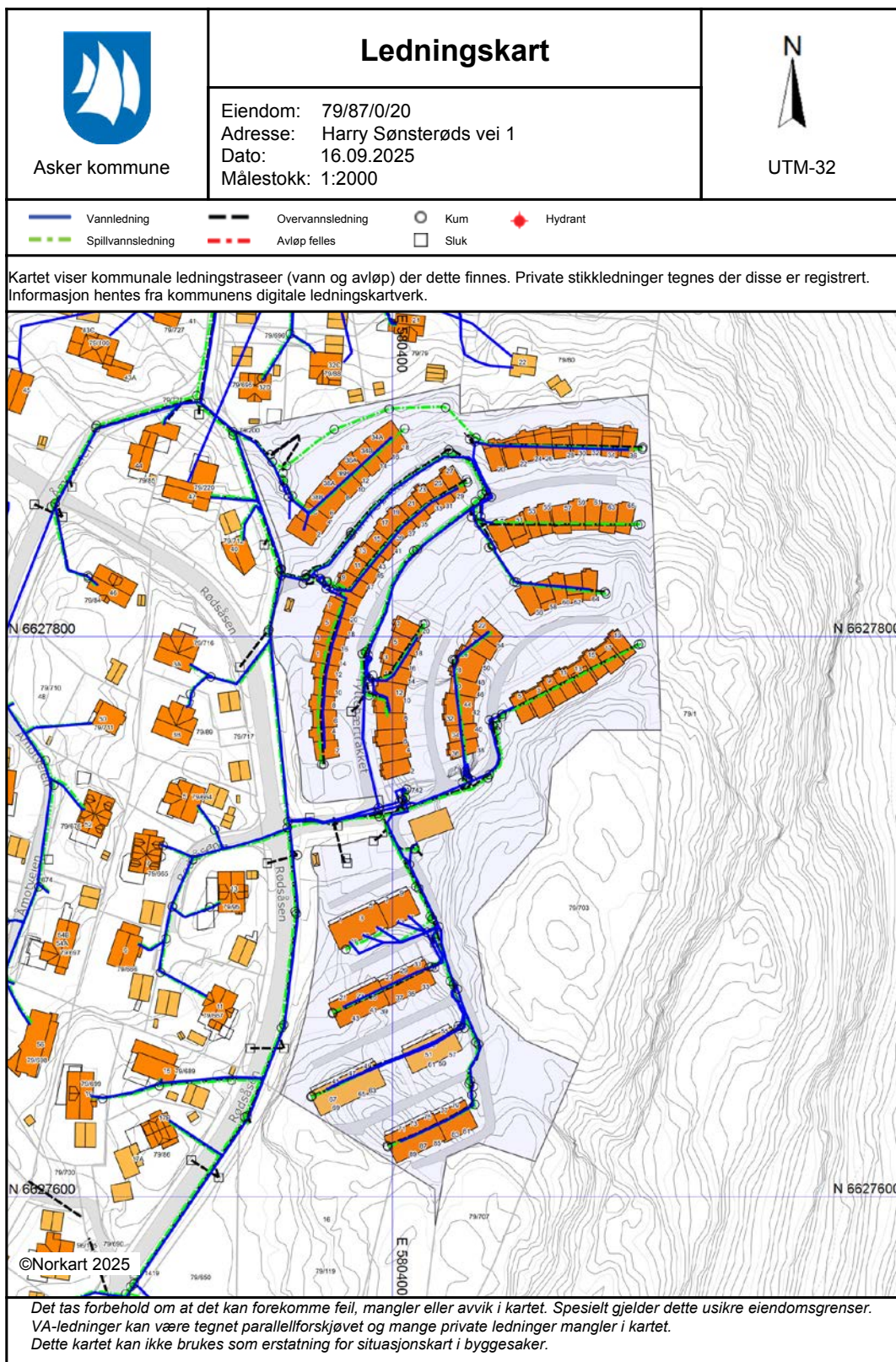
Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

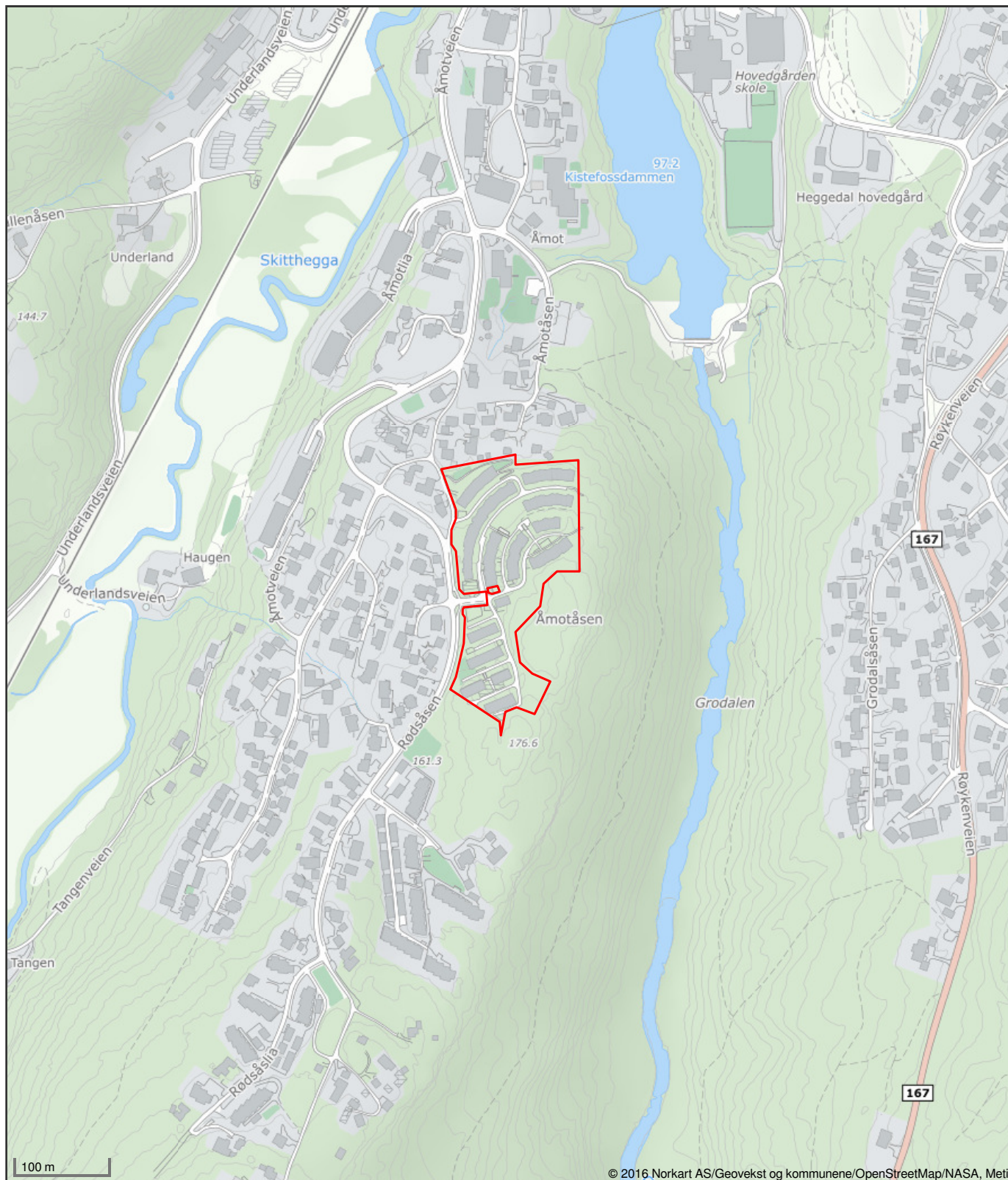
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk sperre
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpFareGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)	...
KpFareSone	
KpAngittHensynSone	
Az KpBestemmelseOmråde	
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)	
2020 - Bane - (eksisterende)	
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer	
MatrikkelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Kommuneplan - Infrastruktursoner	





Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/87//



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.

This topographic map depicts a residential area with various road types and terrain features. The legend identifies the following road categories:

- Europaveg** (European road): Solid red line
- Europaveg tunnel** (European road tunnel): Red line with red diamonds
- Riksveg** (National road): Solid orange line
- Riksveg tunnel** (National road tunnel): Orange line with orange diamonds
- Fylkesveg** (County road): Solid purple line
- Fylkesveg tunnel** (County road tunnel): Purple line with purple diamonds
- Kommunalveg** (Municipal road): Solid blue line
- kommunalveg tunnel** (Municipal road tunnel): Blue line with blue diamonds
- Privatveg** (Private road): Solid yellow line
- privatveg tunnel** (Private road tunnel): Yellow line with yellow diamonds
- Skogsbilveg** (Forest road): Solid green line
- Skogsbilveg tunnel** (Forest road tunnel): Green line with green diamonds
- Ferje** (Ferry): Blue line with a white circle
- Gang- og sykkelveg** (Foot and bicycle path): Solid light green line
- Annet gangareal** (Other pedestrian area): Solid light green line

The map shows a network of roads, including a red line (Europaveg) and a yellow line (Privatveg) running through the area. Buildings are represented by grey shapes, and the terrain is shown with contour lines. A scale bar indicates 30 meters.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 87, Seksjonsnummer 62 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 28.10.2025 kl. 09.31

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 28.10.2025 kl. 09.30

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tyttebærtråkket 5**

Gatenr: **31337**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1199424-1/200 27.10.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 2 521 823

Omsetningstype: Fritt salg

NILSEN ELINE MARIE

FØDT: 13.08.1998

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2062081-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1928/905881-1/100 06.01.1928 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 87

2023/222021-1/200 01.03.2023 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1199408-1/200 27.10.2023 **FORKJØPSRETT**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2024/2062081-1/200 08.10.2024 **PANTEDOKUMENT**
09:05

Beløp: NOK 2 146 823
Panthaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2062081-2/200 08.10.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
09:05

Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &
PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/518801-1/200 09.05.2025 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/999867-1/200 08.09.2022 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/13003

2024/98886-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 87 FNR: 0 SNR: 62

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613659353
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920125298 Navn ASKER KOMMUNE Adresse Katrineåsvæien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 914120314 Navn BELIGGENHET HOLDING AS Bruksenhe c/o Konsernet Beliggenhet, Sjølyst plass 2, 0278 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	79	87

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	1	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	2	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	3	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	4	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	5	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	6	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	7	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	8	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	9	107 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	10	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	11	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	12	107 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	13	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	14	107 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	15	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	16	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	17	77 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	18	117 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	19	77 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

19.08.2022 10:02

Side 1 av 6



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	20	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	21	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	22	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	23	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	24	78 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	25	39 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	26	78 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	27	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	28	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	29	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	30	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	31	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	32	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	33	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	34	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	35	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	36	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	37	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	38	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	39	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	40	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	41	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	42	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	43	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	44	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	45	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	46	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	47	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	48	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	49	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	50	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	51	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	52	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

19.08.2022 10:02

Side 2 av 6

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	53	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	54	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	55	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	56	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	57	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	58	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	59	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	60	48 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	61	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	62	48 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	63	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	64	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	65	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	66	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	67	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	68	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	69	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	70	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	71	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	72	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	73	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	74	105 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	75	137 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	76	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	77	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	78	137 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	79	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	80	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	81	137 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	82	105 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	83	56 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	84	33 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	85	65 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei

Side 3 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	86	33 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	87	38 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	88	38 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	89	52 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	90	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	91	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	92	100 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	93	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	94	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	95	100 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	96	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	97	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	98	100 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	99	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	100	100 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	101	132 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	102	100 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	103	132 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	104	100 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	105	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	106	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	107	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	108	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	109	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	110	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	111	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	112	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	113	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	114	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	115	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	116	25 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	117	60 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	118	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 4 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	119	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	120	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	121	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	122	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	123	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	124	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	125	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	126	37 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	127	25 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	128	60 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	129	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	130	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	131	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	132	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	133	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	134	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	135	60 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	136	25 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	137	37 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	138	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	139	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	140	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	141	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	142	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	143	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	144	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	145	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	146	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	147	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	148	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	149	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	150	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	151	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 5 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	152	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	153	112 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	154	108 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	155	108 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	156	108 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	157	112 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	158	794 / 13003	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
HEGGEDAL TERRASSE AS	919 222 743	PETTER.JOHANSEN@OBOS.NO	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
C/O KONSERNET BELIGGENHET, SJØLYST Plass 2	0278	OSLO	928 99 213

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	79	87	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 120 314	BELIGGENHET HOLDING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal	
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13			
2				14			
3				15			
4				16			
5				17			
6				18			
7				19			
8				20			
9				21			
10				22			
11				23			
12				24			
Sum tellere:				Nevner =			

Dato	Innsenderens underskrift
27/6-2022	Heggedal Terrasse AS <i>Thun A. Nord</i>

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

27/6-2022

Heggedal Teorase AS *[Signature]*



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo - 27.06.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Hans Øivind Nordvik For Beliggenhet Holding AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 79	Bruksnr. 87	Festenr.
Dato 16/8-2022	Underskrift Berit Daniel	Stempel 		

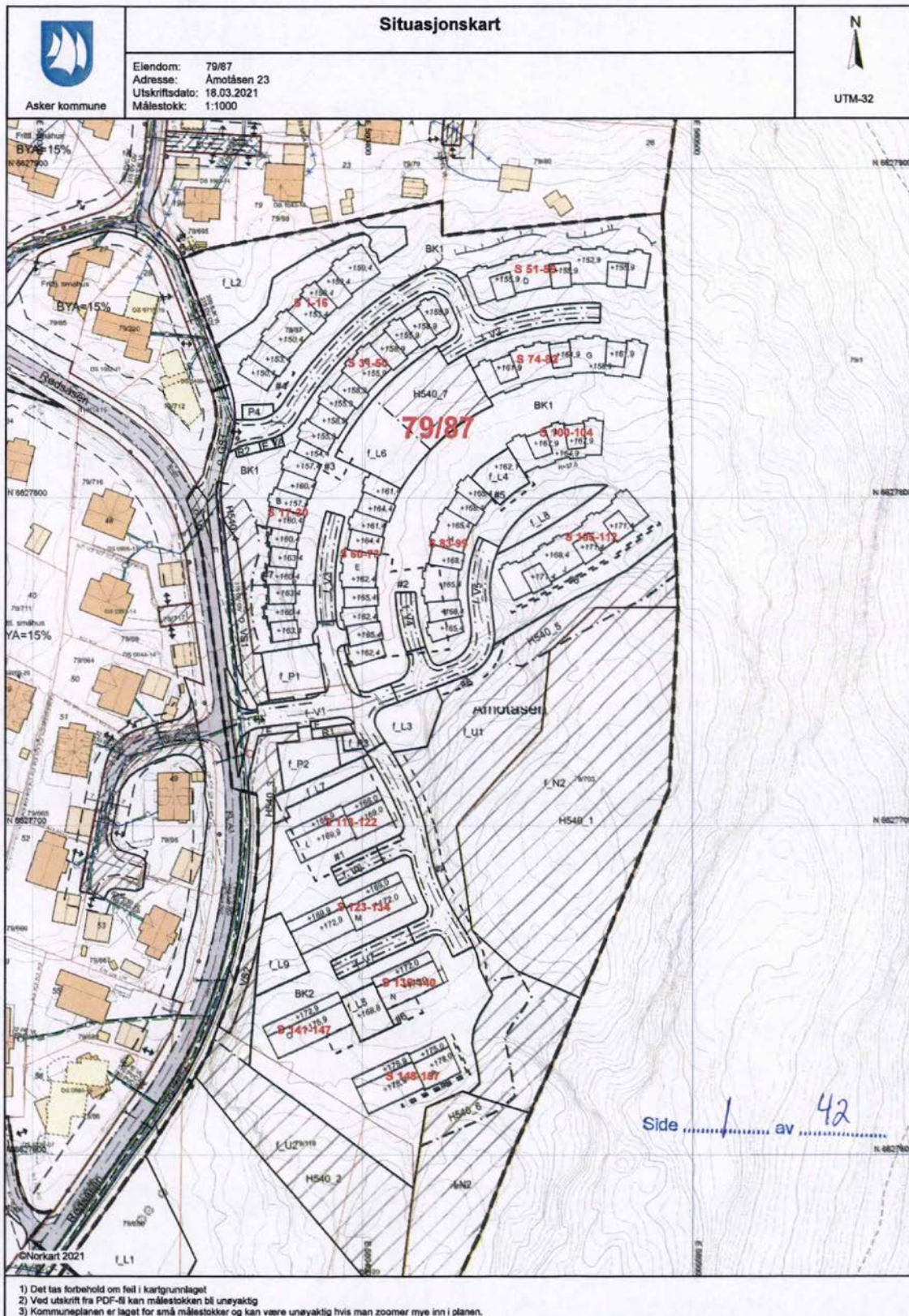
Dato 27/6-2022	Innsenderens underskrift Heggedal Terrasse AS
-------------------	--

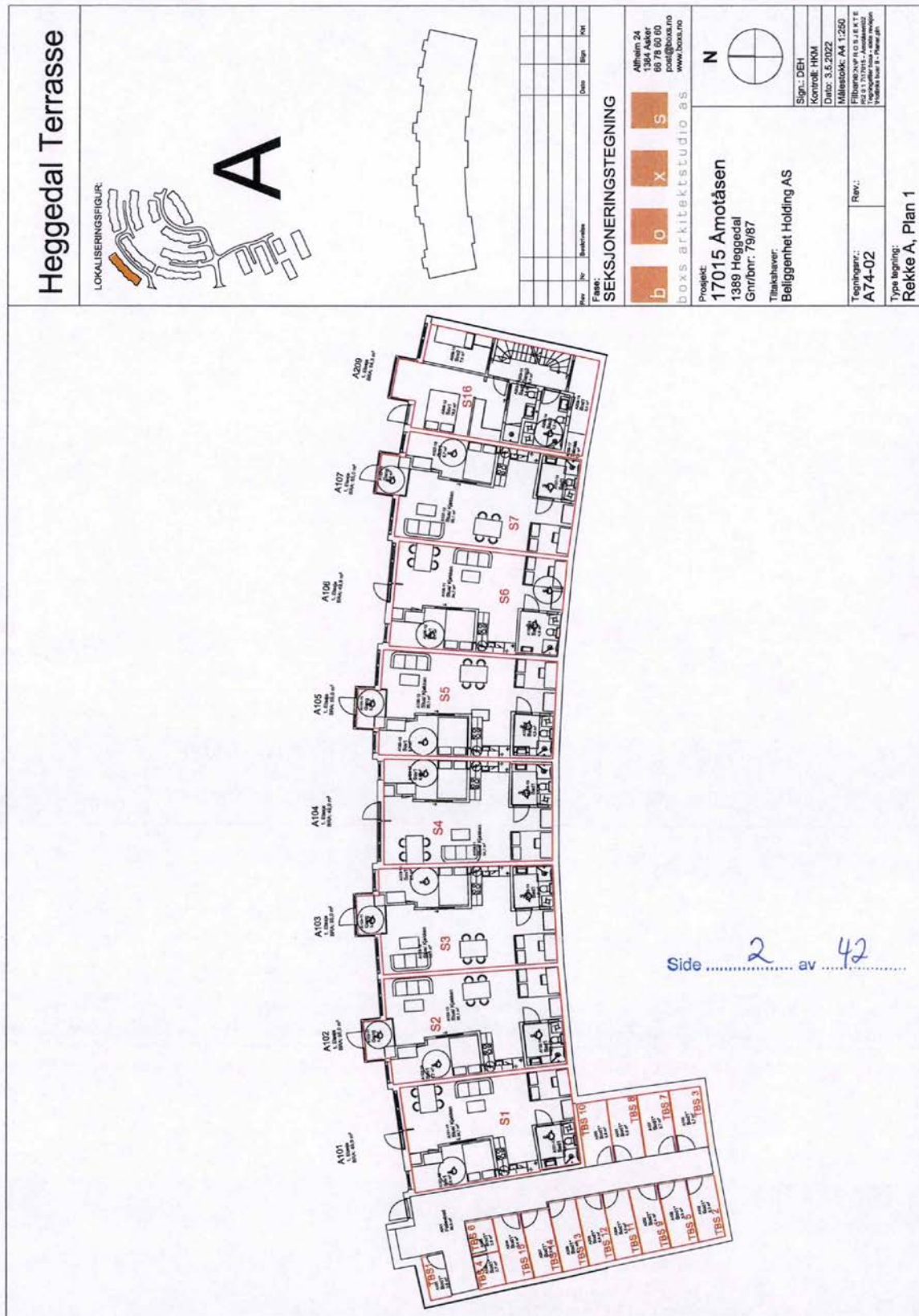


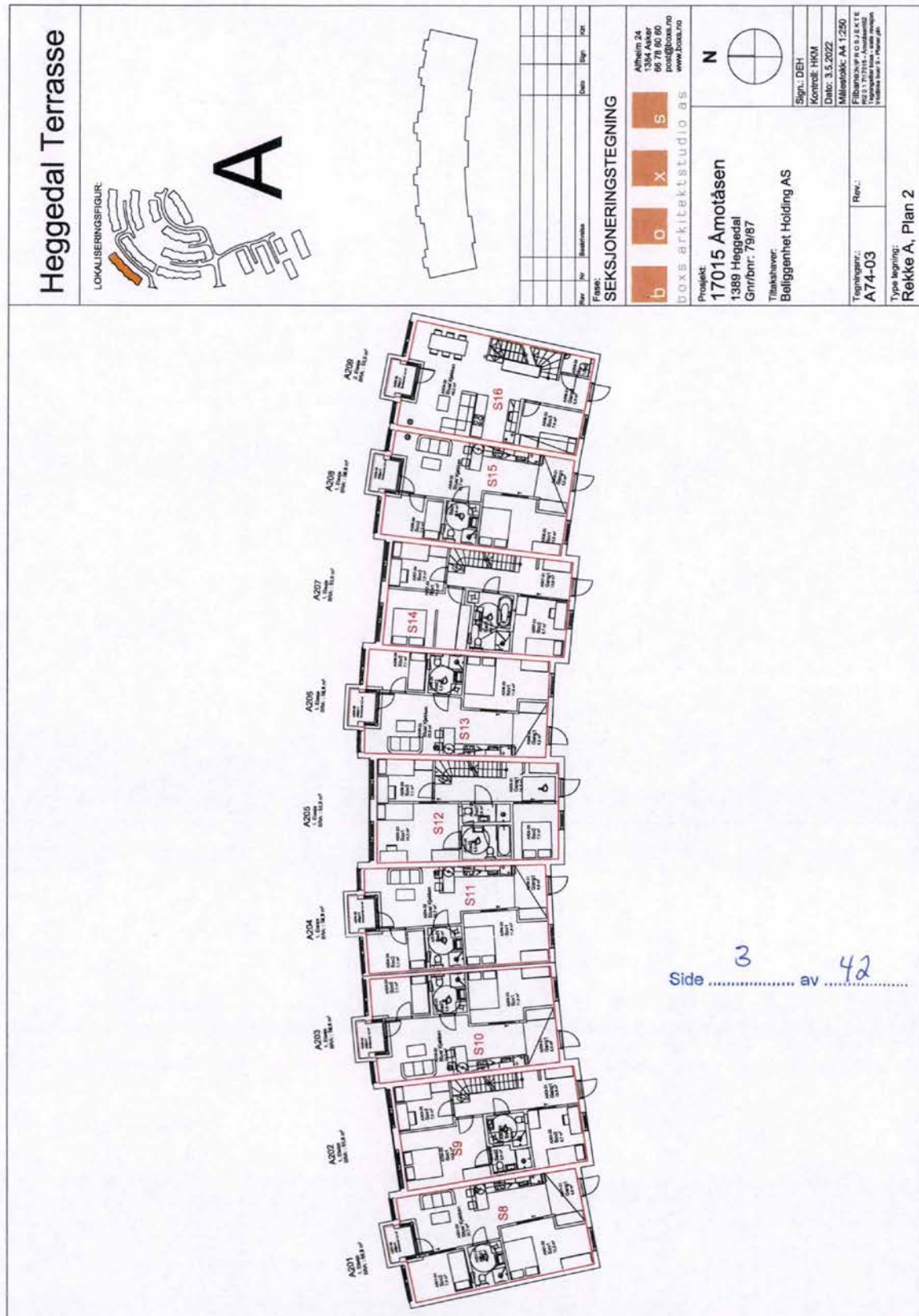
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4																			
Gnr 79, bnr 87, Asker kommune																			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal		
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)			Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.											
		N = næringsseksjon						B = tilleggsareal i bygning											
		SB = samleseksjon bolig						G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)											
		SN = samleseksjon næring						BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	49	B	41	B	51	B	81	B	137	B	121	B	95	B				
2	B	54	B	42	B	106	B	82	B	105		122	B	98	B				
3	B	54	B	43	B	51	B	83	B	56		123	B	53	B				
4	B	49	B	44	B	106	B	84	B	33		124	B	53	B				
5	B	54	B	45	B	51	B	85	B	65		125	B	53	B				
6	B	49	B	46	B	51	B	86	B	33		126	B	37					
7	B	54	B	47	B	106	B	87	B	38		127	B	25					
8	N	52	B	48	B	51	B	88	B	38		128	B	60					
9	B	107	B	49	B	106	B	89	B	52		129	B	98	B				
10	B	52	B	50	B	51	B	90	B	50	B	130	B	95	B				
11	B	52	B	51	B	109	B	91	B	49	B	131	B	95	B				
12	B	107	B	52	B	144	B	92	B	100	B	132	B	95	B				
13	B	52	B	53	B	109	B	93	B	49	B	133	B	95	B				
14	B	107	B	54	B	109	B	94	B	49	B	134	B	98	B				
15	B	52	B	55	B	144	B	95	B	100	B	135	B	60					
16	B	106	B	56	B	109	B	96	B	49	B	136	B	25					
17	B	77	B	57	B	109	B	97	B	49	B	137	B	37					
18	B	117	B	58	B	144	B	98	B	100	B	138	B	98	B				
19	B	77	B	59	B	109	B	99	B	49	B	139	B	95	B				
20	B	49	B	60	B	48	B	100	B	100		140	B	98	B				
21	B	53	B	61	B	52	B	101	B	132	B	141	B	53	B				
22	B	49	B	62	B	48	B	102	B	100		142	B	53	B				
23	B	53	B	63	B	52	B	103	B	132	B	143	B	53	B				
24	B	78	B	64	B	50	B	104	B	100		144	B	98	B				
25	B	39	B	65	B	104	B	105	B	109	B	145	B	95	B				
26	B	78	B	66	B	50	B	106	B	144	B	146	B	95	B				
27	B	106	B	67	B	104	B	107	B	109	B	147	B	98	B				
28	B	51	B	68	B	50	B	108	B	109	B	148	B	60	B				
29	B	106	B	69	B	50	B	109	B	144	B	149	B	60	B				
30	B	51	B	70	B	104	B	110	B	109	B	150	B	60	B				
31	B	53	B	71	B	50	B	111	B	144	B	151	B	60	B				
32	B	49	B	72	B	104	B	112	B	109	B	152	B	60	B				
33	B	53	B	73	B	50	B	113	B	53	B	153	B	112	B				
34	B	49	B	74	B	105		114	B	53	B	154	B	108	B				
35	B	53	B	75	B	137	B	115	B	53	B	155	B	108	B				
36	B	53	B	76	B	105	B	116	B	25		156	B	108	B				
37	B	49	B	77	B	105	B	117	B	60		157	B	112	B				
38	B	53	B	78	B	137	B	118	B	98	B	158	N	794	B				
39	B	49	B	79	B	105	B	119	B	95	B								
40	B	53	B	80	B	105	B	120	B	95	B								
Sum tellere:		13 003			Nevner =			13 003											

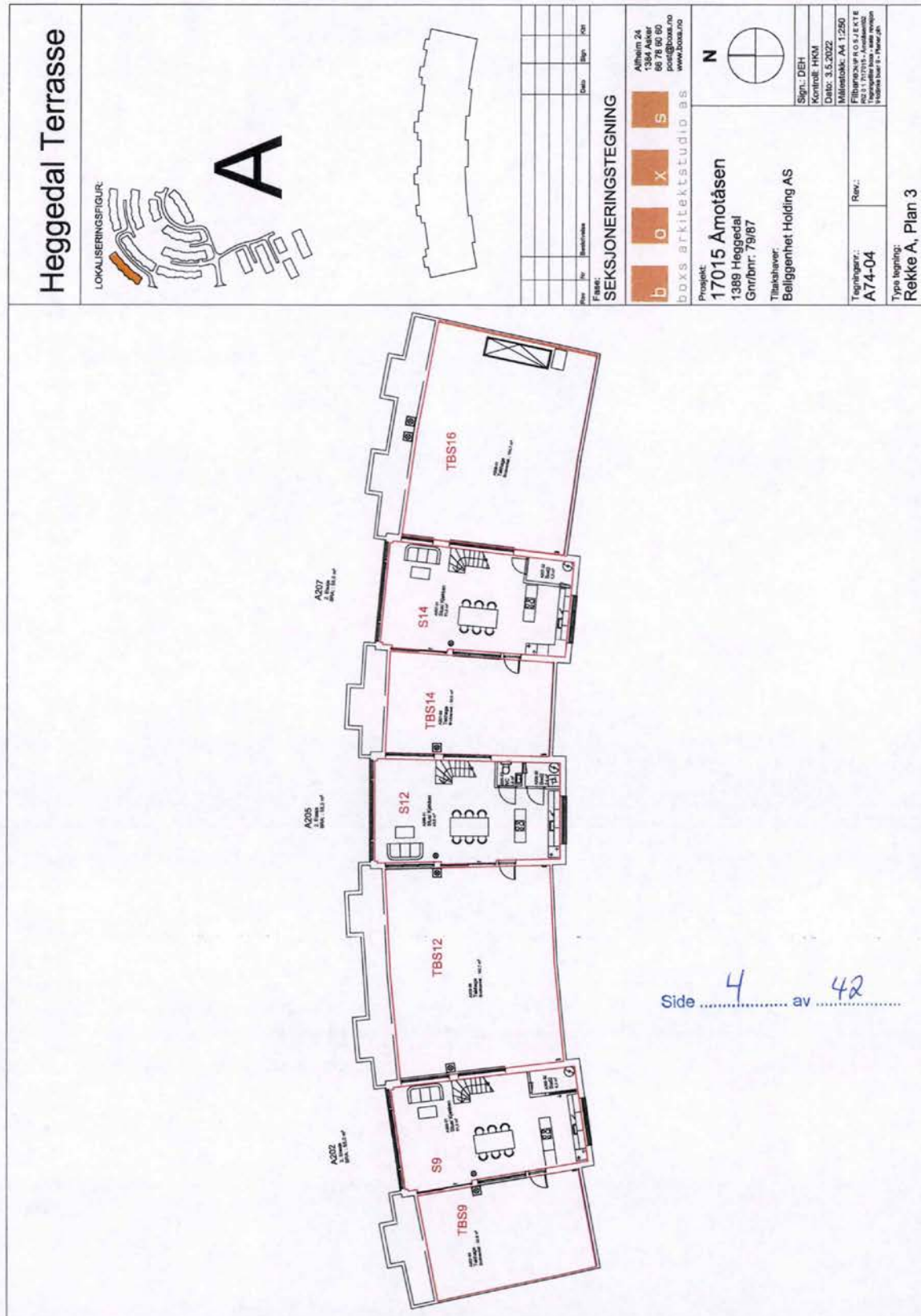
Dato	Innsenderens underskrift
27/6-2022	Heggødal Terrasse AS Hans Fabritius

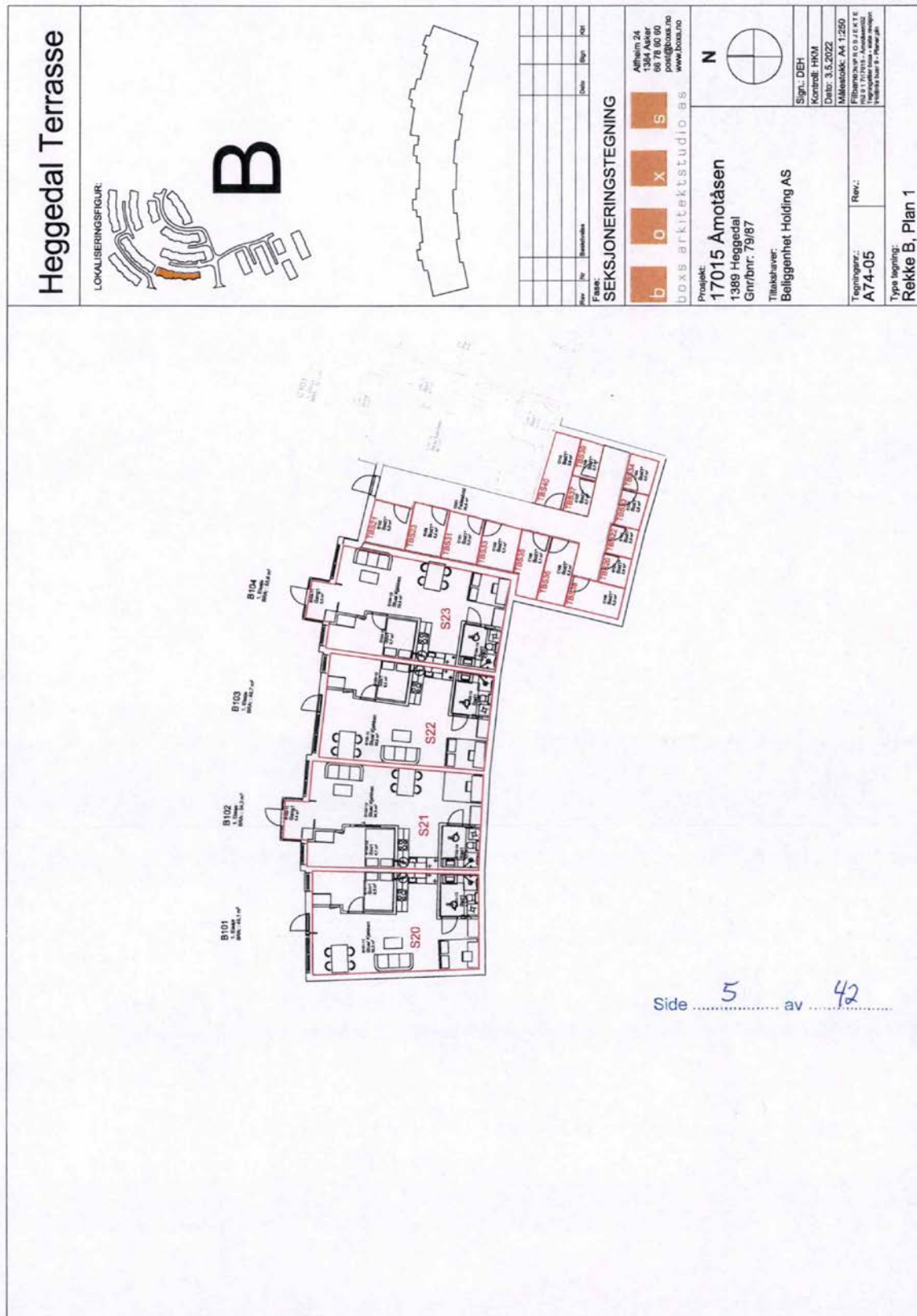


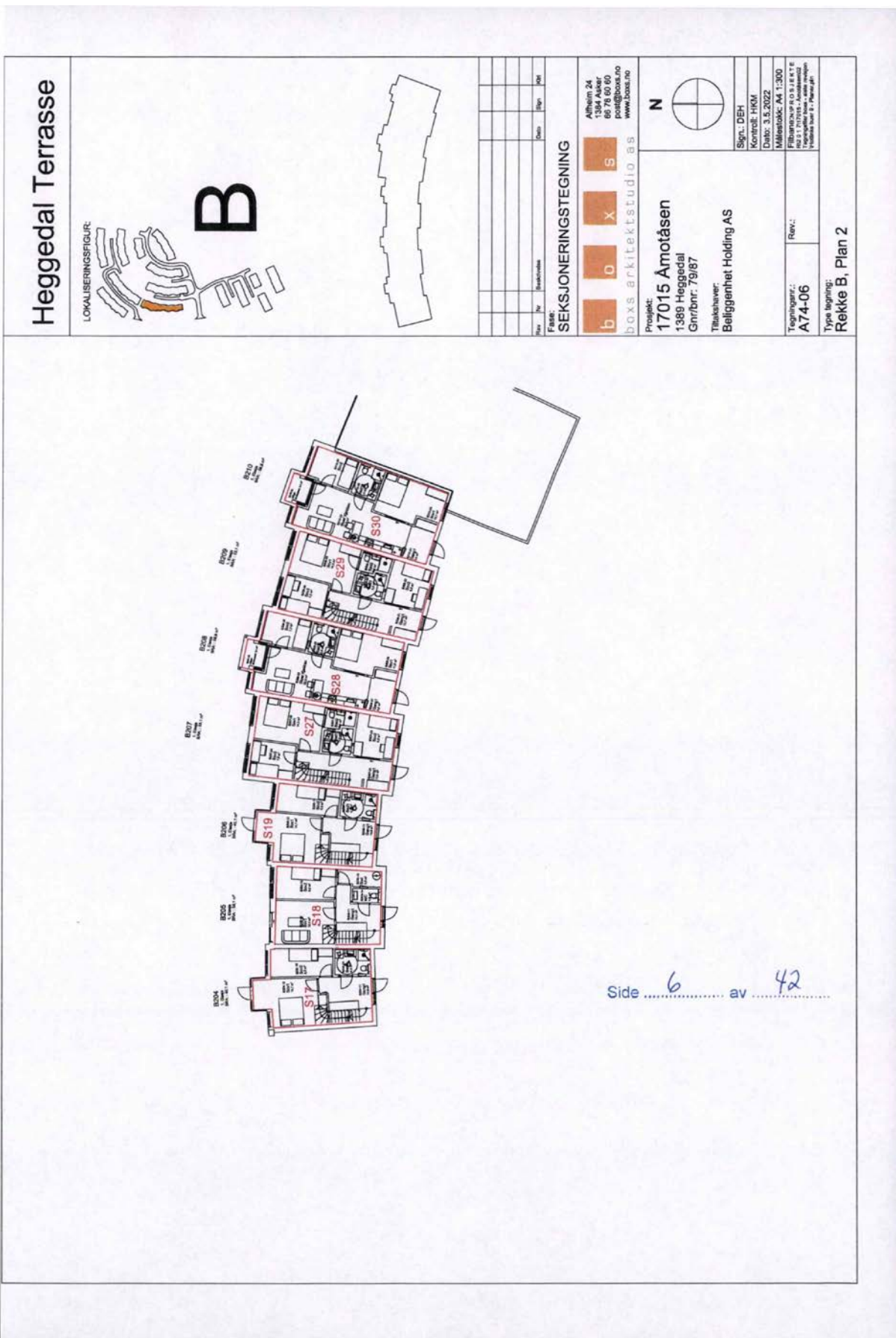


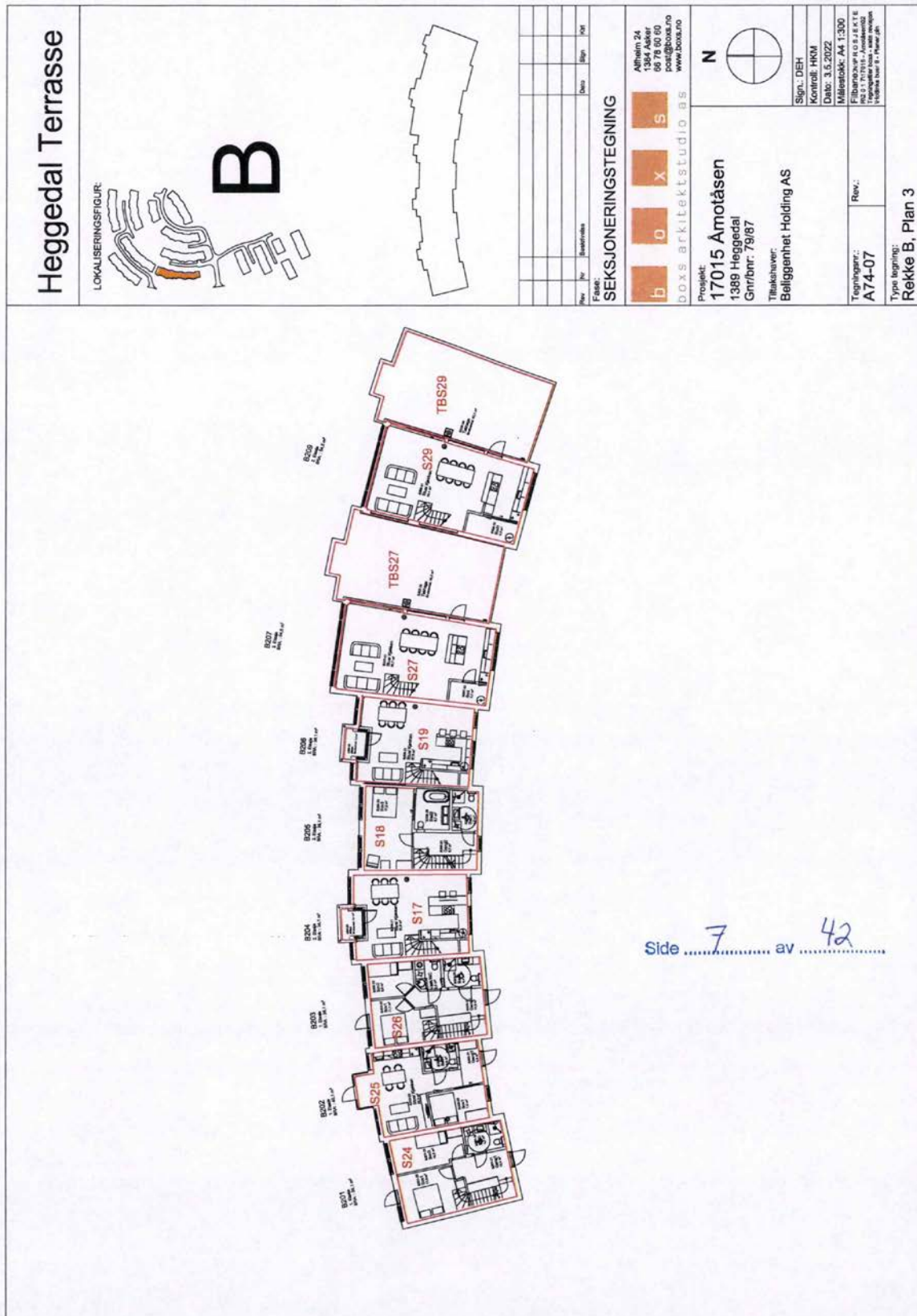


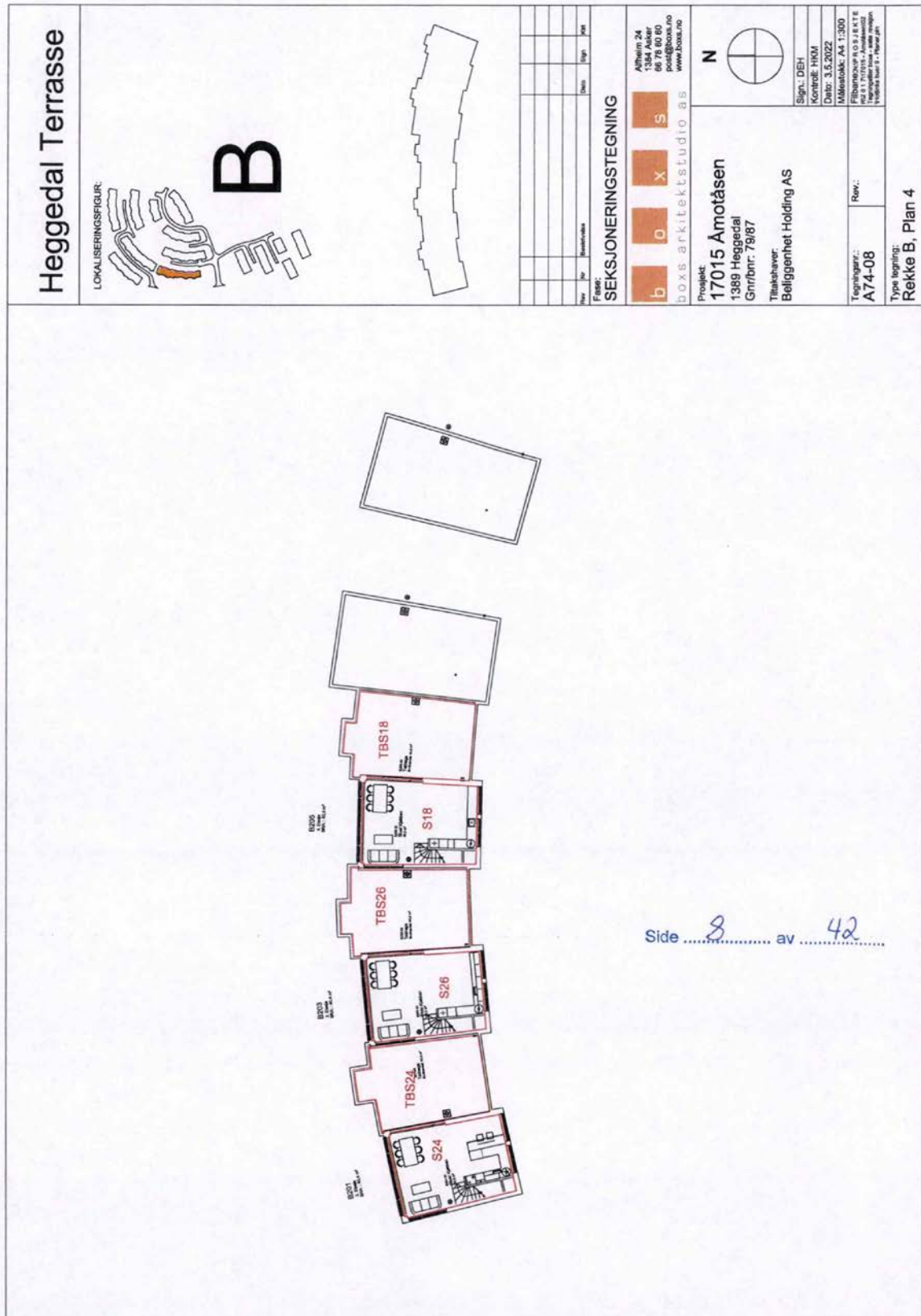
Side 3 av 42

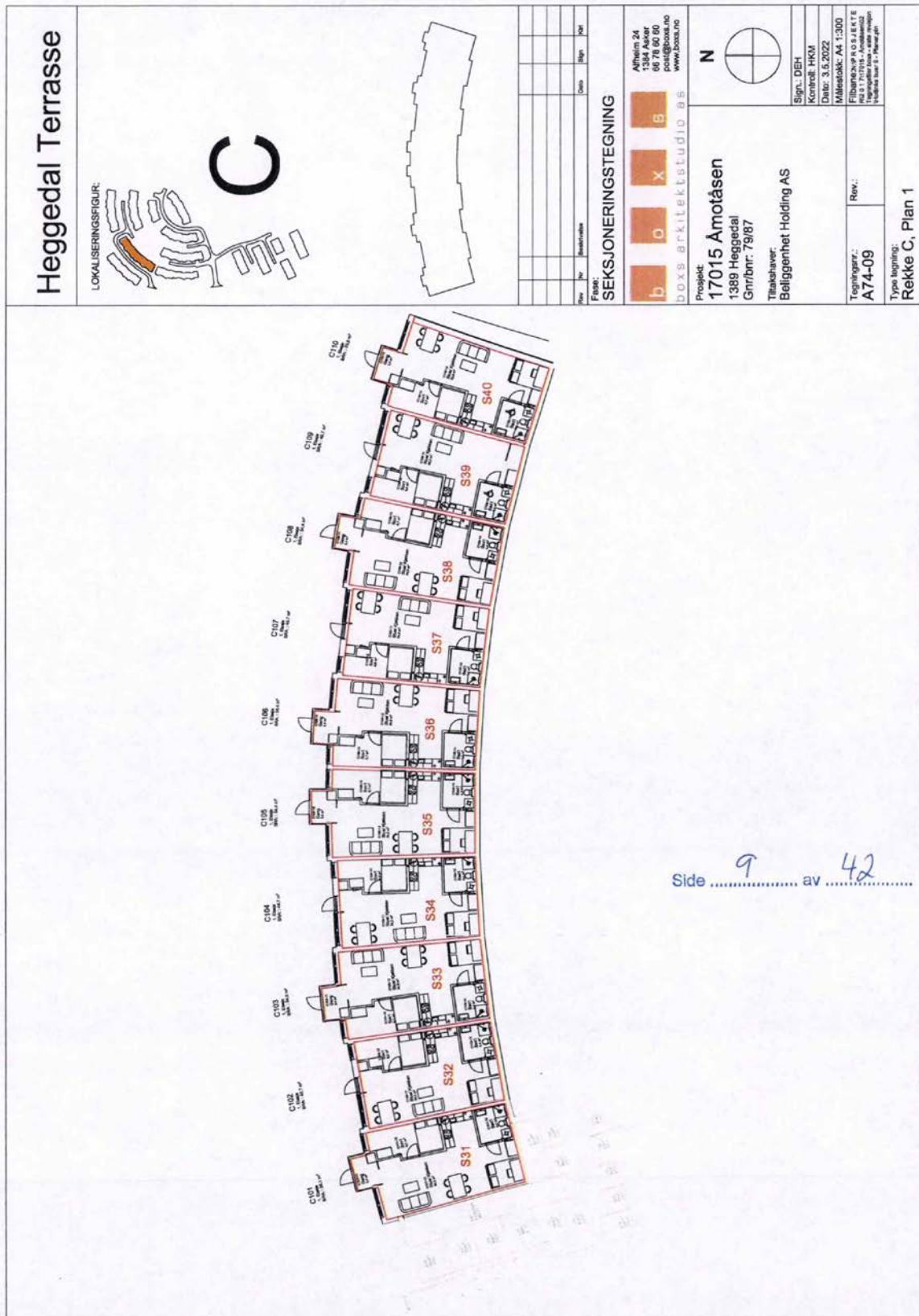


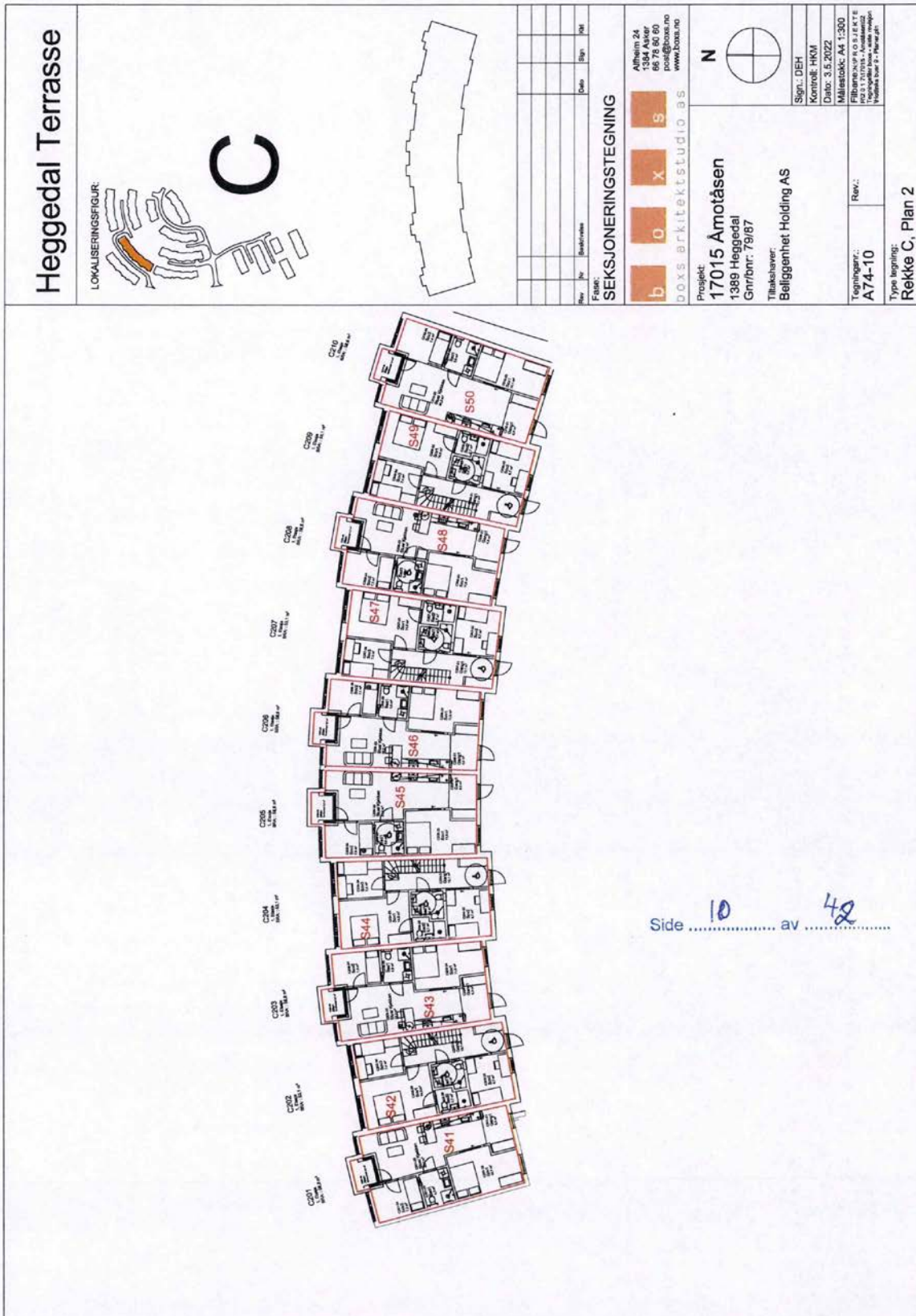




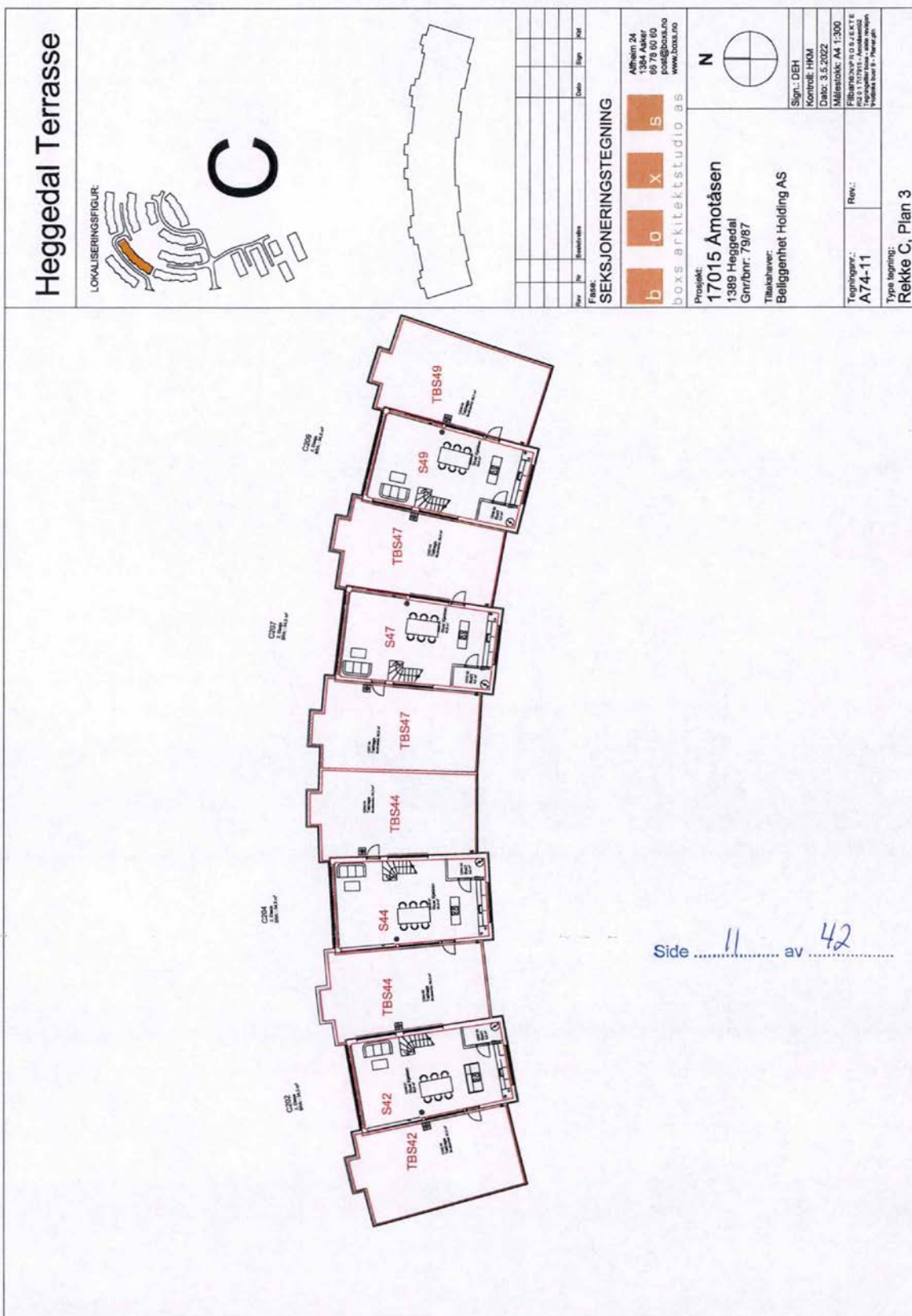


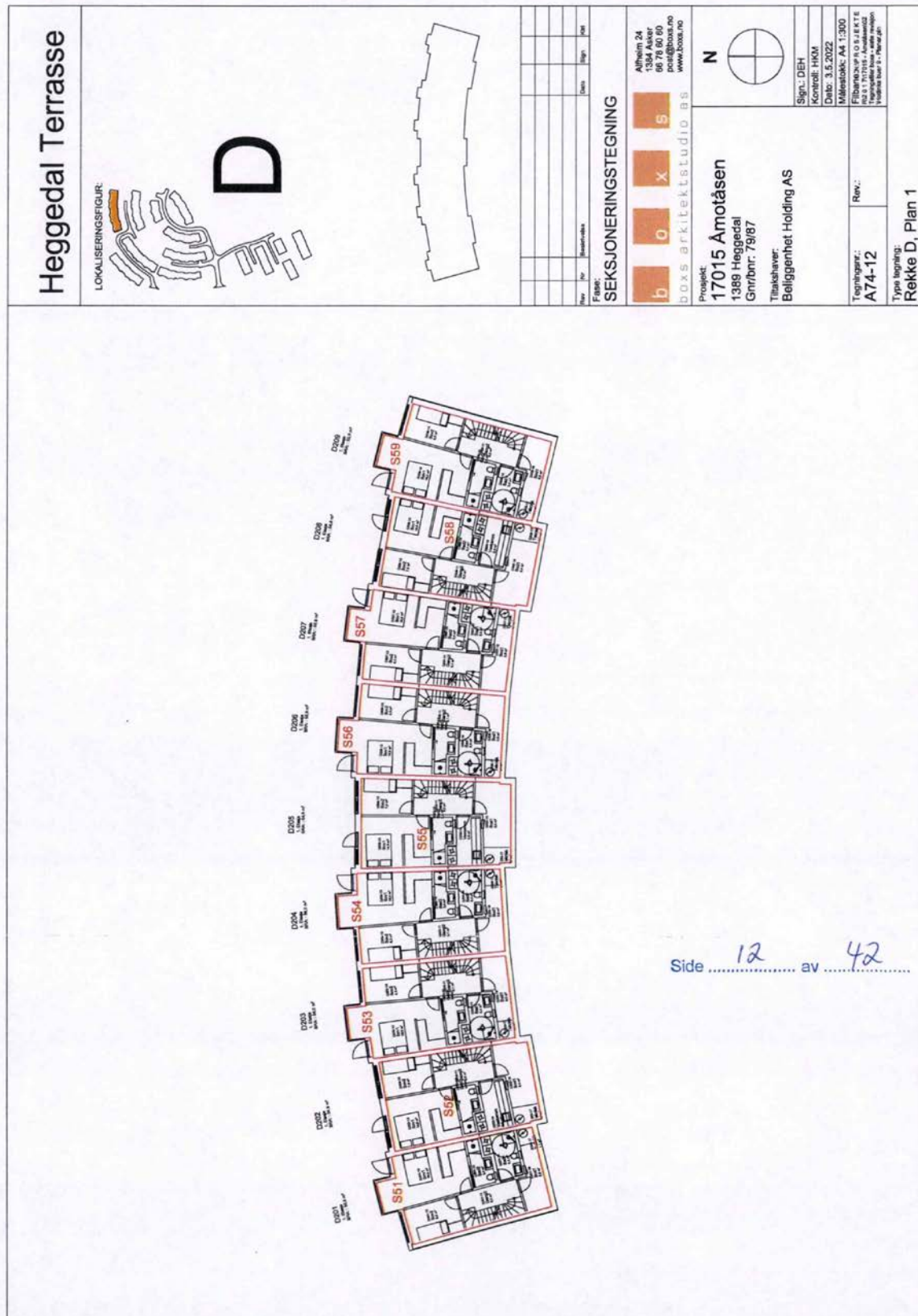




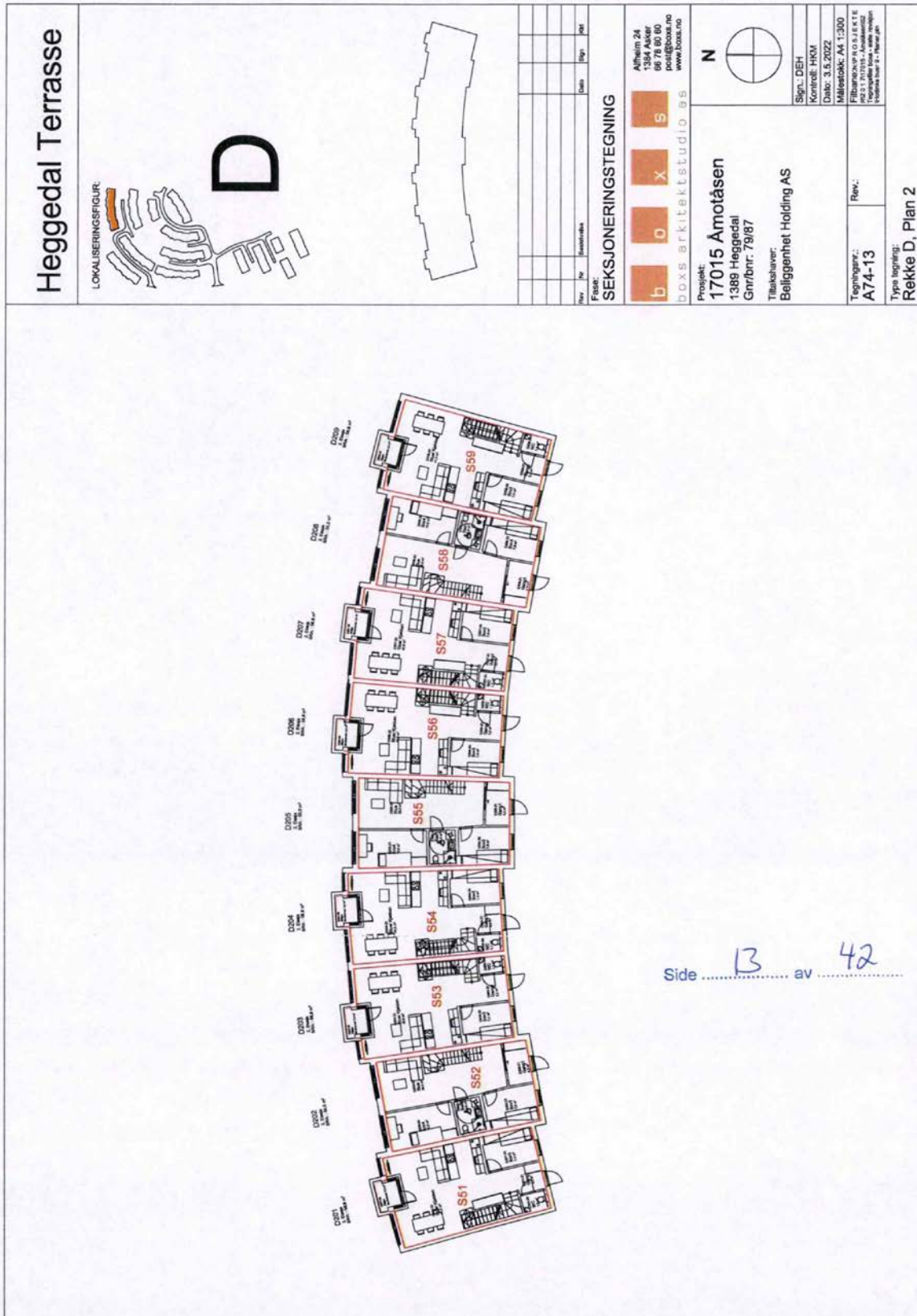


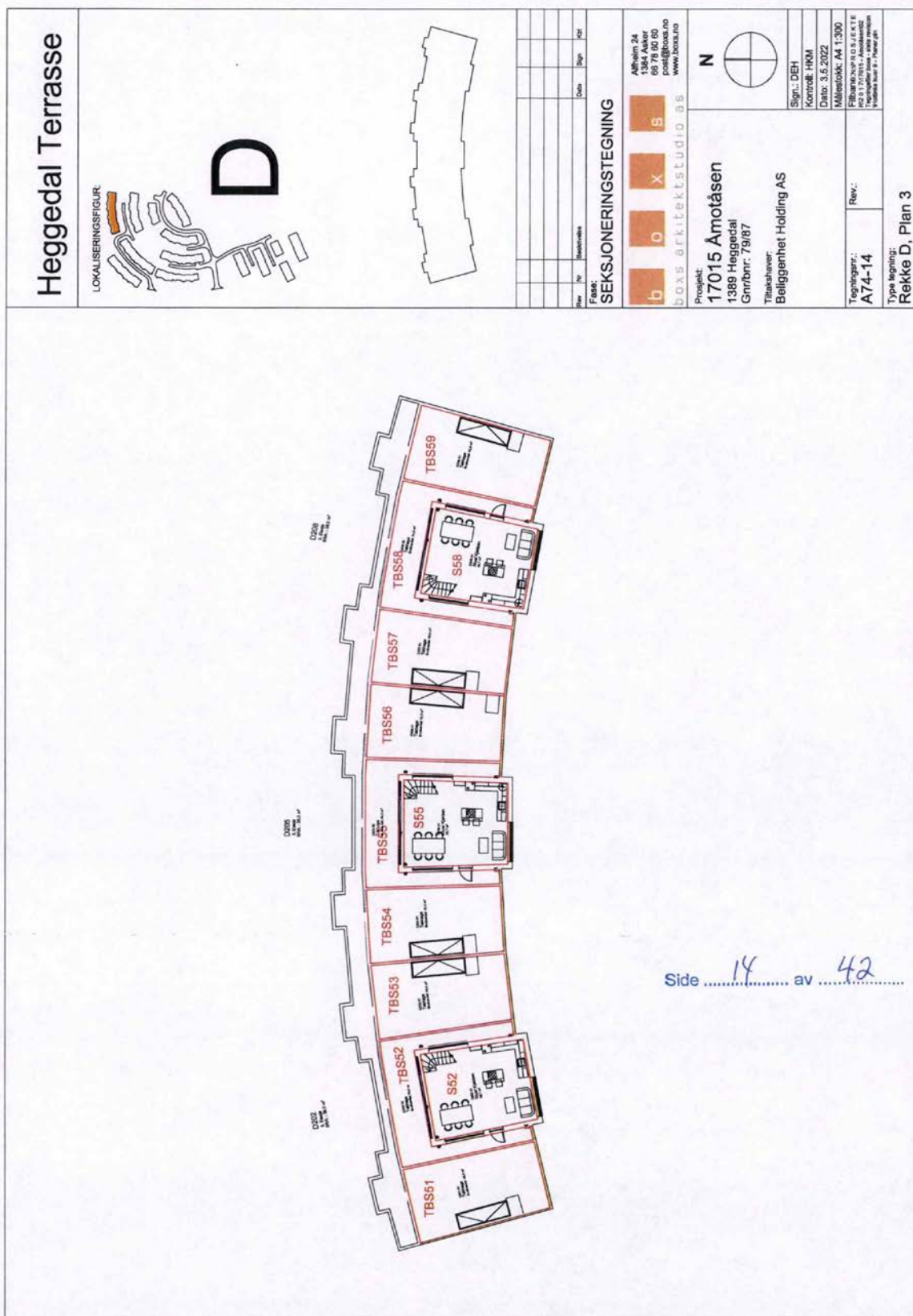
Side 10 av 42



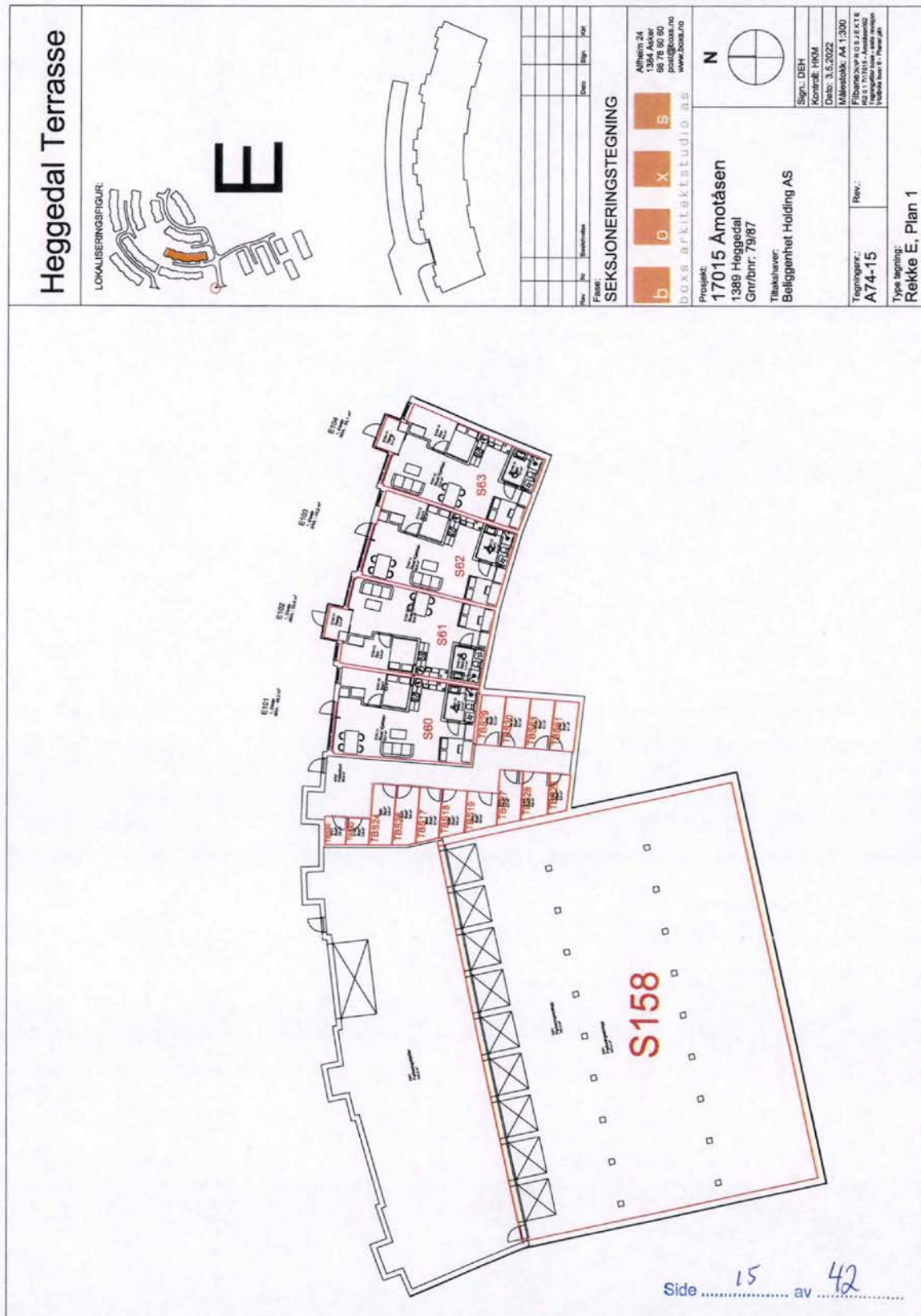


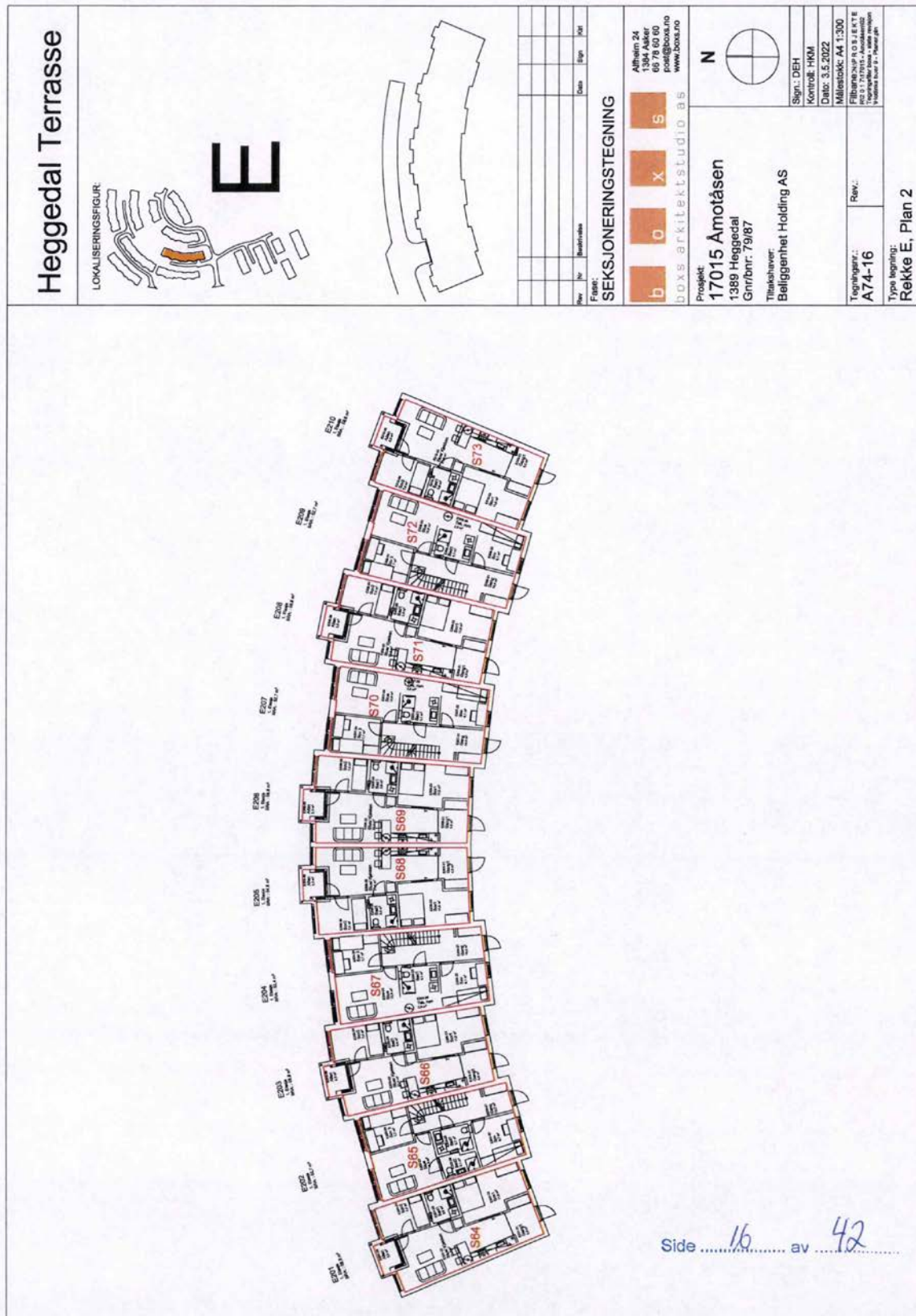
Side 12 av 42

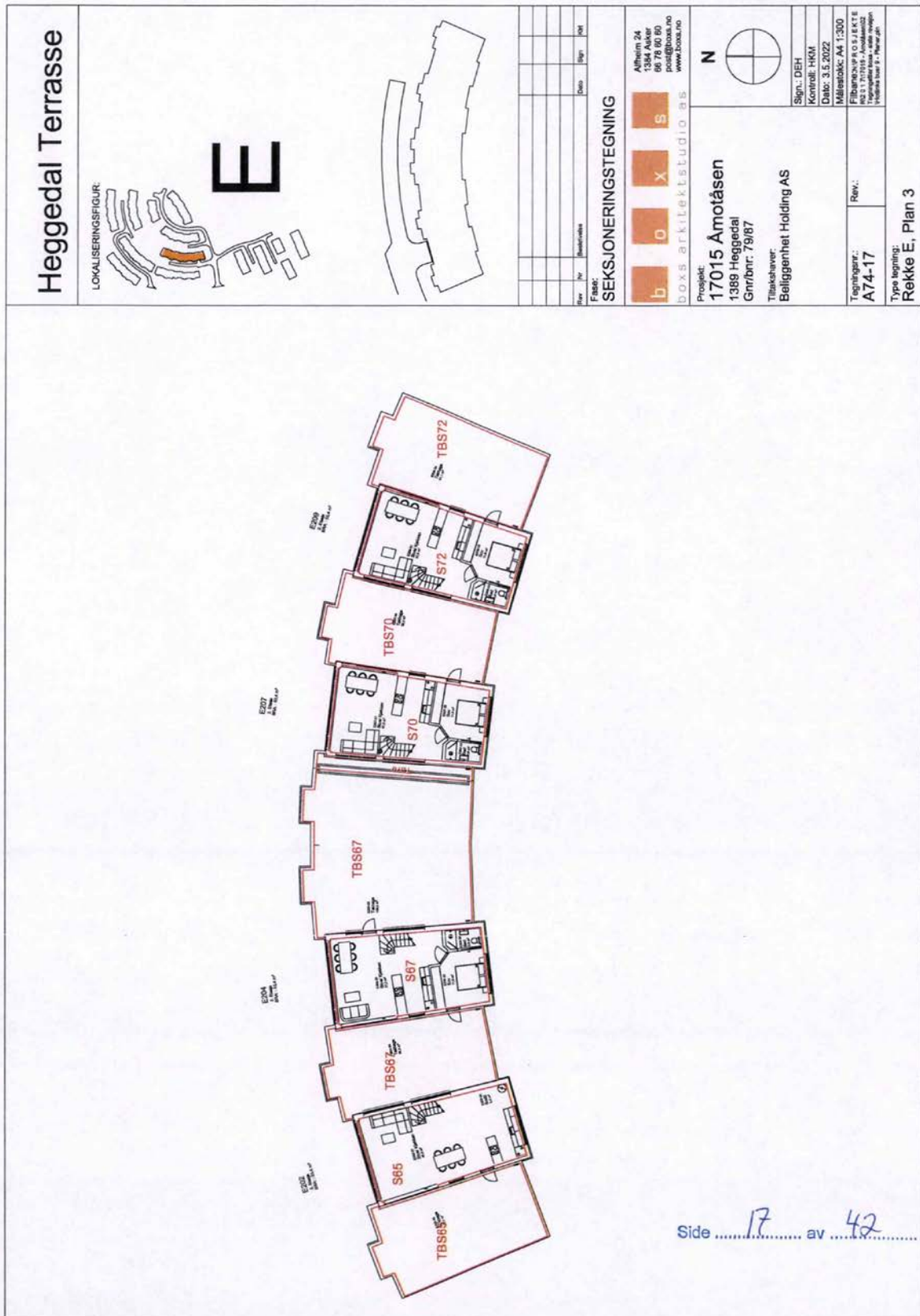


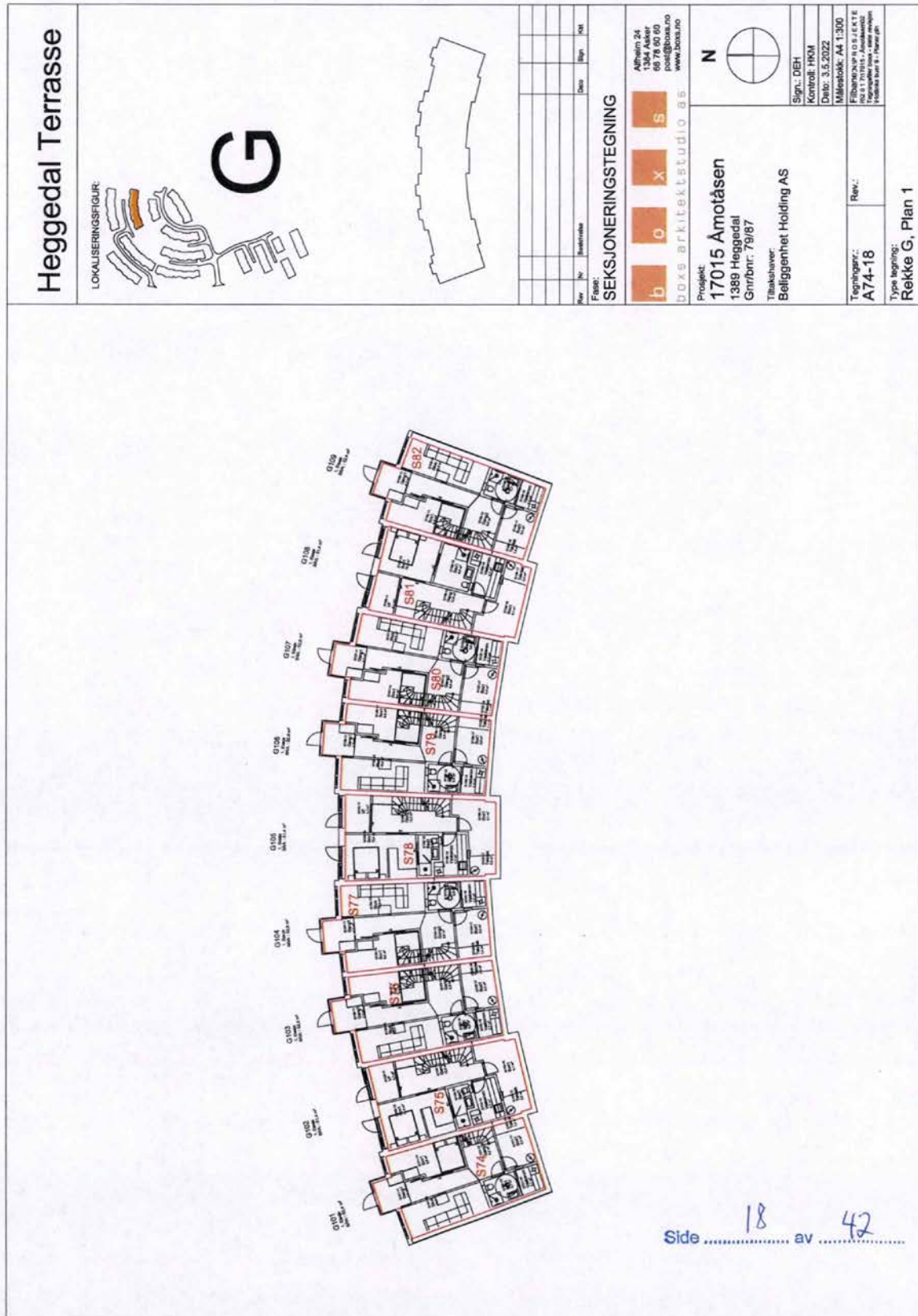


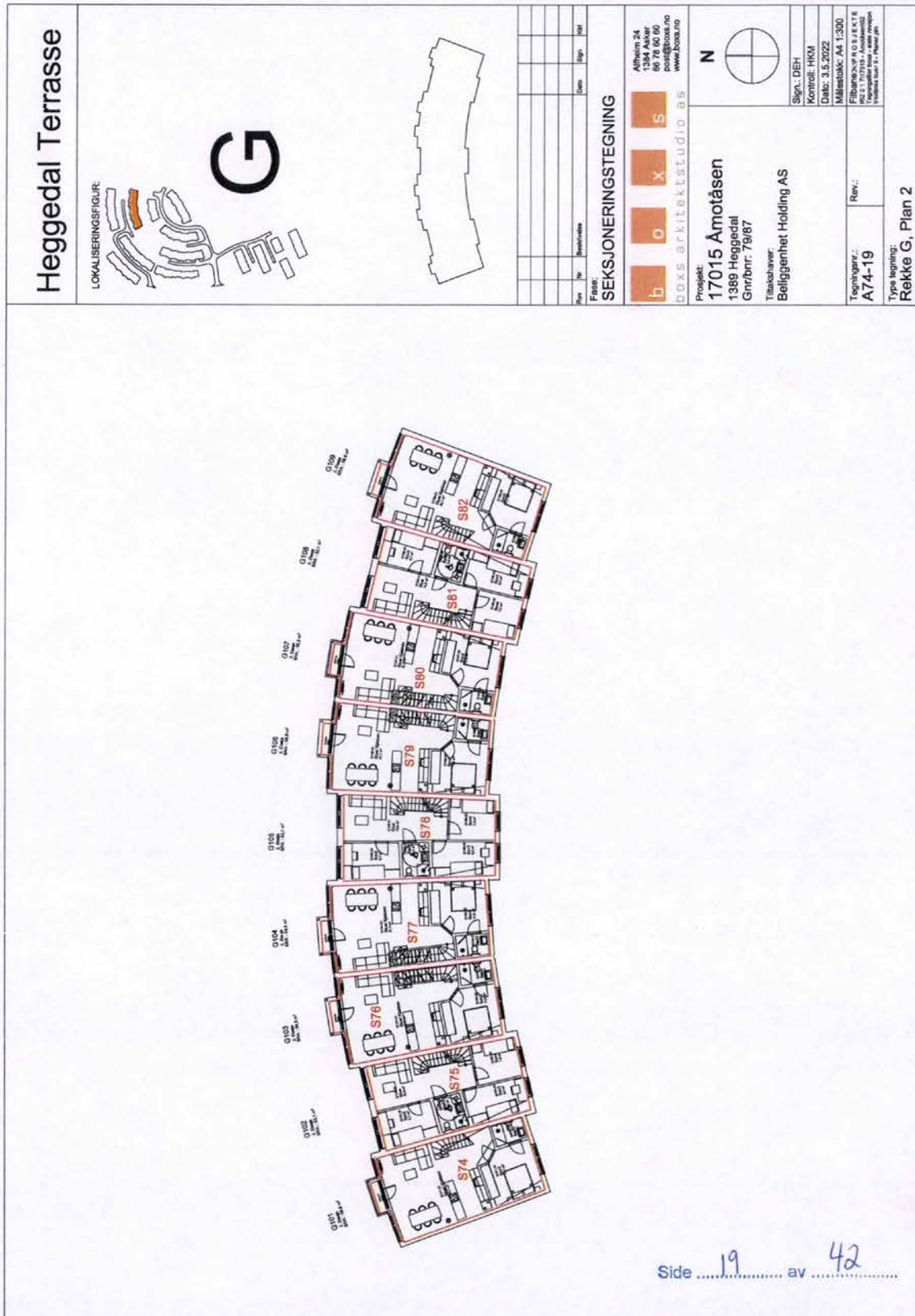
Side 14 av 42

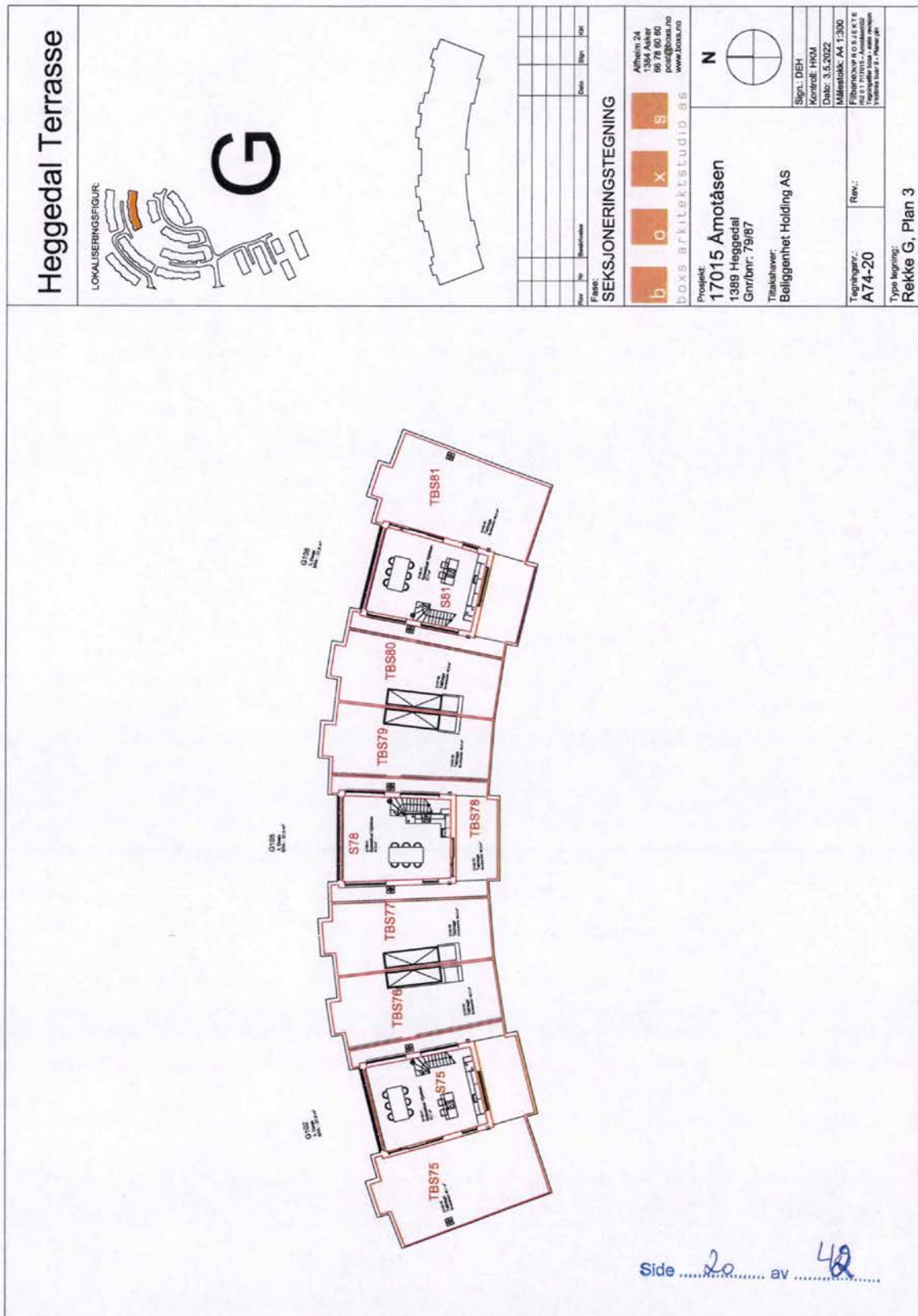


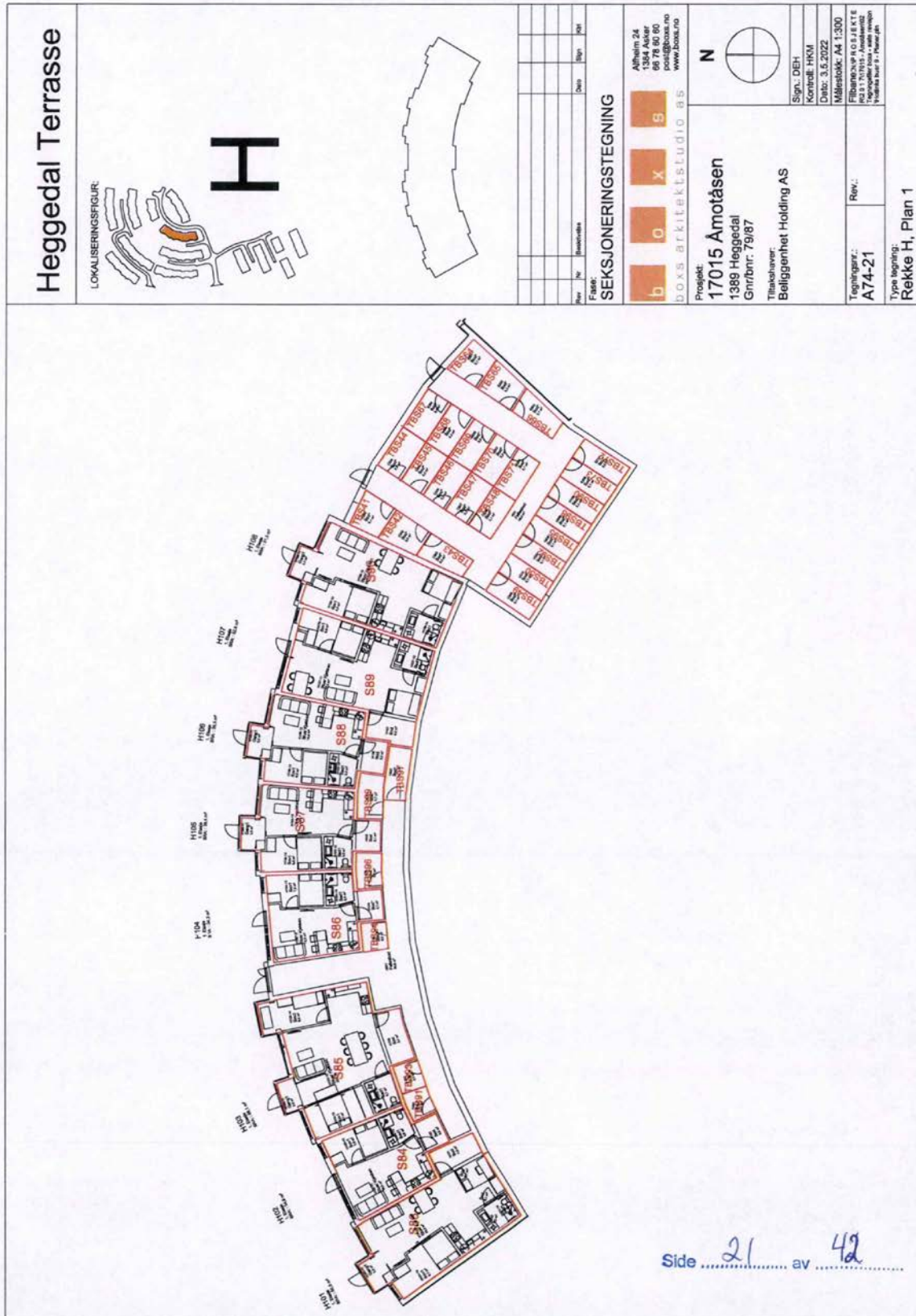


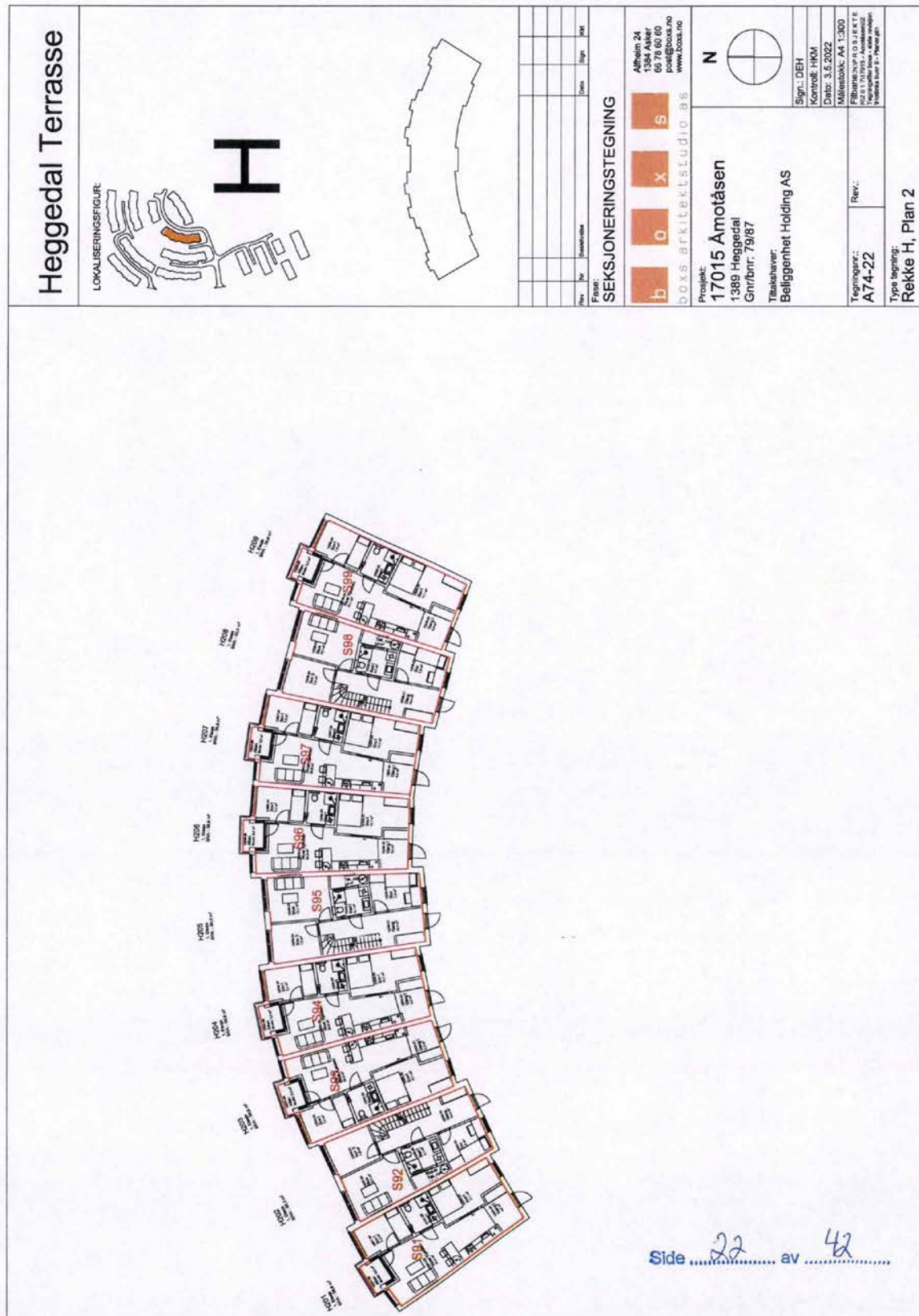


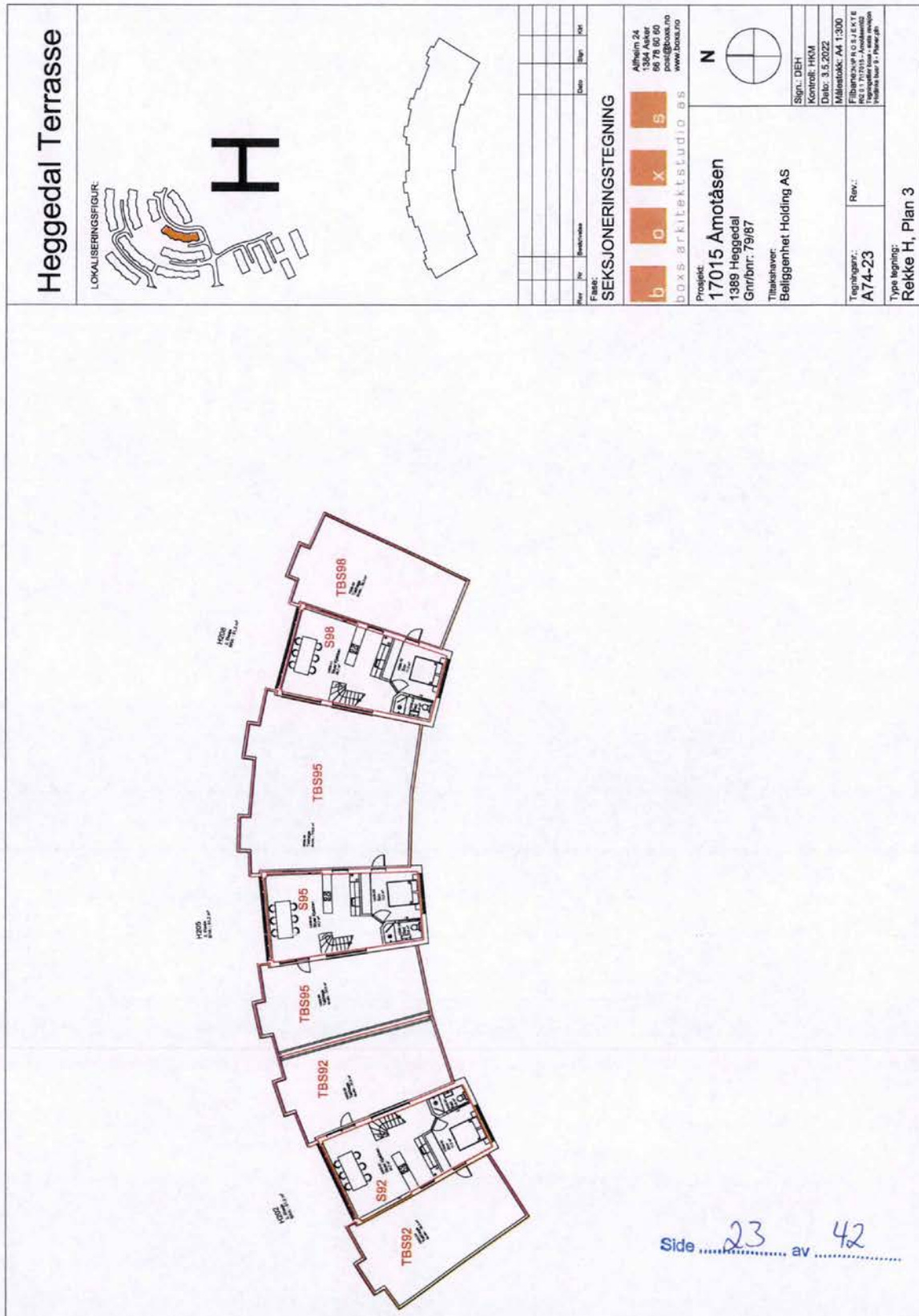


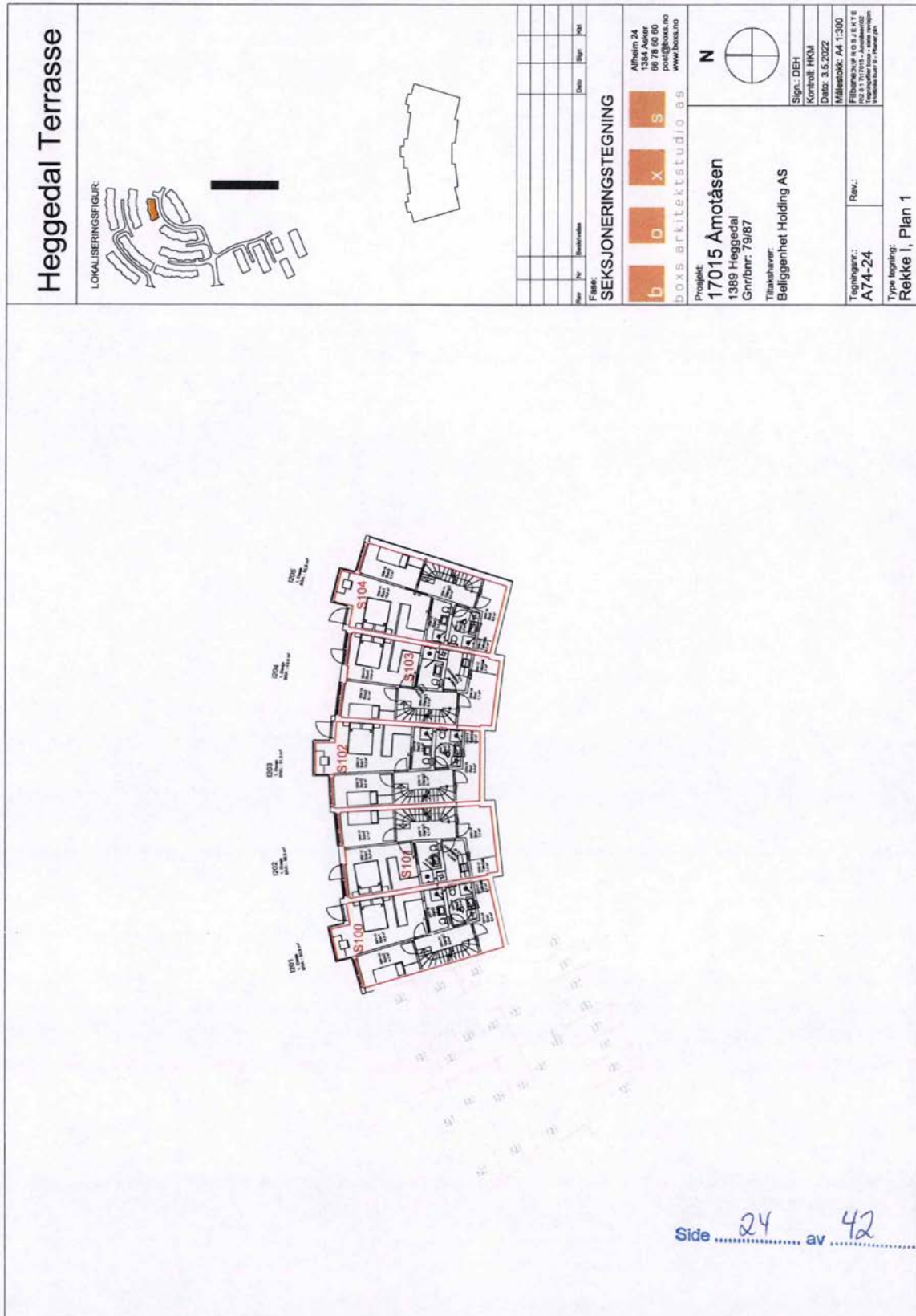


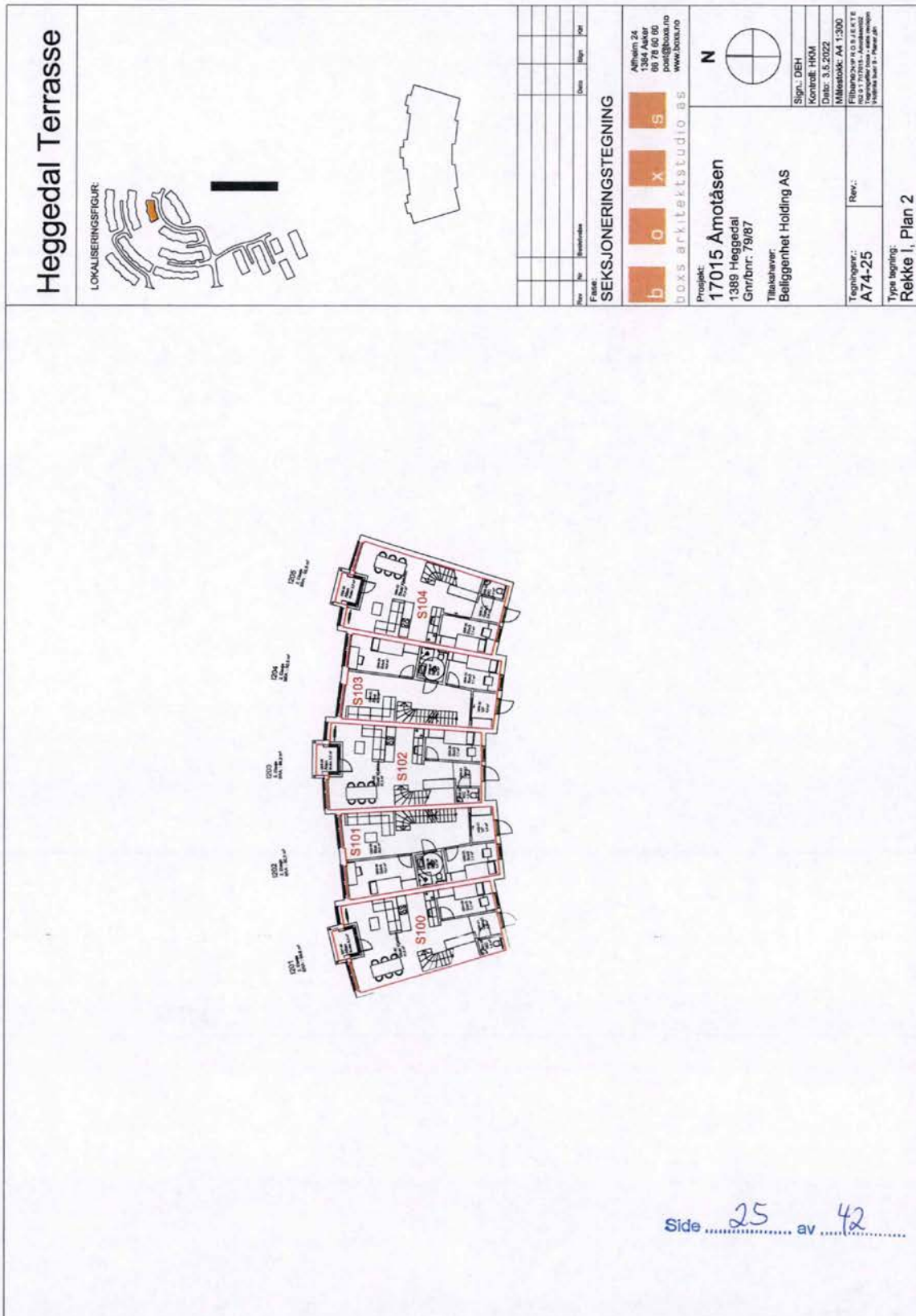




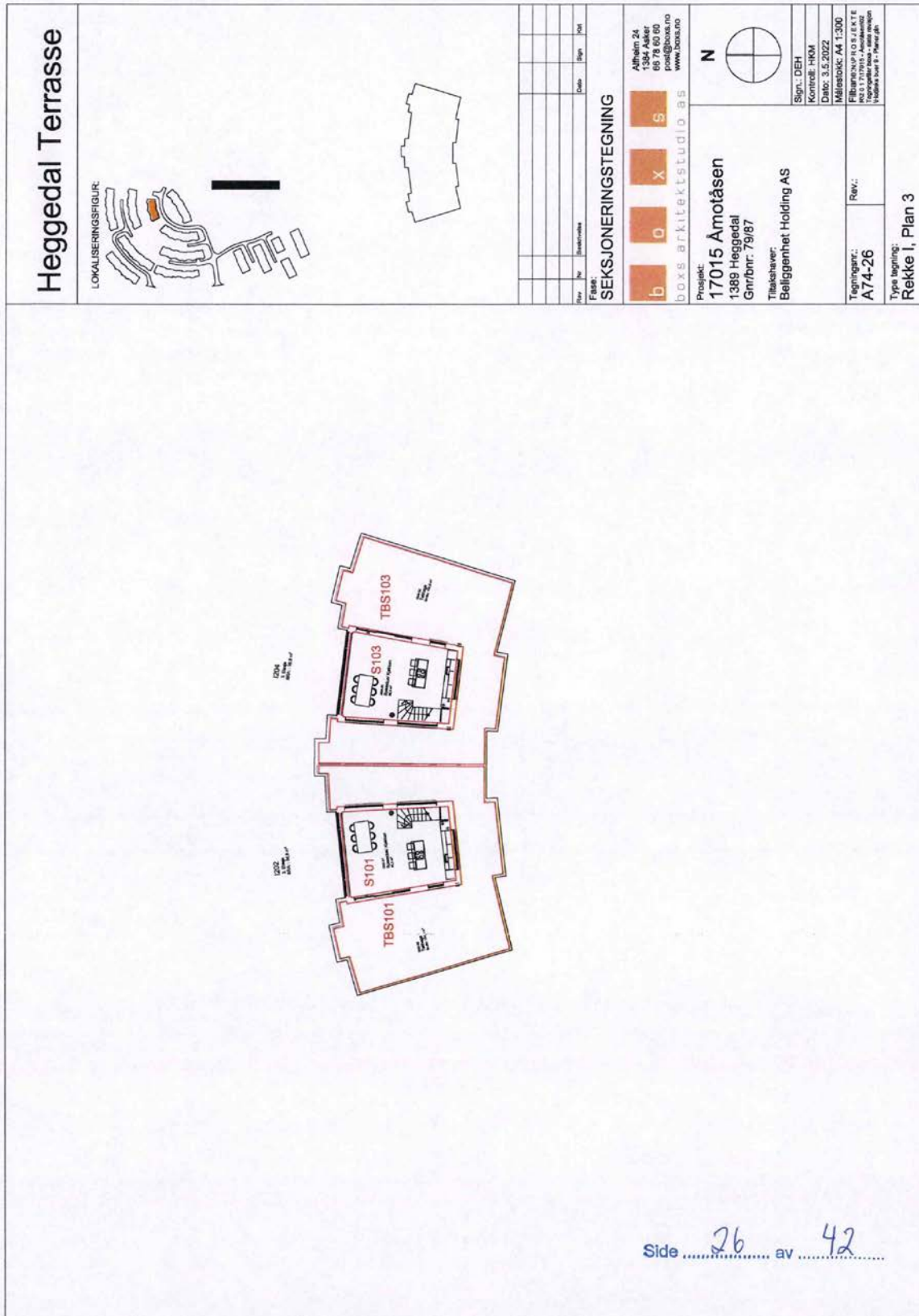


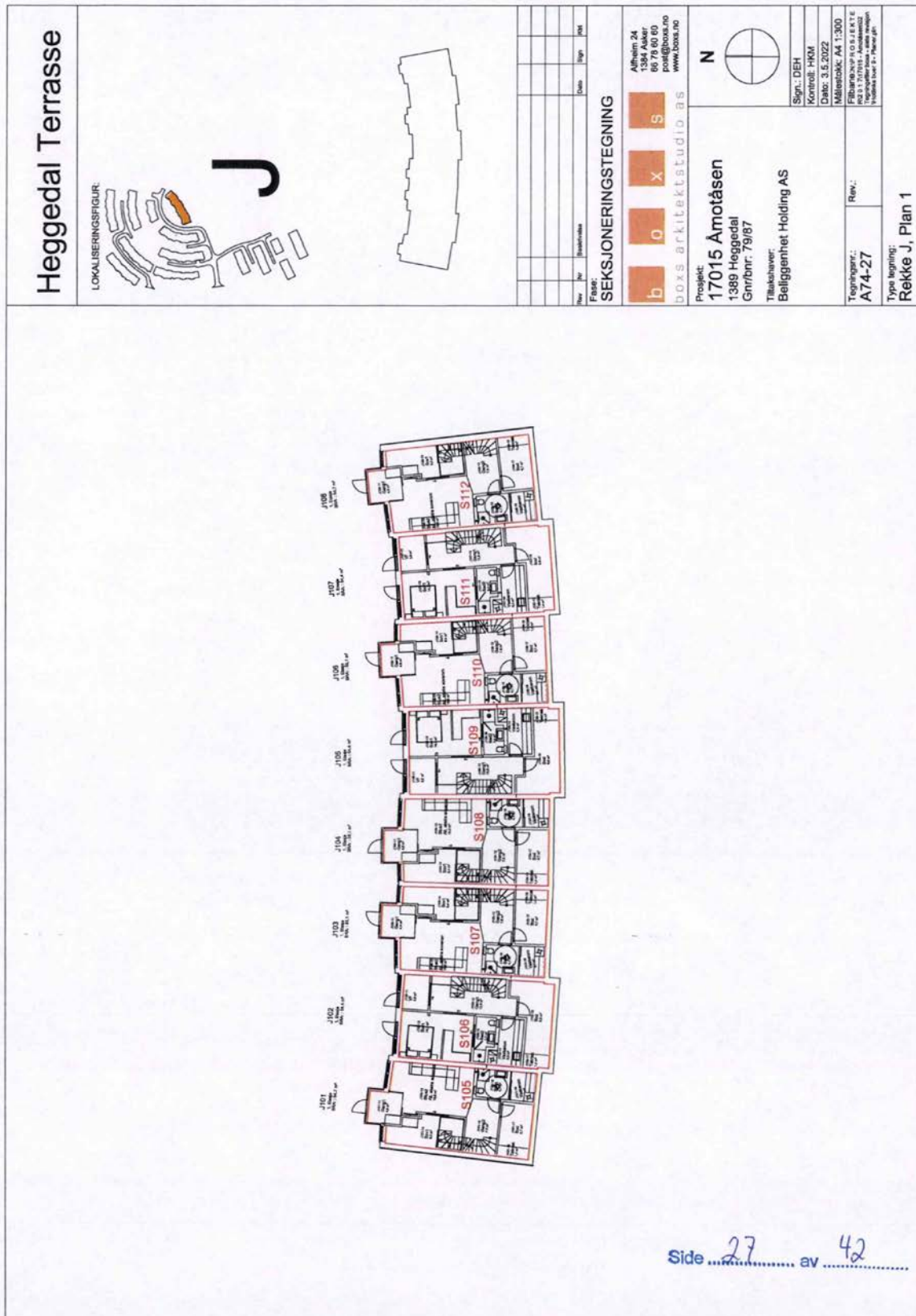


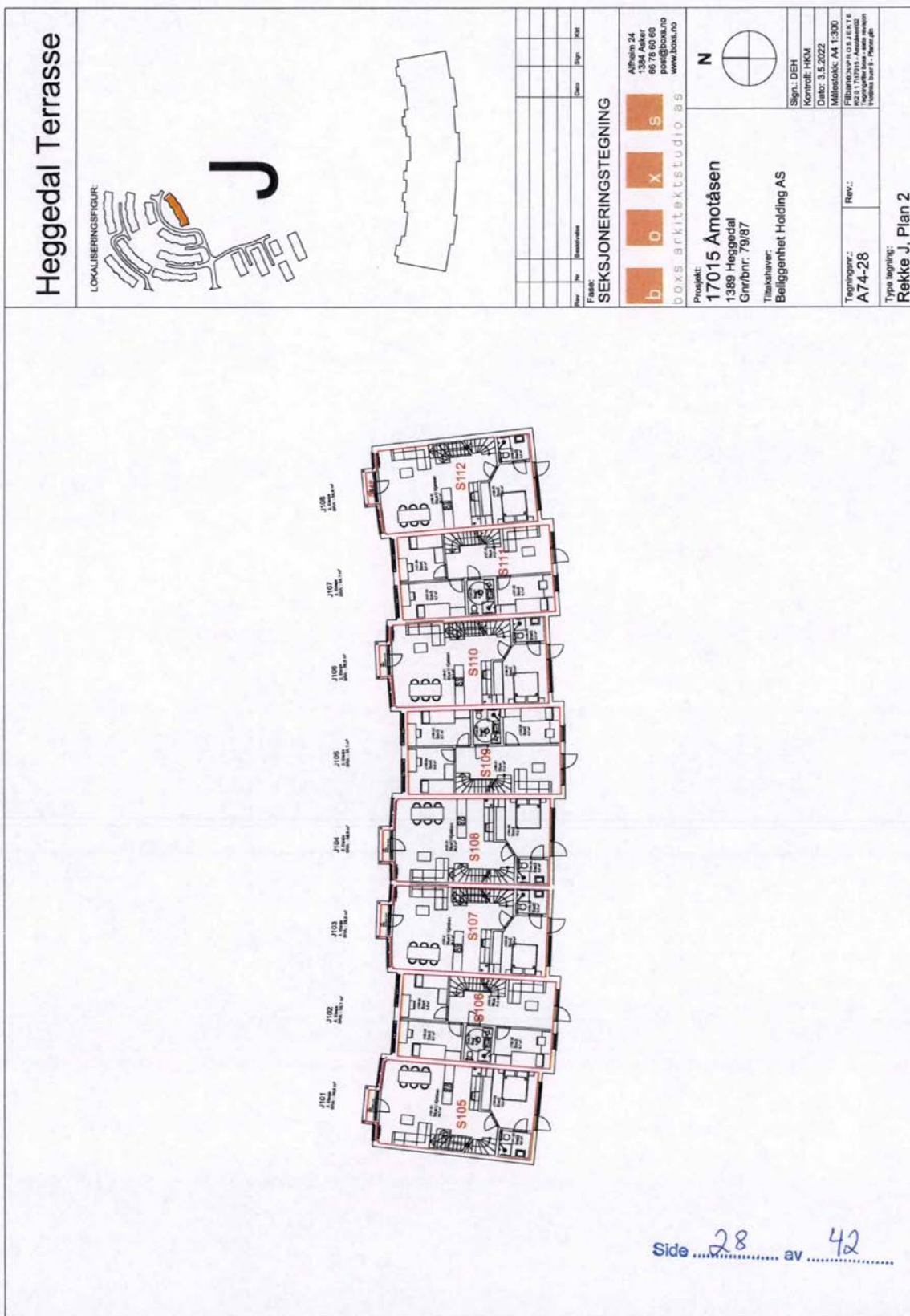


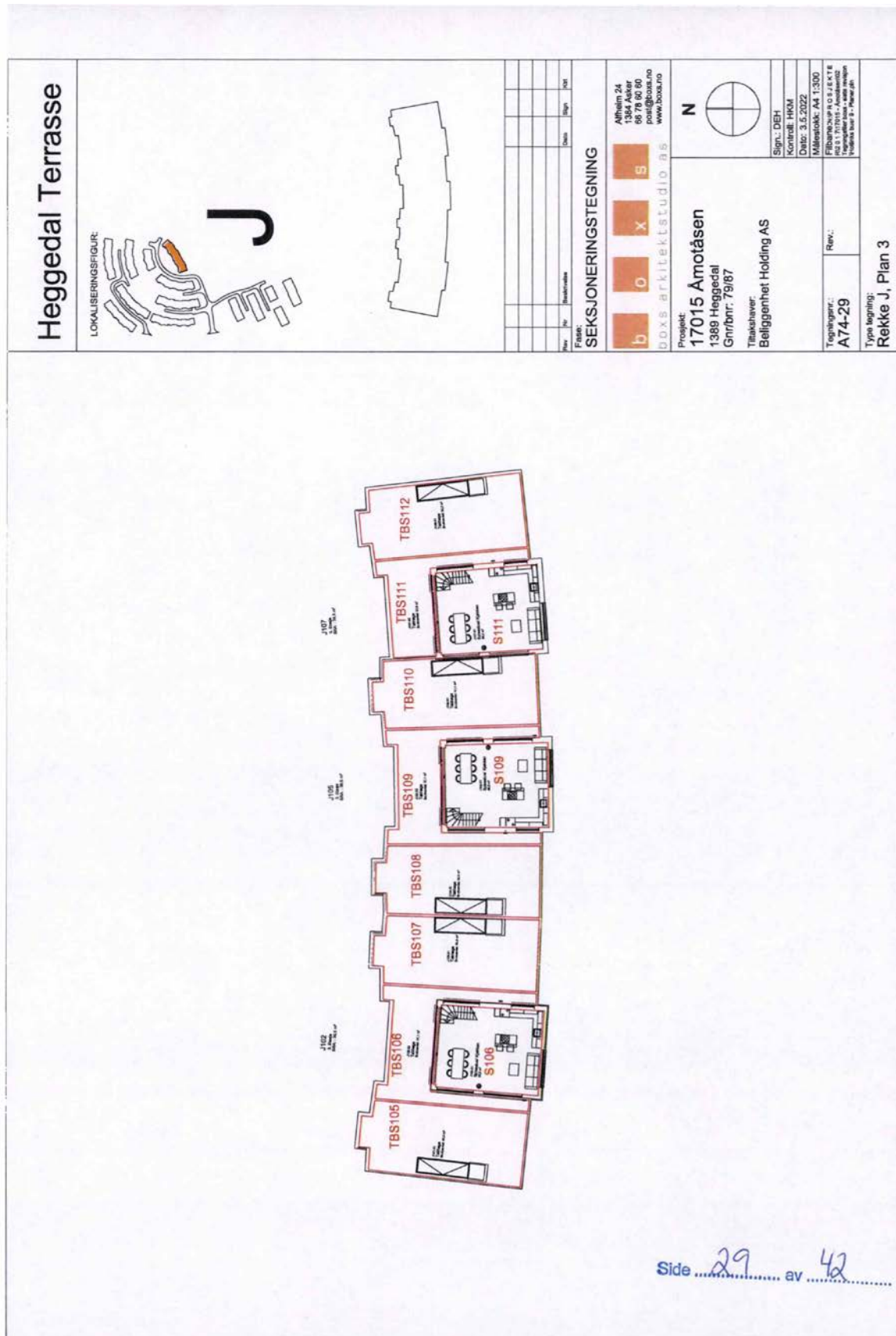


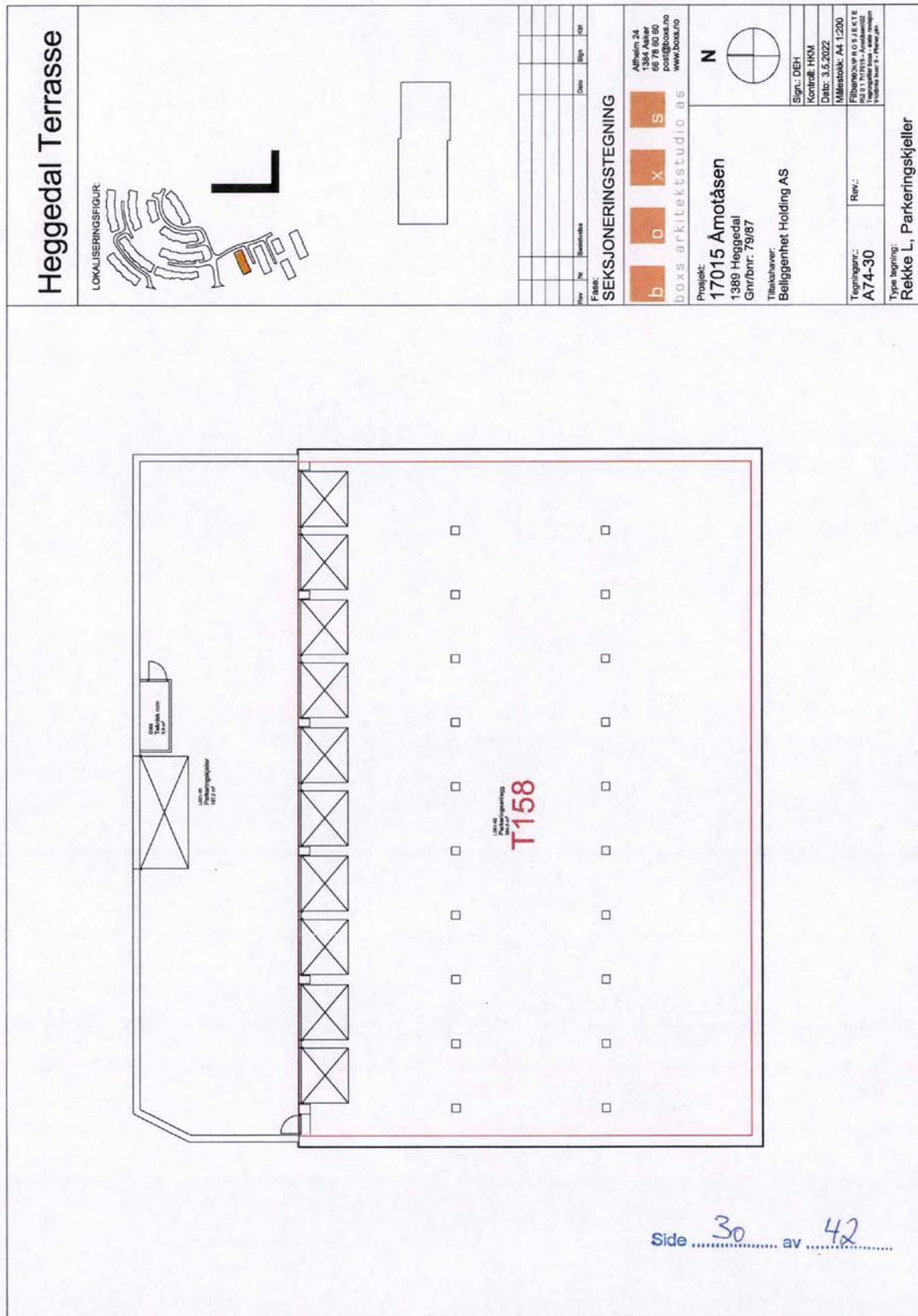
Side 25 av 42

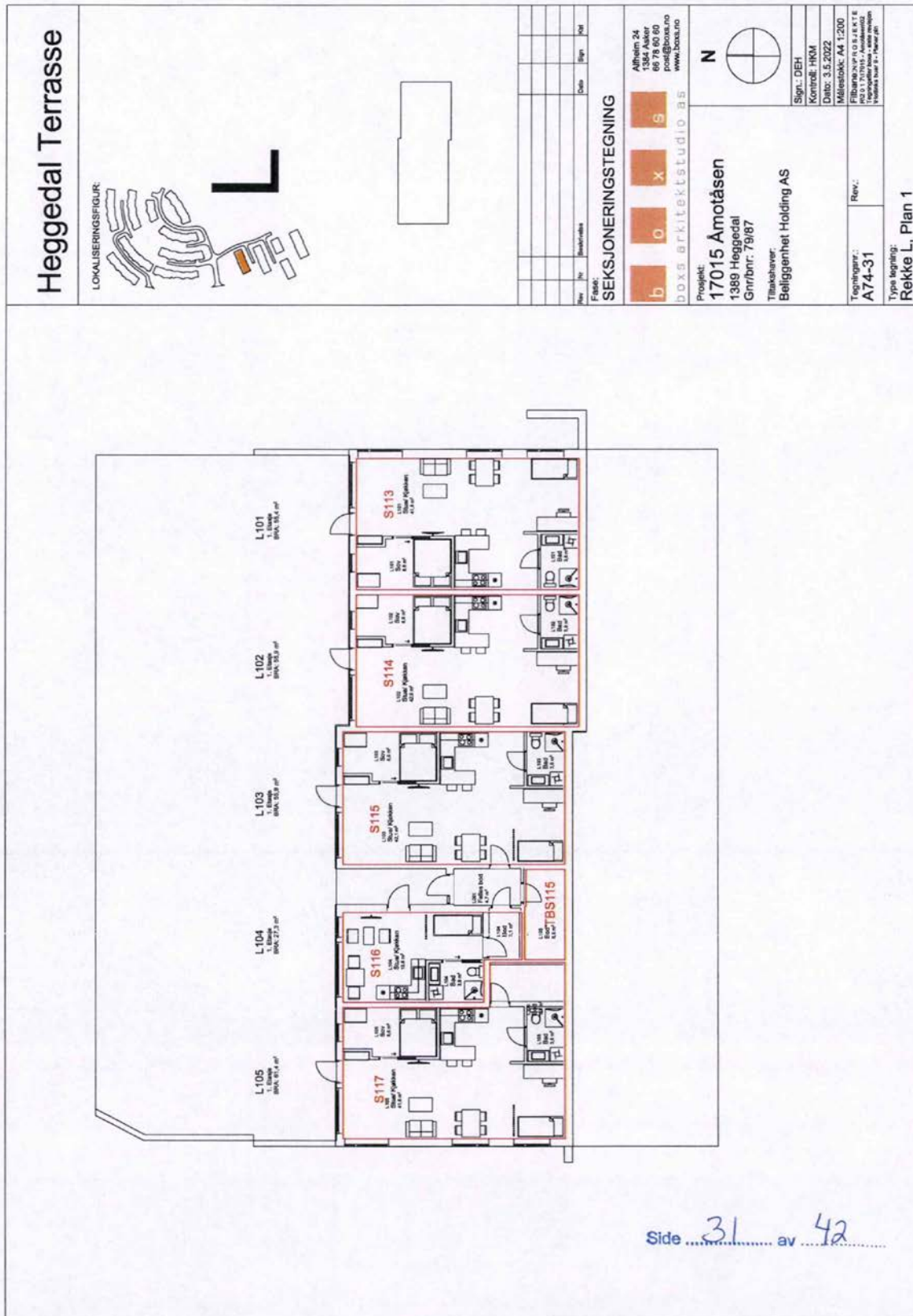


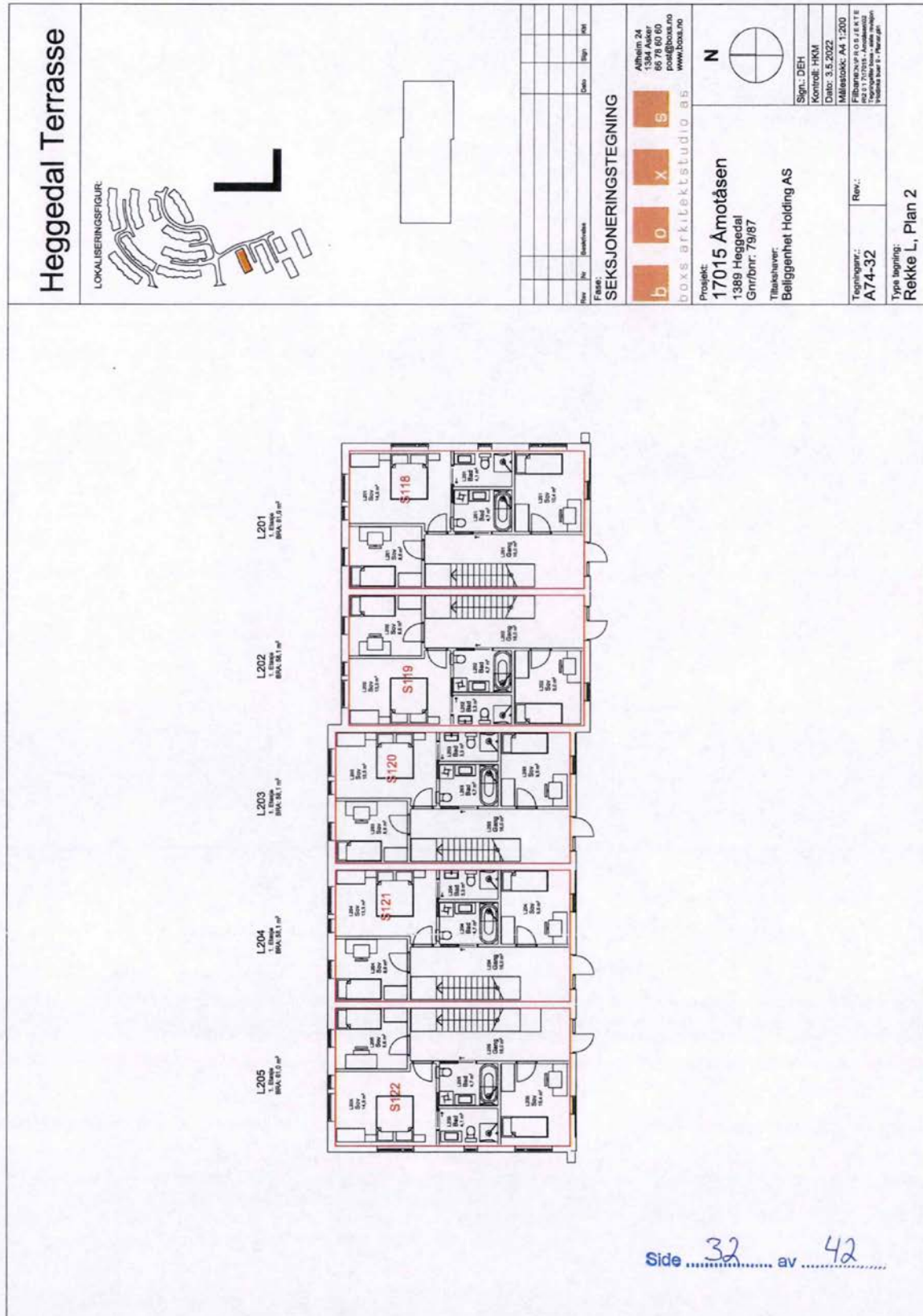


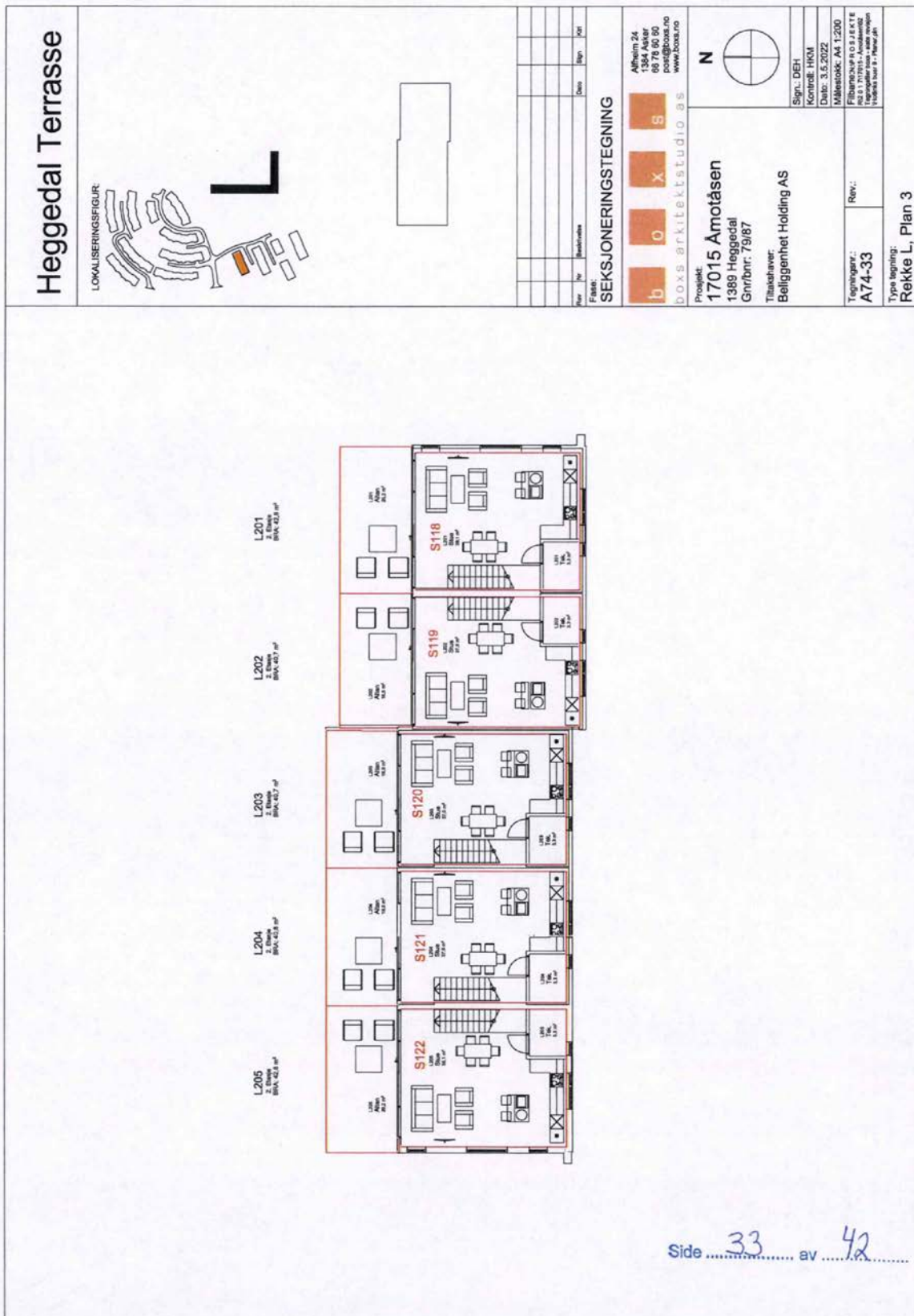


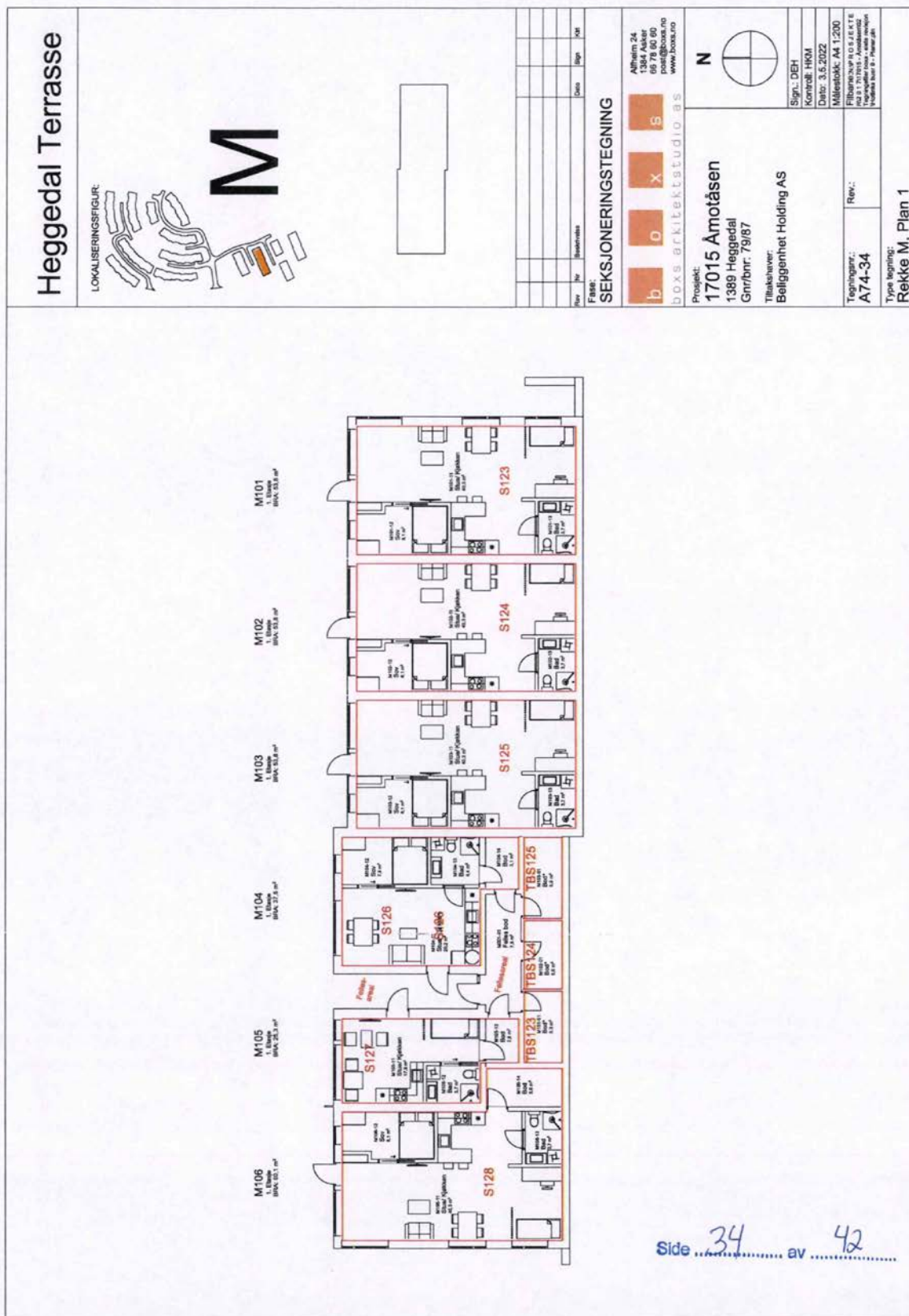


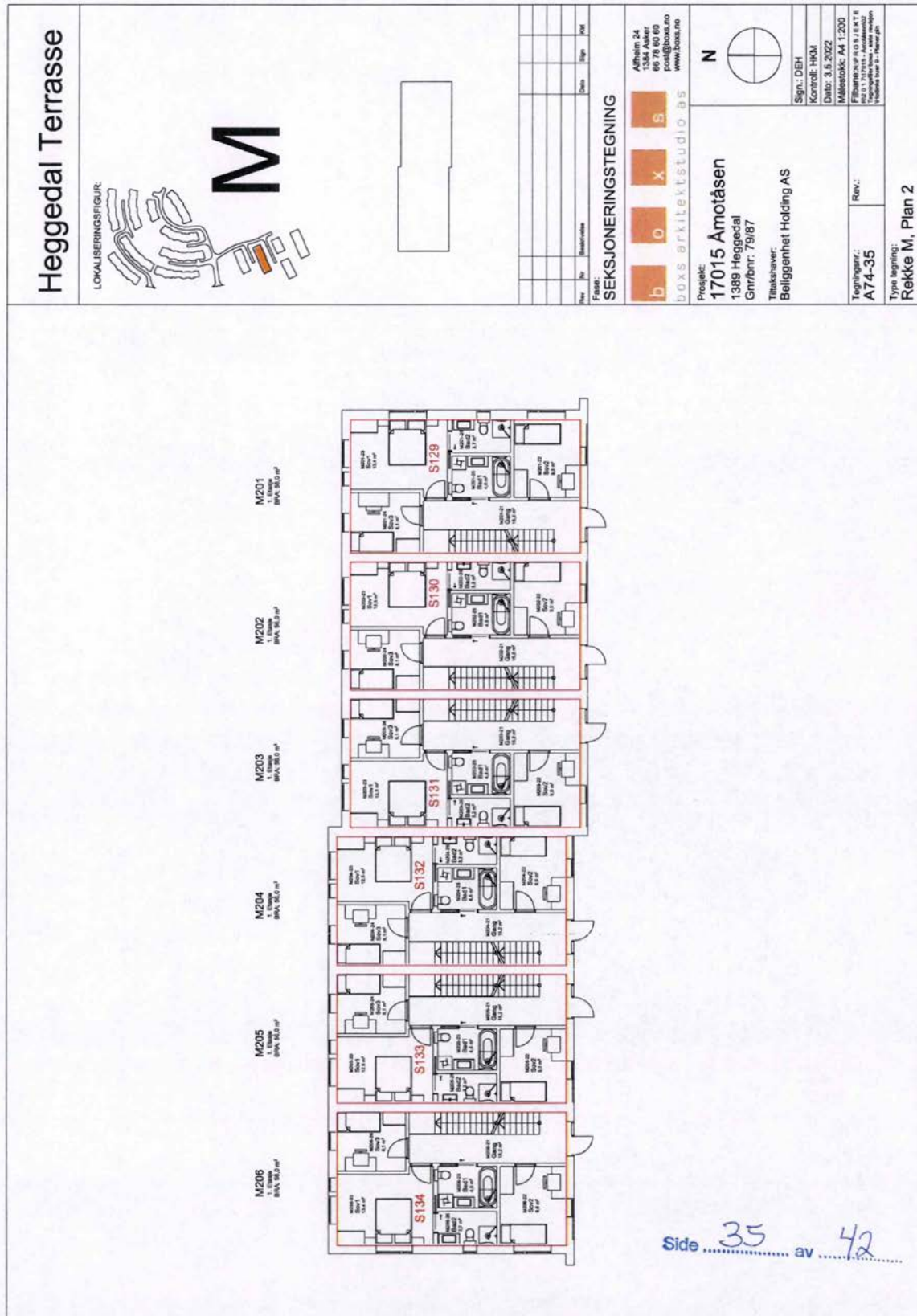


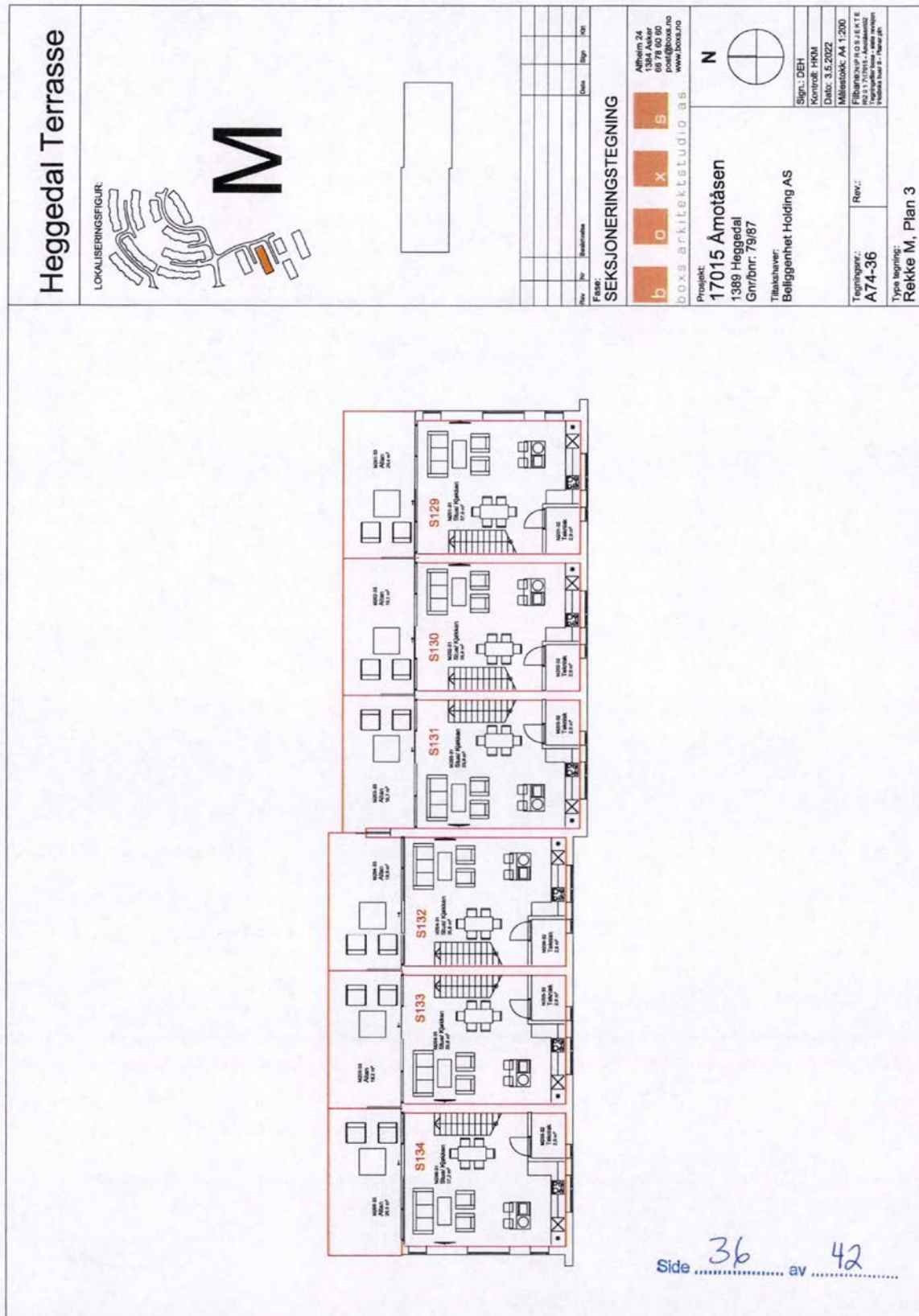


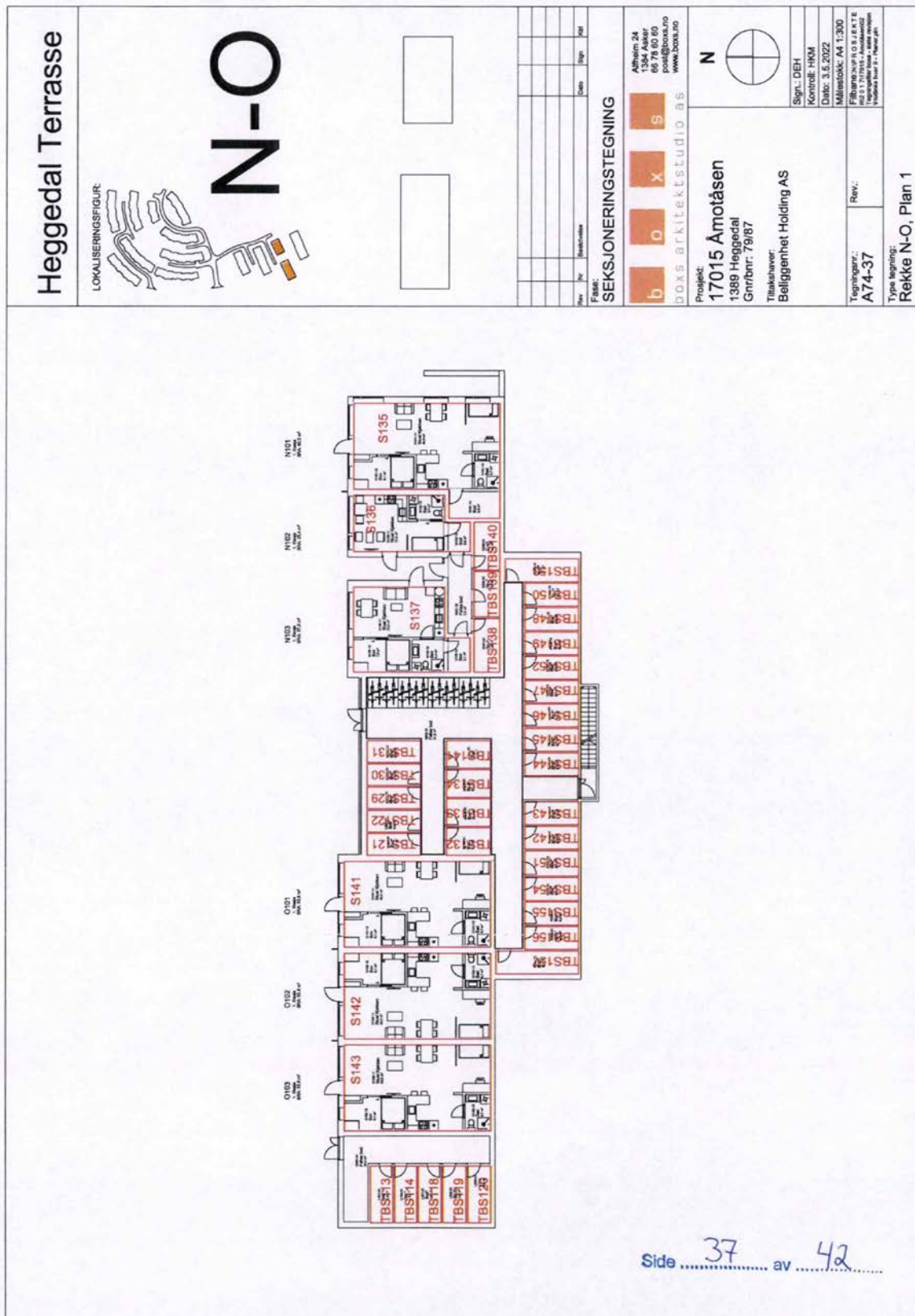




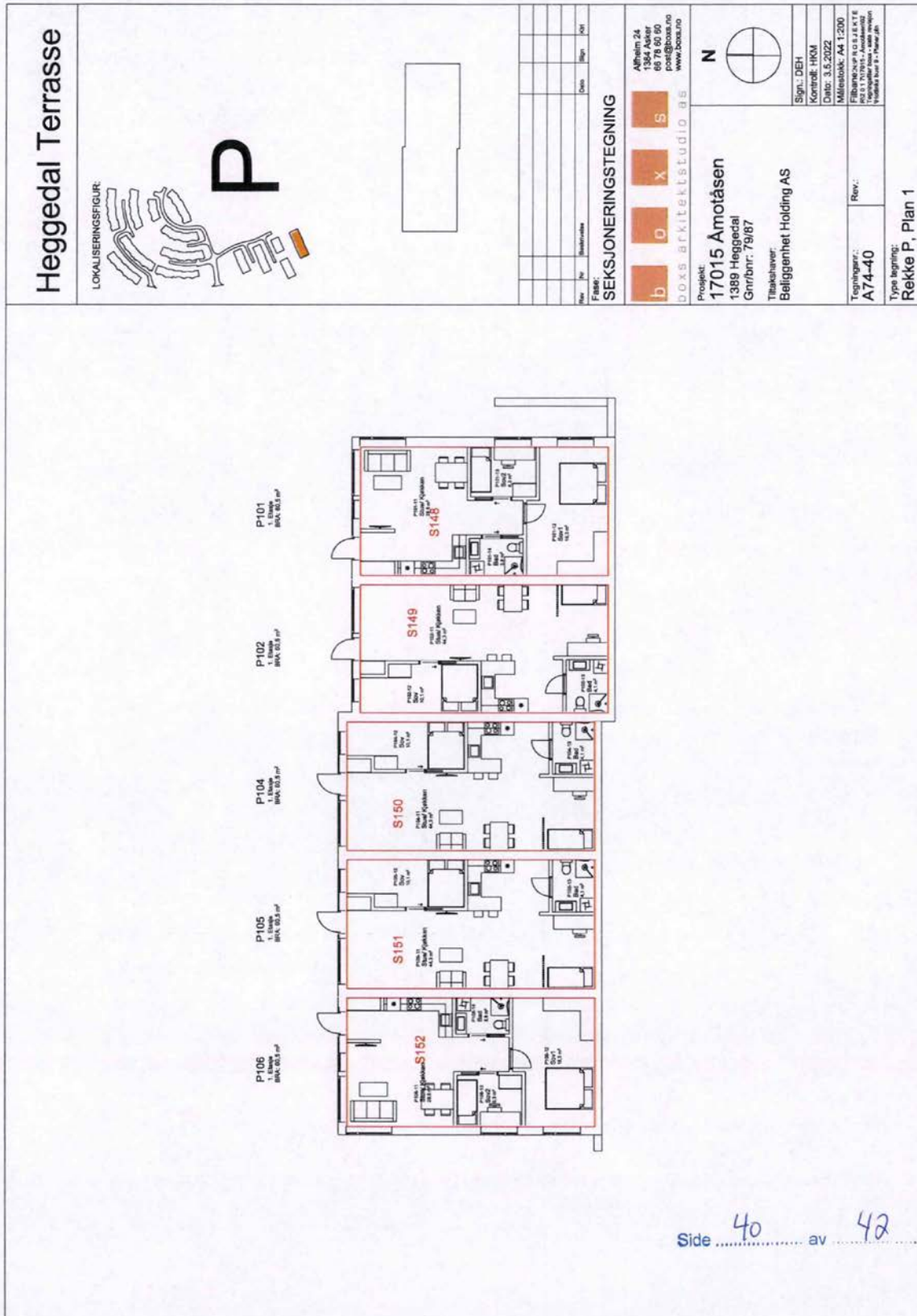








Heggedal Terrasse				N-O						<table border="1"> <tr> <th>Navn</th> <th>For</th> <th>Bestemmelser</th> <th>Dato</th> <th>Sign</th> <th>Post</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		Navn	For	Bestemmelser	Dato	Sign	Post						
Navn	For	Bestemmelser	Dato	Sign	Post																		
LOKALISERINGSSKISSE										SEKSJONERINGSTEGNING													
										Alfheim 24 1304 Aalen 06 18 00 00 00 www.boss.no													
Prosjekt: 17015 Amotåsen 1389 Heggedal Gnr/bnr: 79/87										b o x s													
Tilbehør: Bellegmet Holding AS										boxs arkitektstudio as													
Tragingsart: A74-39										Sign: DEH Kontroll: HKM Dato: 3.5.2022 Målestokk: A4 1:300													
Type tegning: Rekke N-O, Plan 3										Rev.: 													



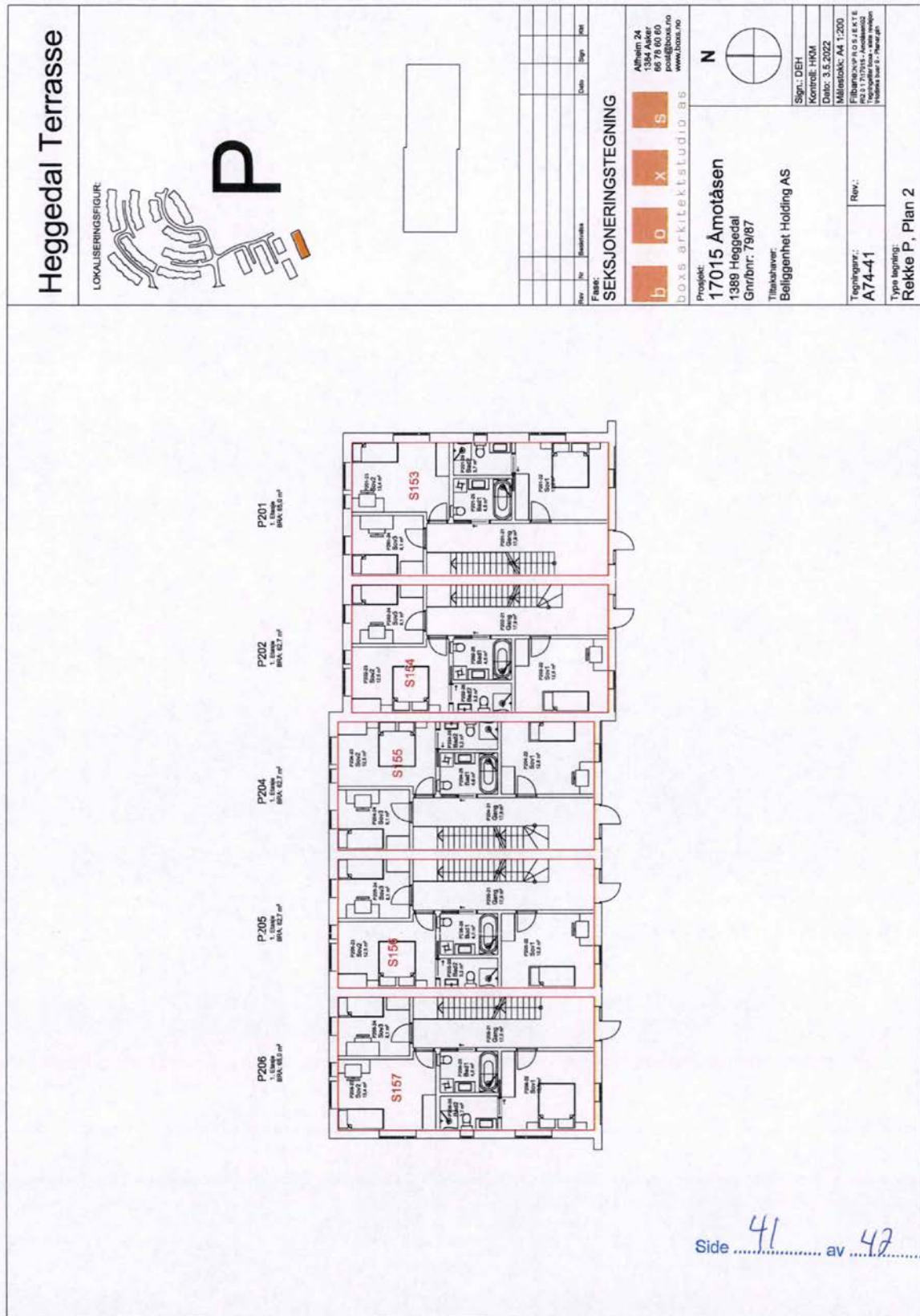
P106
1. Etasje
BNA: 80,5 m²

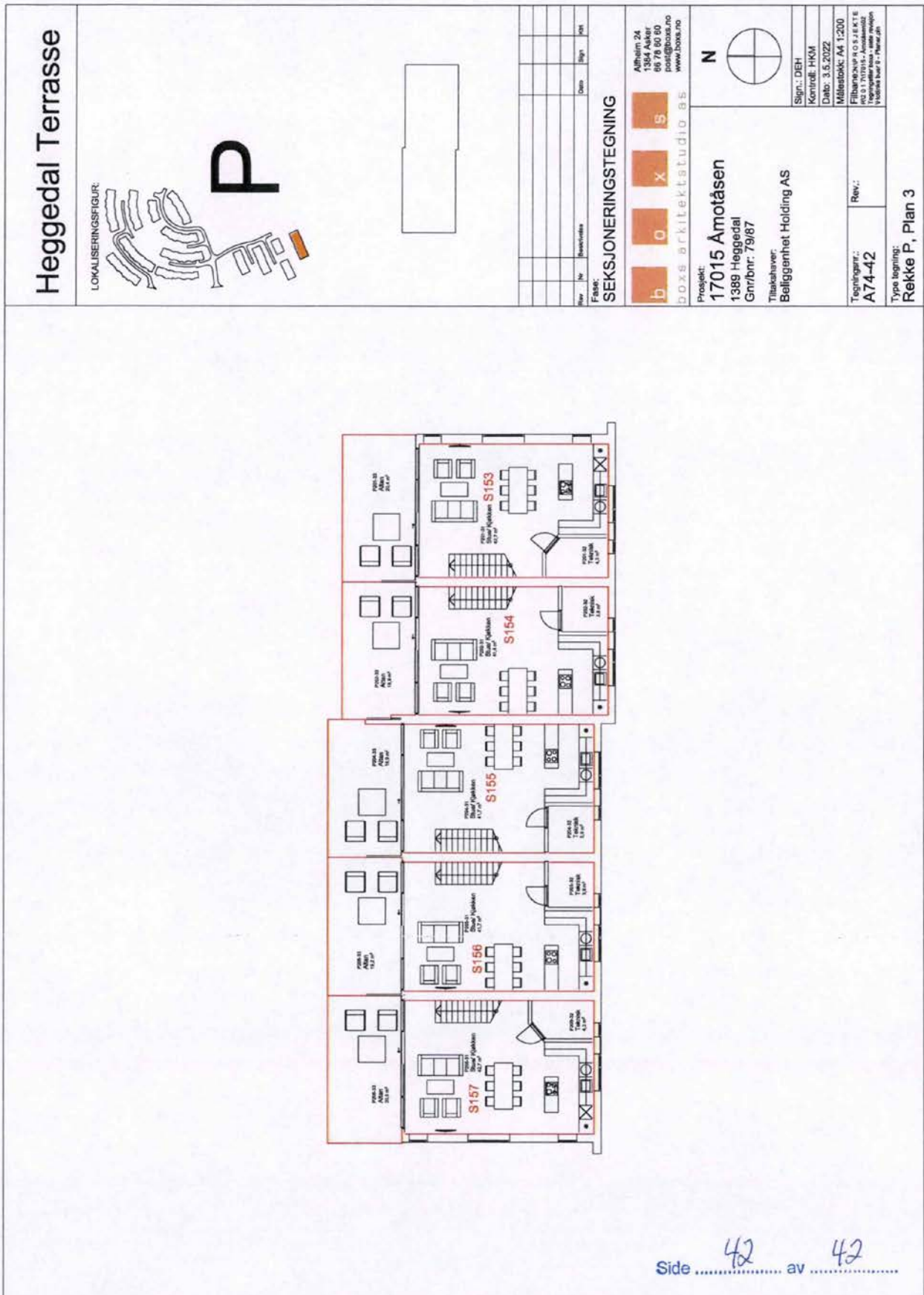
P105
1. Etasje
BNA: 80,5 m²

P104
1. Etasje
BNA: 80,5 m²

P102
1. Etasje
BNA: 80,5 m²

P101
1. Etasje
BNA: 80,5 m²





~~2571191~~

11 098348

BC

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Doknr: 222021 Tinglyst: 01.03.2023
STATENS KARTVERK**AVTALE**

vedrørende

rettigheter for to frittstående Nettstasjoner

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Beliggenhet Holding AS

(heretter kalt **Grunneier**)(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr/bnr. 79/87/0/1-158 (seksjonseier 1 til 158) i Asker kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

1. Nettselskapets rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha stedsevarig (tidsavgrenset) to frittstående Nettstasjoner på Eiendommen, heretter kalt Nettstasjonen. Med Nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. I tilfelle fornying eller ombygging medfører økt areal eller andre erstatningsbetingende tiltak, skal Grunneier få erstatning tilsvarende.

b. Tiltaket

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Det tilhørende kabelanlegg vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonene:

- a) Størrelse nettstasjon nr. 1 (grunnflate): 11,9m²
- b) Størrelse nettstasjon nr 2 (grunnflate): 11,9m²
- c) Trasélengde høyspentkabel ca.: 60m
- d) Trasébredde høyspentkabel ca.: 0,8m
- e) Overdekning høyspentkabel ca.: 0,6m.
- f) Trasélengde lavspenkabel ca.: 620m
- g) Trasébredde lavspenkabel ca.: 1,5m
- h) Overdekning lavspenkabel ca.: 0,6m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Nettstasjonen. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Grunneier kan ikke ha innretninger eller annet som hindrer Nettselskapets adkomst til Nettstasjonen.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke Grunneier uten skriftlig tillatelse fra Nettselskapet iverksette byggetiltak nærmere Nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Det skal heller ikke foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende nærmere kabeltraséen enn 5 meter. Se nærmere avtalens pkt. 2b.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, sperring av veier, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Hvis Nettstasjonen tas permanent ut av drift, skal den fjernes. Tilhørende kabelanlegg som er tatt ut av drift skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på eiendommen, eller grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Nettstasjonen samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen, skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følger av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at Nettstasjonen etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Eksempel på dette

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier dokumentasjon på hvor Nettstasjonens kabelanlegg befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Nettstasjon

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at det tilhørende kabelanlegg avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr 0.

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Flytting/omlegging

Flytting/omlegging av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og vernetting

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttløven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

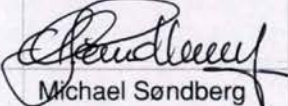
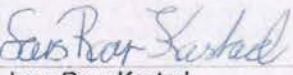
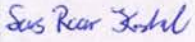
8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 08.02.2023 med inntegnet Nettstasjon

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:		Dato:		Sted:	Oslo	Dato:	08.02.2023
-------	--	-------	--	-------	------	-------	------------

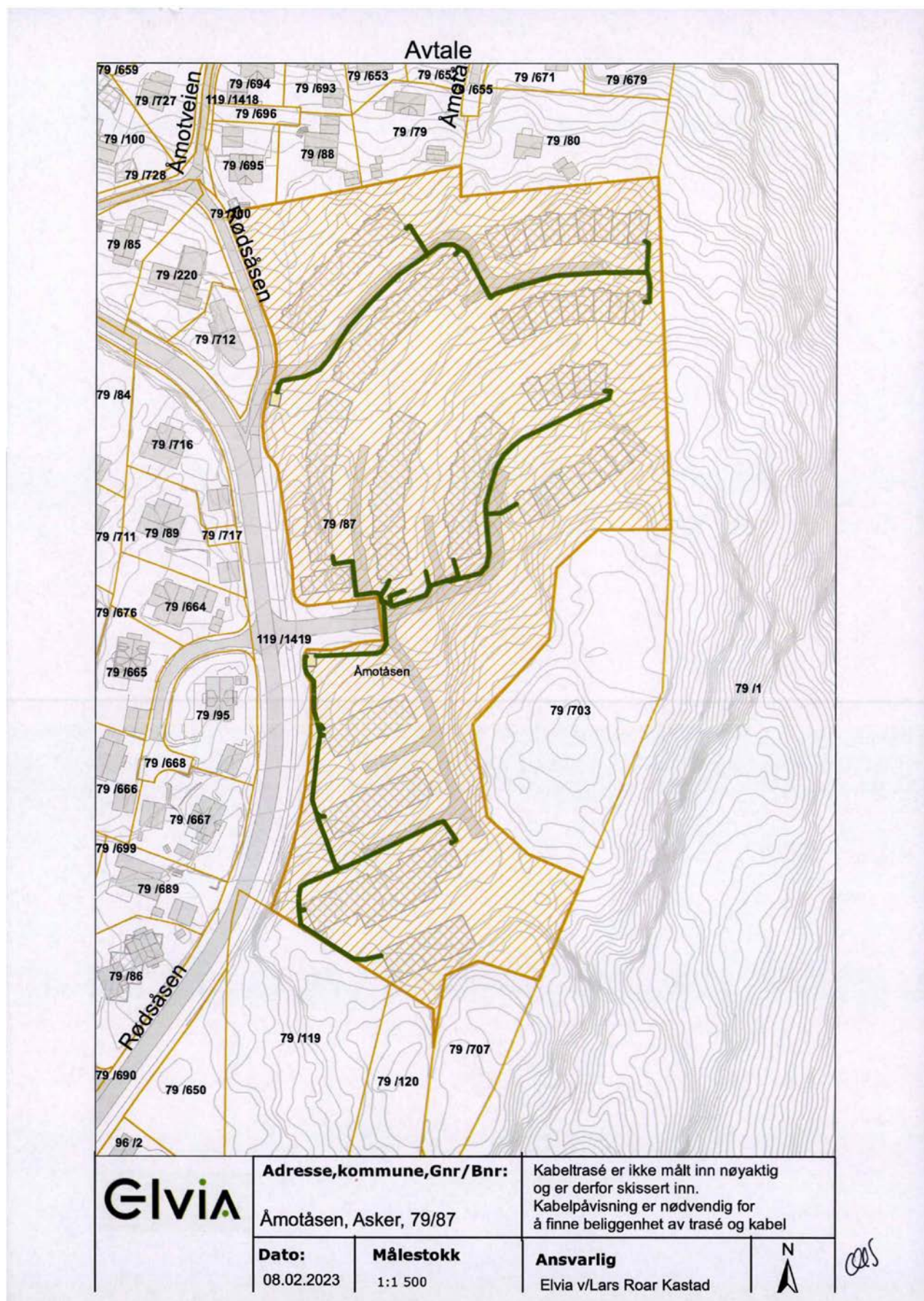
Grunneier 1	Beliggenhet Holding AS	Elvia AS
signatur:		NO 980 489 698 MVA
Blokkbokstaver:	Michael Søndberg	
Personnr./org.nr.:	914 120 314	Saksbehandler Lars Roar Kastad
		signatur: 
Grunneier 2		Lars Roar Kastad
signatur:		Blokkbokstaver: 
Blokkbokstaver:		
Personnr./org.nr.:		

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Grunneier opplyser om:

Erstatning utbetales til kontonummer:



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:99.00.25983
org.nr./fødselsnr

Innsenders navn (ekvirent):	
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS	
Adresse:	
Bankveien 11	
Postnummer:	Poststed:
1383	Asker
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
990997810	

Doknr: 1199408 Tinglyst: 27.10.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Beliggenhet Holding AS	914120314

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025	Asker	79	87		62

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
	Asker kommune	920125298			

Rett kopi bekreftes
OBOslo 25.10.23
Vi samtykker herved i tinglysningeniht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG NR. 990 025 963 MVA

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Ved salg av eiendommen har Asker kommune forkjøpsrett.

Kjøpesum ved utøvelse av kommunens forkjøpsrett beregnes som følger:

Det tas utgangspunkt i den kjøpesum selger ga for eiendommen dvs NOK 2146823,-

Det foretas justering lik 100% av endring i boligprisindeks i den perioden hjemmelshaver (boligselger) har eid boligen.

Som boligprisindeks skal gjelde SSBs indeks for område "Akershus utenom Bærum" for boligtype "småhus".

Når eier/hjemmelshaver ønsker å avhende eiendommen, skal Asker kommune som forkjøpsretthaver skriftlig varsles, og ha frist på to måneder fra mottak av varselet, for å ta stilling til om forkjøpsretten skal gjøres bruk av, jf lov om løysingsrettar §10.

Varsel skal sendes til Asker kommune v/ordfører.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

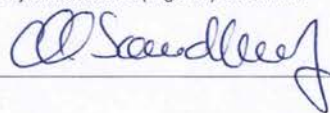
☐ Ja

☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

Asker 23/10-23

 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



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 eieendom (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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Tyttebærtråkket 5
1389 HEGGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre