PRIVATMEGLEREN
PARK

VIKINGJORDET 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelrapport

Attester og tegninger

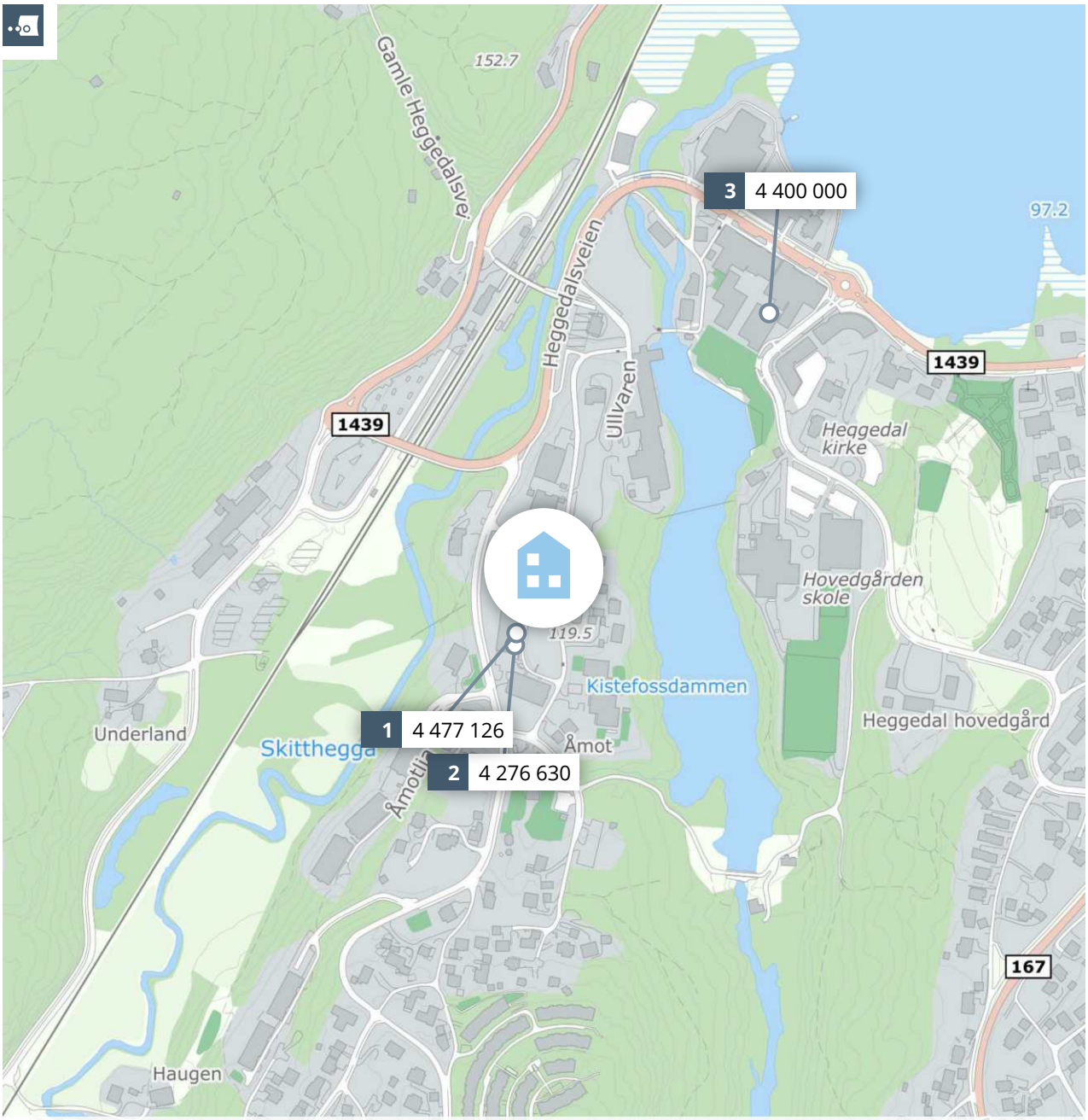
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIKINGJORDET 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vikingjordet 16, 1389 HEGGEDAL

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 79 BNR 605 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HEGGEDAL SENTRUM

Verdivurdert til

3 570 000

26 153	3 596 153	67 925
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	4 188
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vikingjordet 8 75 m²	1989	2. etg	2 sov	27.01.2026	4 290 000	**4 450 000**	27 126	4 477 126	**59 695**
2	Vikingjordet 6 71 m²	1989	1. etg	2 sov	27.10.2025	4 290 000	**4 250 000**	26 630	4 276 630	**60 234**
3	Heggedal torg 34 53 m²	2020	4. etg	1 sov	10.02.2026	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**83 019**

Arealeffektiv 2-roms andelsleilighet beliggende i rolig område i Heggedal. Kort vei til toget og diverse tur- og aktivitetsmuligheter.

Leiligheten har en god planløsning bestående av entré, romslig stue med utgang til solrik balkong, kjøkken i åpen løsning mot stue, 1 soverom med god plass til soveromsmøblement og bad.

Leiligheten har høy standard, og ble i sin helet pusset opp da nåværende eier kjøpte.
Det medfølger også én bod og garasjeplass med andelen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.11.2021	01.12.2021	06.01.2022	2 600 000	2 700 000	0	2 700 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i HEGGEDAL SENTRUM grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 018 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i HEGGEDAL SENTRUM grunnkrets siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

5.2M
5.1M
5 025 000 Prisantydning i snitt
4 973 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 892 HEGGEDAL SENTRUM grunnkrets i snitt siste 6 mnd

70 102 ASKER kommune i snitt siste 6 mnd

67 925 Vikingjordet 16 Totalpris 3 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VIKINGJORDET 16, 1389 HEGGEDAL

Gnr: 79 Bnr: 605 3203 Asker kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	09/06/2026
Utskriftsdato:	16/06/2026
Oppdragsnummer:	99674
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i garasjekjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med terrasse/balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via utvendig dør. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2022:
Bad

- Eksisterende veggkonstruksjoner ble revet, og nye Wedi-plater ble montert på veggene.
- Det ble påført ny smøremembran på veggene før flislegging.
- Eksisterende gulvfliser ble fjernet. Det ble installert ny varmekabel, som deretter ble innstøpt/sparklet.
- Det forelå eksisterende underliggende membran i gulvkonstruksjonen. Denne ble ikke berørt eller fjernet i forbindelse med arbeidene.
- Det ble påført ny smøremembran over sparkelsjiktet på gulvet.
- Gulv og vegger ble avslutningsvis flislagt med nye fliser.

Kjøkken:

- Montering av nytt Ikea kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

For øvrig leilighet:

- Montert nytt laminatgulv, sparklet/pusset og malte vegg/himlingsflater.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1989, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sandra Elisabeth Beck Karlsen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Sandra Elisabeth Beck Karlsen , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Asker Gnr: 79 Bnr: 605
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	11236.4 m²
Hjemmelshaver:	Vikingjordet Borettslag
Adresse:	Vikingjordet 16, 1389 HEGGEDAL

Andelsleilighet

Selskap:	VIKINGJORDET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	953 221 349
Forretningsfører:	ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Eier:	Sandra Elisabeth Beck Karlsen
Andelsnummer:	56

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	15/06/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 11.06.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1989

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
3. etasje	52	2	0	10
Sum bolig:	52	5	0	10
Sum BRA:	57			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Gang, Soverom	Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Skyvedørsgarderobe i entré er opprinnelig byggesøkt som kott, men fremstod som en del av entreen under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Brannskille

Beskrivelse:

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Samsvarserklæring signert av Vestre Aker Elektro AS og datert 01.02.2022 er fremvist for følgende arbeider:
Oppgradering av elektrisk anlegg ifb med oppussing
Opplegg til spotter og lyspunkter
Utskiftning og oppretting av nye stikkontakter
Forlegning av varmekabel på bad med termostat
Opplegg til spotter og uttak på bad
Opplegg til VVB med sikkerhetsbryter
Oppgradering av sikringsskap med nye jfautomater samt ny hovedsikring.

Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Skyvedør mot soverom. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - stue/kjøkken og entré.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse/Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m². Utebod i trekonstruksjon på ca. 2 m². Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon utformet som en blomsterkasse.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Det er funnet bom under enkelte fliser på terrassen/balkongen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG2 er gitt på grunn av bom under enkelte fliser som er nevnte ovenfor. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 94 cm på balkong/terrasse.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca.120 liter, berederen er av eldre dato, montert i bad.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet.
Hovedstoppekran er lokalisert i Inspeksjonsluke bak dusj i badet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Sensor tilknyttet automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Markiser er montert over terrasse.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk.
Årsaken til forholdet er normal aldring og påkjenning fra utvendig klima.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad. Samsvarserklæring signert av Vestre Aker Elektro AS og datert 01.02.2022 er fremvist for følgende arbeider: Oppgradering av elektrisk anlegg ifb med oppussing Opplegg til spotter og lyspunkter Utskiftning og oppretting av nye stikkontakter Forlegning av varmekabel på bad med termostat Opplegg til spotter og uttak på bad Opplegg til VVB med sikkerhetsbryter Oppgradering av sikringsskap med nye jfautomater samt ny hovedsikring.
Tilstandsvurdering:	Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 19.05.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2022 med rivning av vegger og montering av nye Wedi plater, smøring av membran på vegger, fjerning av flis på gulv og sparkling over ny varmekabelmatte, smørt ny membran over sparkel på gulv, flislegging av gulv og vegger, montert ny baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt (underliggende membran), da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble ikke borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende, siden det var tilgjengelig veggkonstruksjon via inspeksjonsluke montert mot dusj mellom dusj/vegghengt klosett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill/stender, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260295
Addresse	Vikingjordet 16		
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL
Selgers navn	Sandra E Beck Karlsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, fliser, rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sendt til takstmann

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøring av membran på vegger underliggende membran på gulv er ikke rørt.Smørt ny membran over sparkel på gulv.Flislegging av gulv og vegger

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler med termostat, stikkontakter, spotter og lyspunkter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring sendt til takstmann

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluket har tettet seg noen ganger

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt rør i rør system Sluket ble ikke gjort noe med

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt til takstmann

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert elektrisk anlegg Nye stikkontakter Oppgradert sikringsskap med ny hovedbryter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt til takstmann

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong må males og vedlikeholdes.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Sandra E Beck Karlsen*

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vikingjordet 16, 1389 HEGGEDAL**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310925**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6763065**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **605**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 631 kWh**



Vikingjordet 16, 1389 HEGGEDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vikingjordet 16, 1389 HEGGEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Vikingjordet Borettslag
VIKINGJORDET 16
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 539/3056
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Sandra Elisabeth Karlsen

Organisasjonsnr: 953 221 349 **Andelsnr:** 56

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 188**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 862
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	131
	AVDRAG LÅN	195

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 346	Gjeld siste årsoppg.:	27 127
Klient ajourf. lån:	1 695 322,98	Klient gj. s. årsoppg.:	1 745 528

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660171131, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.05.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 28.05.2026: 1 695 323
Andel av saldo: 26 346
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 31.12.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Odd Magne Bakken
Adresse: Vikingjordet 14
Postnr/-sted: 1389 HEGGEDAL
E-post: styreleder@vikingjordet.no

Parkering: Garasjeplass i fellesgarasjeanlegg.

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	27 127	Andre inntekter:	587
Annen formue:	15 292	Utgifter:	1 705		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 79/605
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Vikingjordet Borettslag
VIKINGJORDET 16
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 539/3056
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Sandra Elisabeth Karlsen

Organisasjonsnr: 953 221 349

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3434078

Vikingjordet Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Vikingjordet Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Tid: torsdag 23.04.2026 kl. 18:00
Sted: Innbyggertorget Heggedal

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tore Engebretsen eller ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Vikingjordet Borettslag. Vikingjordet Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vikingjordet Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tore Engebretsen
Styremedlem, Hege Oppegaard
Styremedlem, Anna Rybicka
Styremedlem, Ole Morten Grothen Vea
Varamedlem, Eva Lassen
Varamedlem, Anne-Lise Visnes
Varamedlem, Odd Magne Bakken
Varamedlem, Dag Henrik Engstrøm

9.1 Valg av styreleder

Styreleder Tore Engebretsen er på valg.

Det skal velges styreleder for 2 år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Anna Rybicka og Liv Lindahl er på valg.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Eva Lassen, Anne-Lise Visnes, Odd Magne Bakken og Dag Henrik Engstrøm er på valg.

Det skal velges 4 varamedlemmer for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Vikingjordet Borettslag
Styret

Vikingjordet Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tore Engebretsen, Vikingjordet 4
Styremedlem, Hege Oppegaard, Vikingjordet 16
Styremedlem, Anna Rybicka, Vikingjordet 10
Styremedlem, Liv Lindahl, Vikingjordet 6
Styremedlem, Ole Morten Grothen Vea, Vikingjordet 2
Varamedlem, Eva Lassen, Vikingjordet 14
Varamedlem, Anne-Lise Visnes, Vikingjordet 12
Varamedlem, Odd Magne Bakken, Vikingjordet 14
Varamedlem, Dag Henrik Engstrøm, Vikingjordet 12

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 60 andeler. Selskapets navn er Vikingjordet Borettslag med org.nr.: 953221349 i Asker kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3434078

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Det er i perioden godkjent 4 overdragelser av leiligheter.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vikingjordet Borettslag bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 9 720,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; rehabilitering av fasade og brannsikring som det ikke var budsjettert med.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Det er siden ordinær generalforsamling 2025 avholdt 9 styremøter hvor 64 saker har vært behandlet.

Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Vedlikehold er utført av ulike firmaer, vaktmester og beboere

Det er avholdt 2 dugnader.

Blokk nr.5 fasade og balkonger er høytrykkvasket og klargjordt for at hver enkelt beboer kan utføre nødvendig maling av egne balkonger.

Nordvendte teglvegger er ferdigstilt

Håndslukkere i samtlige boenheter samt trapperom og garasjer er skiftet ut.

Røykvarslere i samtlige boenheter er kontrollert og batterier er skiftet.

Samtlige garasjegulv er maskinvasket.

Samtlige garasjeporter er årskontrollert.

Modifisert ladekontroll på strømanlegganlegg, i alle garasjer.

Justert opp "på"tid for samlige lyssensorer i trapperom.

Alle nødlys er kontrollert.

Det er skiftet ut ventilatorer i boenheter etter behov.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Styret har drøftet behovet for vesentlig vedlikehold i 2026. Som kjent ble bygningene ferdigstilt i 1989. Det har i hele borettslagets historie vært lagt vekt på planlagt og løpende vedlikehold. I og med at borettslaget har en vaktmester med bygningsfaglig innsikt har det vært kontinuerlig tilsyn med vedlikeholdsbehovet i alle deler av byggene. I 2026 foreslår styret at vi fortsetter med vedlikehold av fasadene på blokkene, i år er det blokk nr.3 som står for tur. Styret forutsetter at vedlikehold skal kunne dekkes innenfor rammen av de årlige budsjetter.

Det foreslås følgende vesentlig vedlikehold i 2026, i prioritert rekkefølge:

- Skifte treverk som er skadet eller befengt med råte, samt male fasader i blokk nr. 3.
- Maskinvaske samtlige garasjegulv
- Male himlinger i uteboder ved nr. 2, 4, 10 og 12.
- Heve tak, tilsvarende påstøp i utebod ved nr. 2
- Male utvendige betongvegger på alle garasjer.
- Skifte gassfjærer på samtlige takluker.
- Utbedre skade på intern vei.
- Skifte ventilatorer etter behov, når de stopper.

Kommende 5-års periode

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

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

- Spyling, maling og utbedring av fasadene på alle 3 blokker.
- Skifte ventilatorer etter behov, da de eksisterende ventilatorene har begynt å stoppe.
- Skifte vinduer i gavler etter behov. Disse er ekstra utsatt for vær og vind, hvilket medfører ekstra slitasje.

Styret i Vikingjordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Vikingjordet Borettslag, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 047 760	2 836 080	3 048 000	3 234 027
Annen driftsinntekt	2	83 051	63 554	441 000	472 000
Sum inntekter		3 130 811	2 899 634	3 489 000	3 706 027
Kostnader					
Lønnskostnad	3	451 900	402 008	789 410	798 702
Kostnad lokaler	4	1 273 153	1 181 992	1 288 000	1 403 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	4 883	37 533	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	51 200	51 589	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold	7	182 148	127 698	210 000	170 000
Periodisk vedlikehold	8	0	37 817	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	176 261	2 167 014	0	0
Annen driftskostnad	10	902 350	866 128	874 500	941 000
Sum kostnader		3 041 895	4 871 779	3 161 910	3 362 702
Resultat før finansielle poster		88 915	-1 972 145	327 090	343 325
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	11 076	1 498	0	0
Finanskostnad	12	109 711	13 797	93 000	101 459
Sum finansielle poster		-98 635	-12 299	-93 000	-101 459
Årsresultat		-9 720	-1 984 444	234 090	241 866

Balanse Vikingjordet Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		46 970 000	46 970 000
Sum varige driftsmidler		46 970 000	46 970 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		46 970 000	46 970 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		407 514	506 654
Andre fordringer	13	251 694	415 312
Sum fordringer		659 208	921 966
Bankinnskudd, kasse o.l	14	1 258 428	1 418 548
Sum omløpsmidler		1 917 636	2 340 515
Sum eiendeler		48 887 636	49 310 515

Balanse Vikingjordet Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	15	12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	25 664 911	25 674 630
Sum egenkapital		25 676 911	25 686 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 745 529	1 888 039
Øvrig langsiktig gjeld	18	20 468 000	20 468 000
Sum langsiktig gjeld		22 213 529	22 356 039
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		502 879	786 154
Forskudd innbetalinger		45 778	48 238
Annen kortsiktig gjeld	19	448 539	433 453
Sum kortsiktig gjeld		997 196	1 267 846
Sum gjeld		23 210 725	23 623 885
Sum egenkapital og gjeld		48 887 636	49 310 515

Vikingjordet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tore Engebretsen Styreleder	Hege Oppegaard Styremedlem	Liv Lindahl Styremedlem
Anna Rybicka Styremedlem	Ole Morten Grothen Vea Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 836 080	2 836 080	2 836 000	2 982 047
Avdrag ordinære lån	119 120	0	119 000	150 521
Renter ordinære lån	92 560	0	93 000	101 459
Sum	**3 047 760**	**2 836 080**	**3 048 000**	**3 234 027**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Div inntekt note 2, endre navn per klient	0	0	375 000	400 000
Andre driftsinntekter	17 286	0	0	0
Garasjeinntekter	14 400	14 400	14 000	14 000
Utleie plass til mobilantenne	26 701	26 025	27 000	28 000
Strøm el-bil	24 664	23 129	25 000	30 000
Sum	**83 051**	**63 554**	**441 000**	**472 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	505 429	521 659	519 000	522 000
Div. lønn - ikke feriepenger	0	0	5 000	0
Påløpte feriepenger	0	56 377	56 377	0
Påløpte feriepenger	71 804	17 375	0	65 000
Verktøygodtgjørelse	0	0	6 000	0
Tjenestepensjon OTP	6 186	9 802	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-6 186	-9 802	0	0
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	86 238	89 036	82 548	87 702
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 124	10 399	9 485	10 000
Refusjon lønnskostnader	-334 510	-404 000	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	12 814	11 162	11 000	14 000
Sum	**451 900**	**402 008**	**789 410**	**798 702**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	3 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	860 342	847 492	920 000	990 000
Lys, varme, energi	101 127	77 754	100 000	80 000
Renhold	195 768	187 685	200 000	205 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	69 690	34 832	40 000	75 000
Sommer- og vinterkostnader	46 225	34 229	25 000	50 000
Sum	**1 273 153**	**1 181 992**	**1 288 000**	**1 403 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie maskiner	4 883	37 533	0	0
Sum	**4 883**	**37 533**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	51 200	51 589	0	50 000
Sum	**51 200**	**51 589**	**0**	**50 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	125 150	77 672	150 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 574	37 720	40 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 424	10 714	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 592	0	0
Sum	**182 148**	**127 698**	**210 000**	**170 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Brannsikkring	0	37 817	0	0
Sum	0	37 817	0	0

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	176 261	1 613 107	0	0
Sum	176 261	2 167 014	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	197 728	204 588	210 000	204 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	30 581	0	0
Andre driftskostnader	0	780	0	0
Kontorrekvisita	3 733	224	0	3 500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	9 500	0	0
Elektronisk kommunikasjon	23 287	0	0	25 000
Porto og andre forsendelseskostnader	4 135	4 434	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	424 400	398 940	420 000	440 000
Drivstoff	4 809	1 151	0	6 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	17 014	39 939	40 000	29 000
Gave, blomster	1 020	5 000	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	185 023	164 359	180 000	190 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	33 213	0	10 000	30 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 767	2 994	4 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	4 723	3 138	5 000	5 000
Sum	**902 350**	**866 128**	**874 500**	**941 000**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	137	148	0	0
Renter plasseringskonto	10 939	1 350	0	0

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 11 - Finansinntekt

Sum	**11 076**	**1 498**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	109 711	13 797	93 000	101 459
Sum	**109 711**	**13 797**	**93 000**	**101 459**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	6 000	6 000
Periodisering kostnader	245 694	409 312
Sum	**251 694**	**415 312**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Kasse	0	10 007
Bankinnskudd (driftskto)	729 434	1 389 504
Sparekonto Boligbanken	509 956	0
Skattetrekkskonto	19 038	19 038
Sum	**1 258 428**	**1 418 548**

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**12 000**	**12 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	25 674 630	27 659 074
Fra årets resultat	-9 720	-1 984 444
Sum annen egenkapital	25 664 911	25 674 630
Sum egenkapital	25 676 911	25 686 630

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 745 529	1 888 039
Sum	**1 745 529**	**1 888 039**

Det er stilt følgende pant: Lån med tinglyst pant i borettslagets gnr/bnr. tinglyst pant er kr 28.490.000,-

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660171131**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	1 888 039
Avdrag i perioden:	142 510
Lånesaldo 31.12:	**1 745 529**
Saldo 5 år frem i tid:	892 887

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660171131	20	32 652	653 040
	4	30 017	120 068
	32	27 127	868 064
	4	26 090	104 360

Note 18 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	20 468 000	20 468 000
Sum	**20 468 000**	**20 468 000**

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Gjeld til kommunen	332 326	293 830
Rettsgebyr	0	17 286
Skattetrekk	19 038	19 038
Andre trekk	0	673
Skyldig arbeidsgiveravgift	13 968	18 184
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	9 512
Påløpt arbeidsgiveravgift	10 124	887
Påløpte feriepenger	71 806	6 290
Påløpte feriepenger	0	67 464
Påløpte renter	156	189
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	100
Utleggskonto	1 020	0
Sum	**448 539**	**433 453**

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 072 669	1 169 074
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-9 720	-1 984 444
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-142 510	-11 961
Opptak lån	0	1 900 000
Årets endring disponible midler	-152 230	-96 405
Disponible midler UB	920 440	1 072 669

Resultat og balanse med noter for Vikingjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vikingjordet Borettslag

Styreleder	Tore Engebretsen (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Anna Rybicka (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Hege Oppegaard (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Ole Morten Grothen Vea (sign.)	14.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vikingjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vikingjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 rettvisende 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.

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: C5V1E-FQJMG-ONTZW-XAR6R-AV86A-EX21W

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

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C5V1E-FQJMG-ONTZW-XAR6R-AV86A-EX21W

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-15 09:58:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C5V1E-FQJMG-ONTZW-XAR6R-AV86A-EX21W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Innbyggertorget Heggedal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBLs representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBLs representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 13 andelseiere som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard og Arne Blakstad. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Odd Magne Bakken ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen fra styret.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 100.000 til intern fordeling. Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Vikingjordet Borettslag. Vikingjordet Borettslag nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Vikingjordet Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

7. Saker fra beboere

Vedtak:
Ingen innmeldte saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2026

Møteleder gjennomgikk budsjettet for 2026.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Odd Magne Bakken ble valgt som styreleder for 2 år. På valg i 2028.

9.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Anna Rybicka og Tore Engebretsen ble valgt som styremedlemmer for 2 år. På valg i 2028.

9.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Eva Lassen, Anne-Lise Visnes, Long Nguyen og Solbjørg Eidshaug ble valg som varamedlemmer for 1 år. På valg i 2027.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Eva Lassen og Odd Magne Bakken ble valgt som valgkomité for 1 år.

Generalforsamlingen avsluttet kl. 18:15.

Protokoll for Vikingjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Liv Oda Taksgaard (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Odd Magne Bakken (sign.)	23.04.2026

Vikingjordet Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Vikingjordet Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag

Tid: tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00
Sted: Innbyggertorget Heggedal sentrum

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring § 13. Styret

Begrunnelse:

Eksisterende styret består av 4 medlemmer , hvor samtlige er på valg , samt 4 vararepresentanter.
Undertegnede styremedlemmer , mener 4 personer er lite gunstig i situasjoner hvor det forekommer ulike synspunkter om saker til behandling.
Videre er det uheldig at hele styret skiftes på samme tidspunkt. Dette gir dårlig kontinuitet i styrearbeidet.
Valg må derfor tilpasses en fornuftig rullering , noe som tilsier at valget må gå for en periode , med 1 og 2 års varighet.
Undertegnede: Brit Leitås, Erik Habberstad og Anna Rybicka.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres fra "Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer" til Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer med fem varamedlemmer.

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra andelshaverne

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7. Budsjettforslag for 2025

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2025 tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Ragnar Mathisen
Nestleder, Brit Leitås
Styremedlem, Anna Rybicka
Styremedlem, Erik Habberstad
Varamedlem, Dag Henrik Engstrøm
Varamedlem, Eva Lassen
Varamedlem, Odd Magne Bakken

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styret.
Valgkomiteen har bestått av Eva Lassen og Odd Magne Bakken

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Tore Engebretsen stiller til valg som ny styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder: Tore Engebretsen velges som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Erik Habberstad er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Anna Rybicka er på valg, og tar gjenvalg
Styremedlem: Brit Leitås er på valg, og tar ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Styremedlem: Ole M. Vea velges som nytt styremedlem for 2 år
Styremedlem: Anna Rybicka velges som nytt styremedlem for 1 år
Styremedlem: Liv Lindahl velges som nytt styremedlem for 2 år

Styremedlem: Hege Oppegaard velges som nytt styremedlem 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Odd Magne Bakken er på valg, og tar gjenvalg
Varamedlem: Dag Henrik Engstrøm er på valg, og tar gjenvalg
Varamedlem: Eva Lassen er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Varamedlem: Anne-Lise Visnes velges som varamedlem for 1 år
Varamedlem: Eva Lassen velges som varamedlem for 1 år
Varamedlem: Odd Magne Bakken velges som varamedlem for 1 år
Varamedlem: Dag Engstrøm velges som varamedlem for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Eva Lassen er på valg, og tar gjenvalg
Valgkomite: Odd Magne Bakken er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgkomite: Eva Lassen velges som nytt medlem av valgkomiteen
Valgkomite: Odd Magne Bakken velges som nytt medlem av valgkomiteen

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

Med vennlig hilsen
Vikingjordet Borettslag
Styret

VIKINGJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnr. 953221349

STYRETS ORIENTERING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Tom Mathisen

Styremedl.:	**Varamedl.:**
Anna Rybicka	Eva Lassen
Brit Leitås	Odd Magne Bakken
Erik Habberstad.	Dag Engstrøm

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer.

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

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil i 2025 normalt utgjøre kr.10 000,-

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

4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL SKATTEDIREKTORATET

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

5. SALG/REFINANSIERING

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

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

6. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr. 1 984 444,- Disponible midler minker med kr. 96 405-, og utgjorde kr. 1 073 342,- ved utgangen av regnskapsåret. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

7. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

8. FORTSATT DRIFT

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

9. ARBEIDSMILJØ

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

10. YTRE MILJØ

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

11. LIKESTILLING

Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

12. STYREMØTER

Det er siden ordinær generalforsamling 2024 avholdt 9 styremøter hvor 42 saker har vært behandlet. Det er også holdt en ekstraordinær generalforsamling ifm låneopptak til rehabilitering av yttervegger.

13. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 2 overdragelser av leiligheter.

14. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

Vedlikehold er utført av ulikefirmaer, vaktmester og beboere.

Det er avholdt 2 dugnader.

Service på garasjeportene avholdt.

Samtlige verandakasser er spylt av Runar.

3 vegger er rehabilitert med ny murstein. Det var et stort prosjekt i samarbeid med teknisk avd. hos ABBL.

Samtlige garasjegulv er maskinvasket.

Det er skiftet ut ventilatorer i 2 leiligheter. Dette er utført fortløpende av vaktmester, når de har stoppet.

15. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2025

Styret har drøftet behovet for vesentlig vedlikehold i 2024. Som kjent ble bygningene ferdigstilt i 1989. Det har i hele borettslagets historie vært lagt vekt på planlagt og løpende vedlikehold. I og med at borettslaget har en vaktmester med bygningsfaglig innsikt har det vært kontinuerlig tilsyn med vedlikeholdsbehovet i alle deler av byggene. Gavlveggene i blokk 3 og 4 og nordveggen i blokk 5 har fått ny murstein. Styret samarbeidet med ABBL for innhenting av anbud på å utbedre dette. Prosjektene ble godkjent Generalforsamlingen. Styret forutsetter at annet vedlikehold skal kunne dekkes innenfor rammen av de årlige budsjetter.

Det foreslås følgende vesentlig vedlikehold i 2025, i prioritert rekkefølge:

- Oppgradere lekeplassen så den tilfredsstiller krav til lekeplass.
- Maskinvaske samtlige garasjegulv
- Utbedre og male uteboder ved nr. 2, 4, 10 og 12.

16. VESENTLIG VEDLIKEHOLD I KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

ABBL v/ Teknisk avdeling var på befaring i 2019 og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for Vikingjordet Borettslag. Rapporten gjelder for 5 år fremover og antyder viktighetsgrad på de forskjellige postene og når arbeidene bør igangsettes.
Utgiftene til vedlikeholdsarbeidet skal dekkes innenfor de årlige budsjetter.

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

- Spyling, maling og utbedring av fasadene på alle 3 blokker.
- Skifte ventilatorer etter behov, da de eksisterende ventilatorene har begynt å stoppe.
- Oppgradere lekeplassen.

17. DIVERSE

Styret har fortsatt avtale med telefonselskapet Telia, tidligere Netcom, om plassering av antenner på taket av blokk nr. 4. Dette ga borettslaget en inntekt på kr. 25 010.- i 2024.

Asker. april 2025

Styret i Vikingjordet Borettslag

Resultatregnskap Vikingjordet Borettslag, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 836 080	2 493 632	2 836 000	3 048 000
Annen driftsinntekt	2	63 554	70 798	63 000	441 000
Sum inntekter		2 899 634	2 564 430	2 899 000	3 489 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	402 008	314 486	433 000	789 410
Kostnad lokaler	4	1 181 992	953 681	1 135 000	1 288 000
Leie maskiner, inventar o.l.	5	37 533	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	51 589	63 170	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	127 698	151 794	366 000	210 000
Periodisk vedlikehold	8	37 817	147 099	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	2 167 014	0	0	0
Annen driftskostnad	10	866 128	827 017	918 000	874 500
Sum kostnader		4 871 779	2 457 246	2 852 000	3 161 910
Resultat før finansielle poster		-1 972 145	107 184	47 000	327 090
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	1 498	18 773	0	0
Finanskostnad	12	13 797	0	0	93 000
Sum finansielle poster		-12 299	18 773	0	-93 000
Årsresultat		-1 984 444	125 957	47 000	234 090

Balanse Vikingjordet Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		46 970 000	46 970 000
Sum varige driftsmidler		46 970 000	46 970 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		46 970 000	46 970 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		506 654	506 260
Andre fordringer	13	415 312	418 358
Sum fordringer		921 966	924 618
Bankinnskudd, kasse o.l	14	1 418 548	715 638
Sum omløpsmidler		2 340 515	1 640 255
Sum eiendeler		49 310 515	48 610 255

Balanse Vikingjordet Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	15	12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	25 674 630	27 659 074
Sum egenkapital		25 686 630	27 671 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	1 888 039	0
Øvrig langsiktig gjeld	18	20 468 000	20 468 000
Sum langsiktig gjeld		22 356 039	20 468 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		786 154	64 629
Forskudd innbetalinger		48 238	33 039
Annen kortsiktig gjeld	19	433 453	373 513
Sum kortsiktig gjeld		1 267 846	471 181
Sum gjeld		23 623 885	20 939 181
Sum egenkapital og gjeld		49 310 515	48 610 255

Vikingjordet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tom Ragnar Mathisen Styreleder	Brit Leitås Nestleder	Erik Habberstad Styremedlem

Anna Rybicka
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 836 080	2 493 632	2 836 000	2 836 000
Avdrag ordinære lån	0	0	0	119 000
Renter ordinære lån	0	0	0	93 000
Sum	**2 836 080**	**2 493 632**	**2 836 000**	**3 048 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	0	0	0	375 000
Garasjeinntekter	14 400	14 400	14 000	14 000
Utleie plass til mobilantenne	26 025	25 010	24 000	27 000
Strøm el-bil	23 129	29 826	25 000	25 000
Forsikring kontantoppgjør	0	1 562	0	0
Sum	**63 554**	**70 798**	**63 000**	**441 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	521 659	494 626	519 000	519 000
Div. lønn - ikke feriepenger	0	0	15 000	5 000
Påløpte feriepenger	56 377	70 097	62 000	56 377
Påløpte feriepenger	17 375	0	0	0
Verktøygodtgjørelse	0	500	6 000	6 000
Tjenestepensjon OTP	9 802	10 827	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-9 802	-10 827	0	0
Styrehonorar	100 000	52 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	89 036	78 601	88 000	82 548
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 399	9 884	9 000	9 485
Refusjon lønnskostnader	-404 000	-403 391	-375 000	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	11 162	12 169	9 000	11 000
Sum	**402 008**	**314 486**	**433 000**	**789 410**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	1 900	3 000	3 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	847 492	669 442	835 000	920 000
Lys, varme, energi	77 754	87 981	100 000	100 000
Renhold	187 685	131 563	138 000	200 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	34 832	35 150	39 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	34 229	27 645	20 000	25 000
Sum	**1 181 992**	**953 681**	**1 135 000**	**1 288 000**

Note 5 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie maskiner	37 533	0	0	0
Sum	**37 533**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	51 589	63 170	0	0
Sum	**51 589**	**63 170**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	77 672	79 586	0	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	37 720	43 946	36 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 714	18 263	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 592	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	330 000	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**127 698**	**151 794**	**366 000**	**210 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsikkring	37 817	0	0	0
Sum	37 817	147 099	0	0

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fasade	1 613 107	0	0	0
Sum	2 167 014	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	204 588	180 972	191 000	210 000
Honorar for teknisk rådgivning	30 581	0	10 000	0
Andre driftskostnader	780	0	0	0
Kontorrekvisita	224	3 814	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 500	0	3 500	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 434	9 141	10 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	398 940	382 102	409 000	420 000
Drivstoff	1 151	0	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	39 939	19 634	30 000	40 000
Gave, ikke fradragsberettiget	5 000	1 140	3 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	164 359	201 288	232 000	180 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	24 008	20 000	10 000
Bank og kortgebyrer	2 994	2 999	4 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	3 138	1 419	5 000	5 000
Sum	**866 128**	**827 017**	**918 000**	**874 500**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	148	-116	0	0
Renter plasseringskonto	1 350	0	0	0

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 11 - Finansinntekt

Finansinntekt	0	18 889	0	0
Sum	**1 498**	**18 773**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	13 797	0	0	93 000
Sum	**13 797**	**0**	**0**	**93 000**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	6 000	6 000
Periodisering kostnader	409 312	387 347
Andre kortsiktige fordringer	0	25 010
Sum	**415 312**	**418 358**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Kasse	10 007	10 007
Bankinnskudd (driftskto)	1 389 504	684 427
Skattetrekkskonto	19 038	21 204
Sum	**1 418 548**	**715 638**

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**12 000**	**12 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	27 659 074	27 533 118
Fra årets resultat	-1 984 444	125 957
Sum annen egenkapital	25 674 630	27 659 074
Sum egenkapital	25 686 630	27 671 074

Note 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 888 039	0
Sum	**1 888 039**	**0**

Det er stilt følgende pant: Lån med tinglyst pant i borettslagets gnr/bnr. tinglyst pant er kr 28.490.000,-

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660171131**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	11 961
Opptak i perioden:	1 900 000
Lånesaldo 31.12:	**1 888 039**
Saldo 5 år frem i tid:	1 084 969

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660171131	20	35 318	706 360
	4	32 468	129 872
	32	29 341	938 912
	4	28 220	112 880

Note 18 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	20 468 000	20 468 000
Sum	**20 468 000**	**20 468 000**

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld til kommunen	293 830	240 147
Rettsgebyr	17 286	17 286
Skattetrekk	19 038	21 204
Andre trekk	673	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	18 184	14 843
Påløpt arbeidsgiveravgift	9 512	9 512
Påløpt arbeidsgiveravgift	887	372
Påløpte feriepenger	6 290	2 635
Påløpte feriepenger	67 464	67 464
Påløpte renter	189	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	50
Sum	**433 453**	**373 513**

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 169 074	1 043 118
Endringer disponible midler:		

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 984 444	125 957
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-11 961	0
Opptak lån	1 900 000	0
Årets endring disponible midler	-96 405	125 957
Disponible midler UB	1 073 342	1 169 074

Resultat og balanse med noter for Vikingjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vikingjordet Borettslag

Styreleder	Tom Ragnar Mathisen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Anna Rybicka (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Brit Leitås (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Erik Habberstad (sign.)	21.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vikingjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vikingjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3R0HE-CEE8M-I5WDW-1OC9O-2A8HF-G6K5S

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3R0HE-CEE8M-I5WDW-1OC9O-2A8HF-G6K5S

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 14:13:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3R0HE-CEE8M-I5WDW-1OC9O-2A8HF-G6K5S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Heggedal 10. mars 2025

Til Vikingjordets årsmøte 23. April 2025

Valgkomiteen, som har bestått av Eva Lassen og Odd Magne Bakken, har følgende forslag til styre for Vikingjordet Borettslag

Styreformann	Tore Engebretsen	Vikingjordet 4
Styremedlem	Ole Morten Vea	Vikingjordet 2
Styremedlem	Anna Rybicka	Vikingjordet 10
Styremedlem	Liv Lindahl	Vikingjordet 6
Styremedlem	Hege Oppegaard	Vikingjordet 16
Varamedlem	Anne-Lise Visnes	Vikingjordet 12
Varamedlem	Eva Lassen	Vikingjordet 14
Varamedlem	Odd Magne Bakken	Vikingjordet 14
Varamedlem	Dag Henrik Engstrøm	Vikingjordet 12
Valgkomite:		
	Eva Lassen	
	Odd Magne Bakken	

For å ha kontinuitet og unngå at hele styret skiftes ved neste valg har valgkomiteen følgende forslag til funksjonstid

			Velges for:
Styreformann	Tore Engebretsen	Vikingjordet 4	1 år
Styremedlem	Ole Morten Vea	Vikingjordet 2	2 år
Styremedlem	Anna Rybicka	Vikingjordet 10	1 år
Styremedlem	Liv Lindahl	Vikingjordet 6	2 år
Styremedlem	Hege Oppegaard	Vikingjordet 16	2 år
Varamedlem	Anne-Lise Visnes	Vikingjordet 12	1 år
Varamedlem	Eva Lassen	Vikingjordet 14	1 år
Varamedlem	Odd Magne Bakken	Vikingjordet 14	1 år
Varamedlem	Dag Henrik Engstrøm	Vikingjordet 12	1 år
Valgkomite:			
	Eva Lassen		1 år
	Odd Magne Bakken		1 år

Eva Lassen

Odd Magne Bakken

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vikingjordet Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Innbyggertorget Heggedal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 15 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Andelseier, Anna Rybicka, ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Styret informerer ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret fikk kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring § 13. Styret

Begrunnelse:

Eksisterende styret består av 4 medlemmer , hvor samtlige er på valg , samt 4 vararepresentanter.
Undertegnede styremedlemmer , mener 4 personer er lite gunstig i situasjoner hvor det forekommer ulike synspunkter om saker til behandling.
Videre er det uheldig at hele styret skiftes på samme tidspunkt. Dette gir dårlig kontinuitet i styrearbeidet.
Valg må derfor tilpasses en fornuftig rullering , noe som tilsier at valget må gå for en periode , med 1 og 2 års varighet.
Undertegnede: Brit Leitås, Erik Habberstad og Anna Rybicka.

Vedtak:
Vedtektene endres fra "Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer" til Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer med fem varamedlemmer.

Avstemming: 15 for / 1 mot / 1 blank

Godkjent

6. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra andelshaverne

Vedtak:
Tatt til orientering

7. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Tore Engebretsen stiller til valg som ny styreleder

Eirik Gabor stilte benkeforslag Tom Mathisen fortsetter som styreleder.

Vedtak:
Styreleder: Tore Engebretsen ble valgt som ny styreleder for ett år

Forsamlingen stemte for kandidatene: Tore 13 stemmer / Tom 4 stemmer

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Erik Habberstad er på valg, og tar ikke gjenvalg
Styremedlem: Anna Rybicka er på valg, og tar gjenvalg
Styremedlem: Brit Leitås er på valg, og tar ikke gjenvalg

Vedtak:

Styremedlem: Ole M. Vea ble valgt som nytt styremedlem for 2 år
Styremedlem: Anna Rybicka ble valgt som nytt styremedlem for 1 år
Styremedlem: Liv Lindahl ble valgt som nytt styremedlem for 2 år
Styremedlem: Hege Oppegaard ble valgt som nytt styremedlem 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Odd Magne Bakken er på valg, og tar gjenvalg
Varamedlem: Dag Henrik Engstrøm er på valg, og tar gjenvalg
Varamedlem: Eva Lassen er på valg, og tar gjenvalg

Vedtak:

Varamedlem: Anne-Lise Visnes ble valgt som varamedlem for 1 år
Varamedlem: Eva Lassen ble valgt som varamedlem for 1 år
Varamedlem: Odd Magne Bakken ble valgt som varamedlem for 1 år
Varamedlem: Dag Engstrøm ble valgt som varamedlem for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomite: Eva Lassen er på valg, og tar gjenvalg
Valgkomite: Odd Magne Bakken er på valg, og tar gjenvalg

Vedtak:

Valgkomite: Eva Lassen ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen
Valgkomite: Odd Magne Bakken ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

Protokoll for Vikingjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Dahl-Andersen (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Anna Rybicka (sign.)	25.04.2025

VEDTEKTER

FOR

VIKINGJORDET BORETTSLAG

Endret i generalforsamling den 14. desember 1989.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 23. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling den 23. mai 2007, 19. april 2017, 04. april 2024 og 22. april 2025.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på to hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

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

§ 4. Boretten

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

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

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

§ 9. Overføring av andel

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

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

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 11. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Mislighold

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

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

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

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer med fem varamedlemmer.

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

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

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

§ 14. Styrets vedtak

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

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

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

2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Det skal sendes ut et månedlig informasjonsskriv i etterkant av hvert styremøte.
Det er styrets ansvar å holde borettslagets hjemmeside oppdatert med relevant informasjon.

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 15. Firmategning

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

§ 16. Generalforsamlingen

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

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

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

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

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 20. Forsikring

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

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

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

§ 21. Revisor

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

§ 22. Pant

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

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

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

§ 23. Verneting

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

§ 24. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

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

§ 25. Forholdet til borettslovene

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

VIKINGJORDET BORETTSLAG

O R D E N S R E G L E M E N T

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

1. Generelt

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

2. Oppgangene

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

3. Avfallshåndtering

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

4. Husdyr

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

5. Grilling på terrasse

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

6. Kjøring og parkering

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

7. Garasjer

- Garasjen/garasjeplassen skal ikke benyttes som verksted for biler og mopeder/motorsykler. Dører og porter skal alltid være lukket og låst.

- Fremleie av garasjeplasser kan kun skje internt i borettslaget. Kontakt styret som har liste over de som ønsker å leie garasjeplass.

8. Tørking av klær

- Tørking av klær over gelenderhøyde, samt tepperisting på utsiden av veranda/terrasse er ikke tillatt.

- Bruk av vaskemaskin er ikke tillatt etter kl. 23.00.

9. Markiser - Radio/TV antenner - Parabol

- Alle markiser i Vikingjordet Borettslag skal ha likt mønster og farge på de respektive blokkene, så nær opp til tidligere vedtatte farge og mønster som mulig.

- Andelseier må ikke uten godkjennelse fra styret gjøre bygningsmessige endringer på sin leilighet, eller sette opp radio/tv-antenne/parabol, markiser m.m.

10. Klager

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

Vis omtanke for vårt bomiljø.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 605	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Vikingjordet 2, gatenr 1647 1389 Heggedal	**Grunnkrets:**	1505	Heggedal sentrum
		Valgkrets:	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Vikingjordet 4, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vikingjordet 6, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vikingjordet 8, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vikingjordet 10, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vikingjordet 12, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vikingjordet 14, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vikingjordet 16, gatenr 1647 1389 Heggedal			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.11.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	11 236,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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	3203/79/605	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/605	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/17	-125,5
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/16	0,0
			Berørt	3203/96/18	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	125,1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/675	-63,3
	Matrikkelført:	26.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/677	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	63,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/28	-262,9
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/27	0,0
			Berørt	3203/96/30	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	262,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/1	-9,0
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/20	0,0
			Berørt	3203/96/25	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Berørt	3203/217/5	0,0
			Mottaker	3203/79/1	9,0

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/674	-2,3
	Matrikkelført:	26.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	2,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/710	-44,0
	Matrikkelført:	26.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/84	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/674	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	44,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/84	-80,9
	Matrikkelført:	26.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/710	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	80,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/29	-565,9
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/52	0,0
			Berørt	3203/96/111	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	565,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/685	-33,8
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/677	0,0
			Berørt	3203/79/686	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	33,9

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/25	-249,6
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/1	0,0
			Berørt	3203/96/20	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	249,5
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/10	-57,1
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/1	0,0
			Berørt	3203/96/11	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	56,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/16	-34,8
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/17	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	34,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/1	-168,2
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/10	0,0
			Berørt	3203/96/17	0,0
			Berørt	3203/96/20	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Berørt	3203/217/5	0,0
			Mottaker	3203/79/1	168,3
Annen forretningstype	Forretning:	18.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
	Matrikkelført:	03.07.2019	Berørt	3203/79/1	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/1	0,0
			Berørt	3203/96/16	0,0
			Berørt	3203/96/17	0,0
			Berørt	3203/96/20	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/1	-99,3
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/20	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Berørt	3203/217/5	0,0
			Mottaker	3203/79/1	99,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/21	-204,6
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/1	0,0
			Berørt	3203/96/19	0,0
			Berørt	3203/96/20	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	204,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/27	-414,1
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/686	0,0
			Berørt	3203/96/28	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	414,1
Annen forretningstype	Forretning:	18.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3203/79/1	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/18	-145,4
	Matrikkelført:	28.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/17	0,0
			Berørt	3203/96/19	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	145,4

Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/11	-152,7
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/10	0,0
			Berørt	3203/96/12	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	152,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/16	-277,8
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/11	0,0
			Berørt	3203/96/17	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	277,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/677	-42,8
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/675	0,0
			Berørt	3203/79/685	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	42,8
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/96/12	-80,0
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/96/16	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	79,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	3203/79/686	-18,5
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/79/685	0,0
			Berørt	3203/96/27	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/1	18,6

Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	25.02.2016	Avgiver	3203/79/1	-83,8
	Matrikkelført:	02.03.2016	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/254	0,0
			Berørt	3203/79/255	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/99/1	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/96	83,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.02.2016	Avgiver	3203/79/1	-8 039,5
	Matrikkelført:	08.02.2016	Berørt	3025/79/68	0,0
			Berørt	3203/79/7	0,0
			Berørt	3203/79/171	0,0
			Berørt	3203/79/191	0,0
			Berørt	3203/79/195	0,0
			Berørt	3203/79/209	0,0
			Berørt	3203/79/231	0,0
			Berørt	3203/79/603	0,0
			Berørt	3203/79/605	0,0
			Berørt	3203/79/611	0,0
			Berørt	3203/119/1420	0,0
			Mottaker	3203/79/723	8 039,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	05.09.2006	Avgiver	3203/79/1	-168,5
	Matrikkelført:	30.01.2014	Berørt	3203/79/605	0,0
			Mottaker	3203/79/10	168,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.11.1989	Avgiver	3203/79/1	-11 244,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/79/605	11 244,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikingjordet 14	H0101	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 14	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 14	H0103	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 14	H0201	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 14	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 14	H0203	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 14	H0301	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 14	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 14	H0303	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 16	H0101	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 16	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 16	H0103	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 16	H0201	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 16	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 16	H0203	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 16	H0301	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 16	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 16	H0303	Bolig	94,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 428,0	Igangset.till.:	21.09.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 428,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.10.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6763065			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			676,0		676,0				
H01	6		584,0		584,0				
H02	6		584,0		584,0				
H03	6		584,0		584,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikingjordet 6	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 6	H0102	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 6	H0201	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 6	H0202	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 6	H0301	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 6	H0302	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 8	H0101	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 8	H0102	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 8	H0201	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 8	H0202	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 8	H0301	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 8	H0302	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 10	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 10	H0102	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 10	H0201	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 10	H0202	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 10	H0301	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 10	H0302	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 12	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Vikingjordet 12	H0102	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 12	H0201	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 12	H0202	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 12	H0301	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Vikingjordet 12	H0302	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 855,0	Igangset.till.:	21.09.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 855,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.10.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6763073			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			800,0		800,0				
H01	8		685,0		685,0				
H02	8		685,0		685,0				
H03	8		685,0		685,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikingjordet 2	H0101	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 2	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 2	H0103	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 2	H0201	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 2	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 2	H0203	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 2	H0301	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 2	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 2	H0303	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 4	H0101	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 4	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 4	H0103	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 4	H0201	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 4	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 4	H0203	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 4	H0301	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1
Vikingjordet 4	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Vikingjordet 4	H0303	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 428,0	Igangset.till.:	21.09.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 428,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.10.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	6763081			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			676,0		676,0				
H01	6		584,0		584,0				
H02	6		584,0		584,0				
H03	6		584,0		584,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23100169			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23100177			Antall etasjer:	

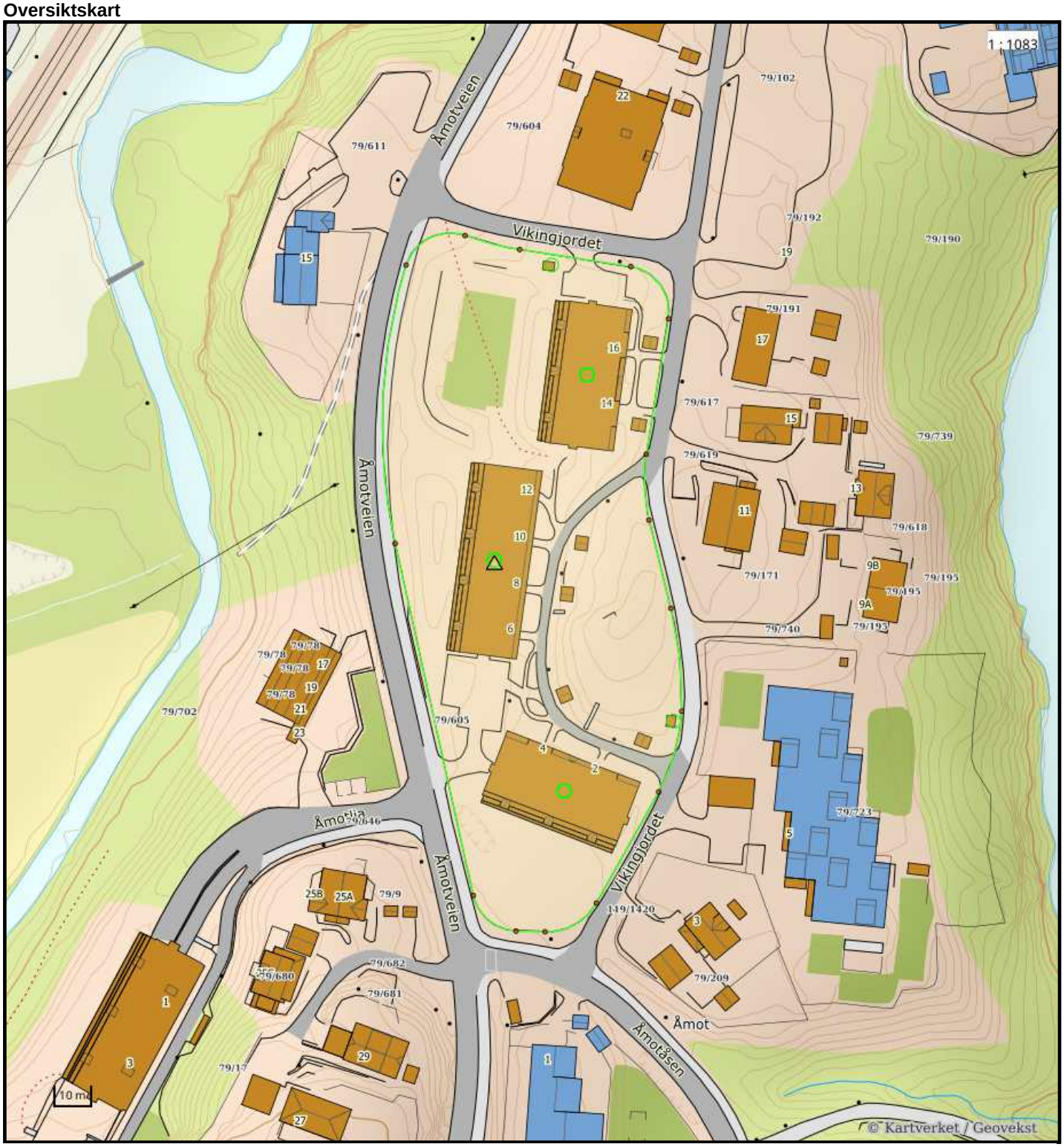
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

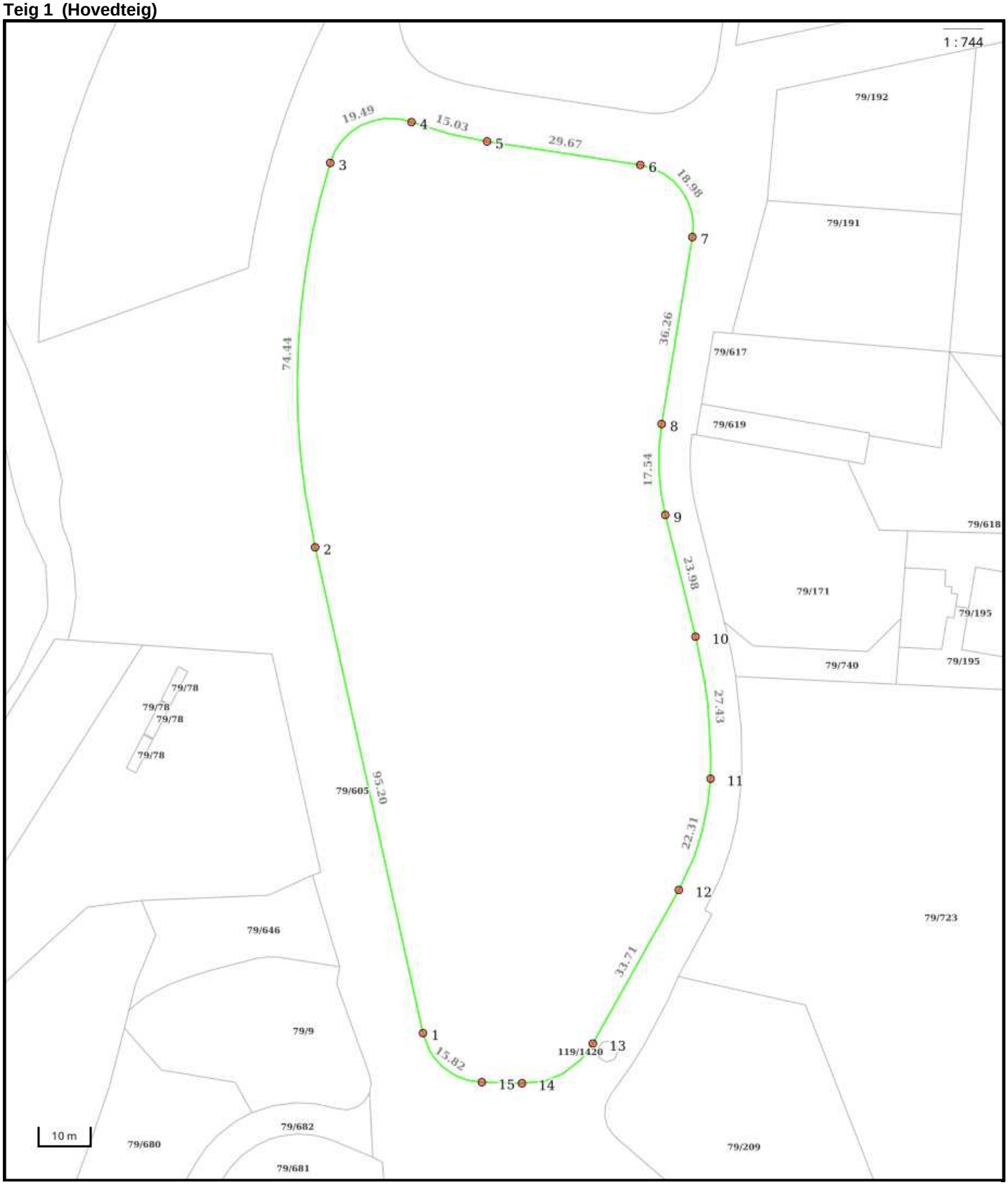
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 11 236,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 145,33	580 375,44	95,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 236,02	580 346,47	74,44m	Terrengmålt	10	144,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 309,55	580 342,68	19,49m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 318,69	580 357,51	15,03m	Terrengmålt	10	-75,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 316,29	580 372,32	29,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 314,49	580 401,94	18,98m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 301,65	580 413,18	36,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 265,49	580 410,54	17,54m	Terrengmålt	10	-43,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 248,22	580 412,82	23,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 225,57	580 420,70	27,43m	Terrengmålt	10	97,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 198,74	580 425,97	22,31m	Terrengmålt	10	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 176,99	580 421,90	33,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 628 146,25	580 408,07	16,35m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 628 137,44	580 395,25	7,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 628 137,00	580 387,55	15,82m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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.

(Kommune)
Asker

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)
Selvaagbygg
Holmenveien 19
0374 Oslo 3

Byggherre (navn, adresse)
Asker kommune,
v/finansrådmannen
her

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vikingjordet, 1380 Heggedal	79	bnr. 1	blokk III	

Deres søknad	Dato 19/4-88		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligblokk		
Behandling/ vedtak	behandlet av bygn.rådet	Vedtak dato 14/6-88	Saksnr. 1070-1074/88 sak 166-88-B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

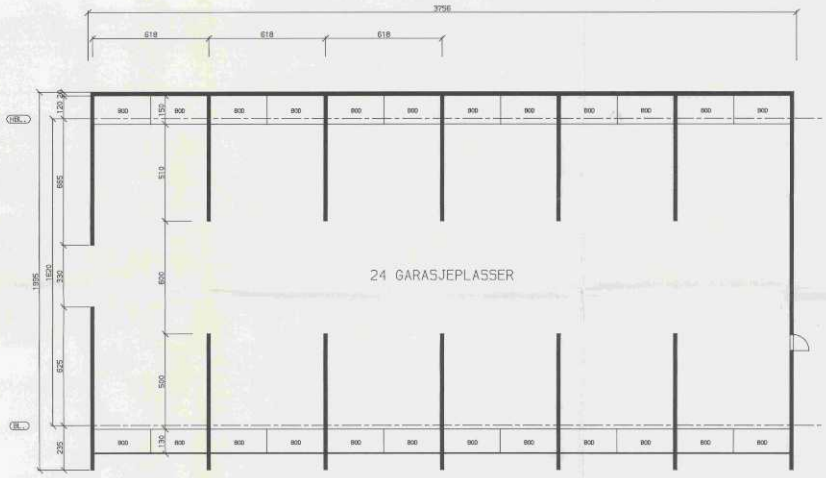
Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign	
Asker bygn.vesen,	11/10-89	Harald Aas	Asker Bygningsvesen e. fullm.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	x ansvarshavende	Ivar Dahl, c/o Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3	
	☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo - 6-87



ASKER
BYBYGNINGSSJEFEN
MOTTATT 22.08.88

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REV.AVKONTR.
A	16-11-88	Å sikring av dør mot Fløytt innbrygg	AP

Selvaagbygg

PROSJEKT
VIKINGJORDET

FELT	GÅRDS NR	BRUKS NR
--	79	1 /ASKER

TEGNINGSINNHOLD
GARASJE PLAN

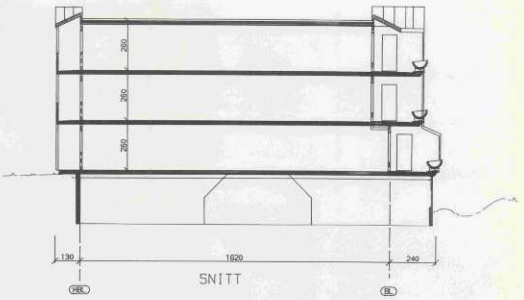
HUS	HUSTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	/ -88	/PS	

Tegn.nr: 1737 A 3 2 .-
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV



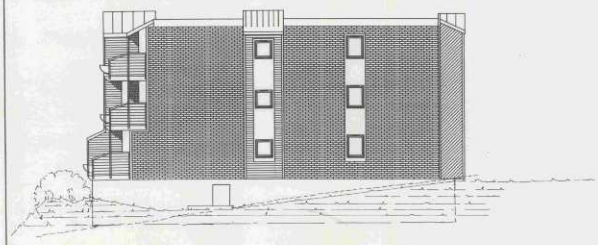
FASADE MOT VEST



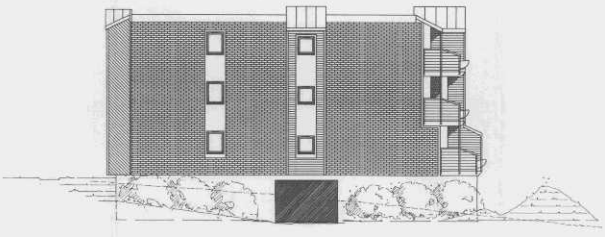
SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

ASKER
BYGNINGSAVDELINGEN
MOTTATT 22.08.88

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
A	19-8	TERRENG. FASADE VEST		

Selvaagbygg

PROSJEKT: VIKINGJORDET

FELT	GNRS NR.	BRUKS NR.
--	79	1 /ASKER

TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT

HUS	HUSTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	18/4 -88	TW	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

Tegn.nr: 1737 A 3 1



ASKER
01072 13.04.88

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. ANSVARLIG

Selvaagbygg

PROSJEKT
VIKINGJORDET

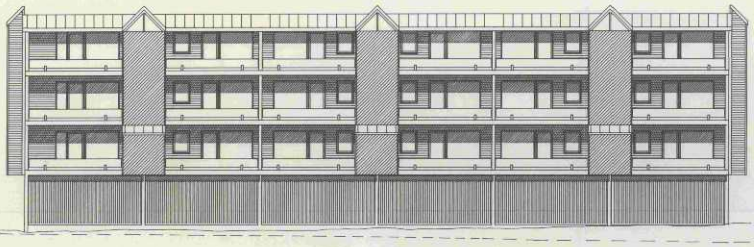
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	79	1

TEGNING OMFATTER
SYKKEL-/ SØPPEL-BODER

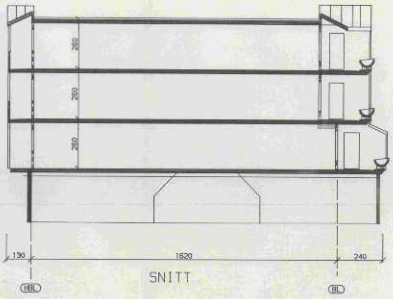
HUS	HUSTYPE
3	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.04.88	SG	

Tegn.nr: 1737 . R . 6 .
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.



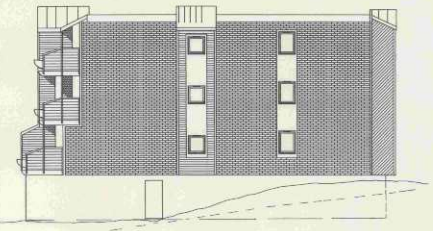
FASADE MOT VEST



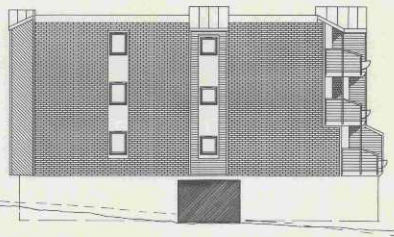
SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

ASKER
BYGNINGSETAT
01072 15.04.88

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT: VIKINGJORDET

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
—	79	1 /ASKER

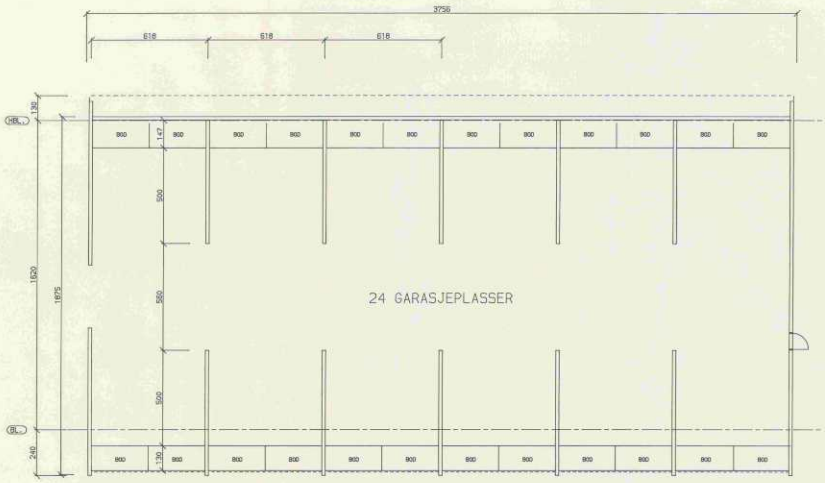
TEGNING OMFATTER: FASADER OG SNITT

HUS	HUSTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	12/4 -88	TW	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

Tegn.nr: 1737 A 3 1 –



ASKER
BYGNINGSETATEN
01072 19.4.88

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
VIKINGJORDET

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
---	79	1 /ASKER

TEGNING OMFATTER
GARASJE PLAN

HUS	HUSTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	12/4-88	TH	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. TEGN.NR. REV.
Tegn.nr: 1737 A 3 2 --



ASKER
BYGNINGSKONTOR
01072 19.04.88

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT: VIKINGJORDET

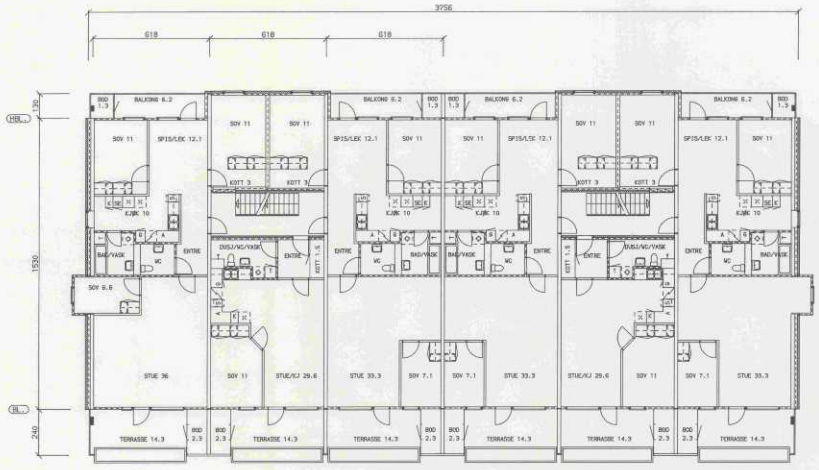
FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
---	79	1 /ASKER

TEGNING OMFATTER: PLAN 1.ETG.

MÅLEST.	PROSJEKTTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	12/4-88	TM	

PROSJEKT NR. | GRUPPE | UNDERGR. NR. | REV.
Tegn.nr: 1737 A 3 3 _



A85	A86	A87	A87	A86	A88
BRA110	BRA 55	BRA 108	BRA 108	BRA 55	BRA110

ASKER BYGNINGSVESEN
01072 19.04.88

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

Selvaagbygg

PROSJEKT: VIKINGJORDET

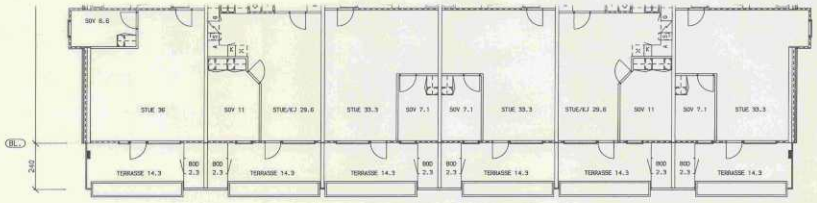
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
--	79	1 /ASKER

TEGNING OMFATTER: PLAN 2.ETG.

HUS	HUSTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	23/5-87	TW	

Tegn.nr: PROSJEKT NR. 1737 | GRUPPE A | HUSNR. 3 | NR. 4 | REV. -



A85	A86	A87	A87	A86	A88
BRA110	BRA 55	BRA 108	BRA 108	BRA 55	BRA110

ASKER BYGNINGSVESEN
01072 1984

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV KONTR.

Selvaagbygg

PROSJEKT: VIKINGJORDET

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
—	79	1 /ASKER

TEGNING OMFATTER: PLAN 3.ETG.

HUS	HUSTYPE
BLOKK 3	3-SP 618

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	23/9-87	CW	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

Tegn.nr: 1737 A 3 5 –

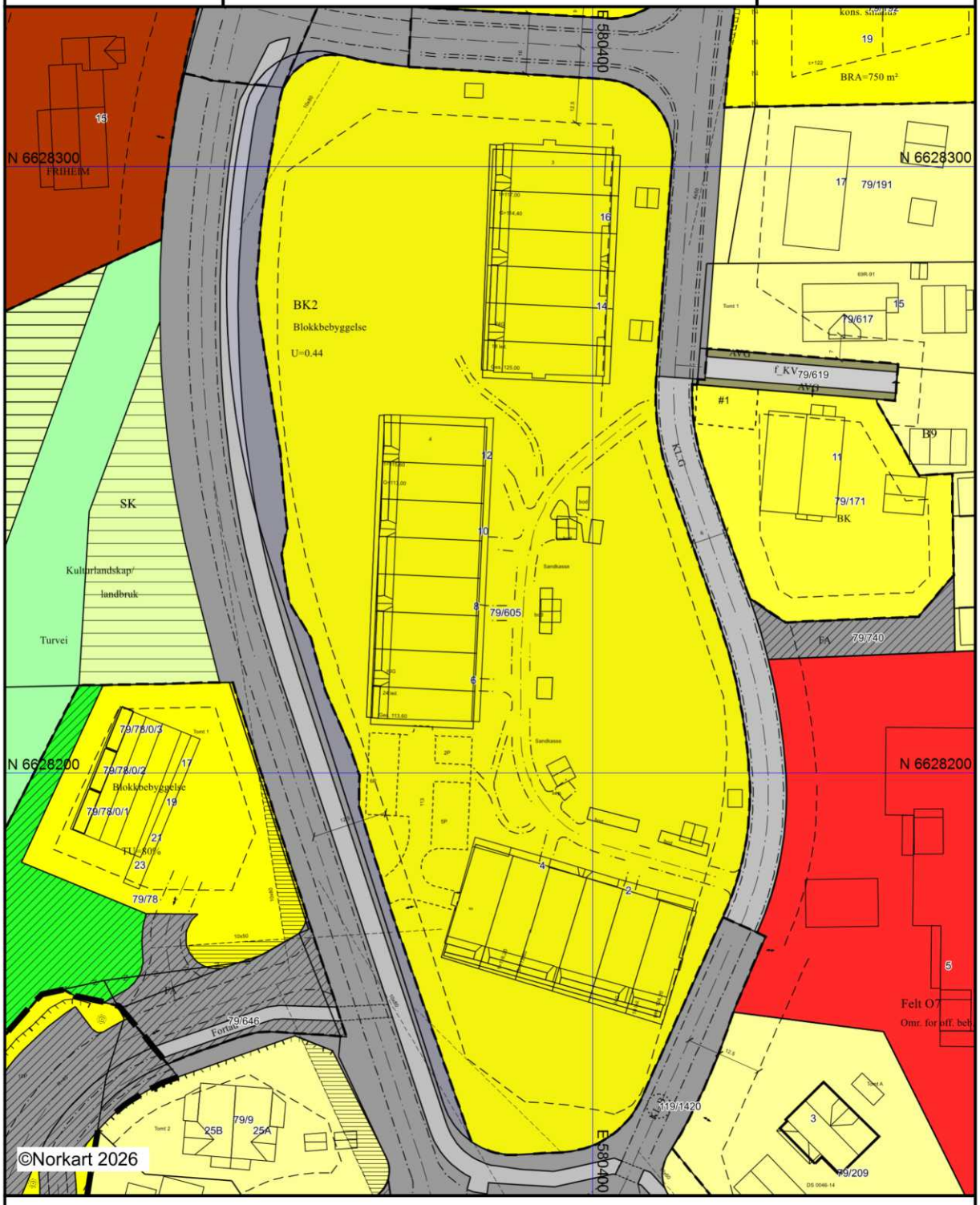
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/605
Adresse: Vikingjordet 16
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 29.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	605	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikingjordet 16, 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_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 237 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 16 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 11 236 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	11 236 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220172B
Navn	Åmotåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2526/172B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 513 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 118 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	0220171D
Navn	Vikingejordet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/488/171D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 583 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** BK2

Id	0220171C
Navn	HEGGEDAL SENTRUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/464/171C_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	2 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Feltnavn	KL.G

Id	0220171J
Navn	Heggedal Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf

Delarealer	**Delareal**	13 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	6 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

171c
Stadfestet 06.04.1978
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Etter fullmakt
Örjan Miljeteig-Olssen
(sign.)

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM I ASKER

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

I Byggeområde for
- Åpen boligbebyggelse (B)
- Tett boligbebyggelse (BK)
- Forretninger, kontorer (S)
- Industri, lager, verksted (I)
- Serviceindustri (SI)
- Offentlige bygninger(skoler,kirke,etc)(O)

II Trafikkområder (veger, gangveger, parkeringsplasser osv.)

III Friområder (parker, idretts- og lekeområder) (G)

IV Spesialområder

- Friluftsområder (våtmarksområder) (F)
- Urnelund
- Områder for særlig historisk og kulturelt verdifull bebyggelse

V Fellesareal (bygn.lovens § 26)

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

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

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

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

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

§ 7. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel og likeartet taktekking.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt hindres.

§ 10. Den ubebygde del av tomten må gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende trebestand på den ubebygde del av tomten, skal søkes bevart.

BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN BOLIGBEBYGGELSE (B-områder)

§ 11. I områdene kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer, med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0,20.

§ 12. Bygningens grunnflate, ekskl. garasje, må ikke overskride 15 prosent av netto tomteareal.

§ 13. Gjerder mot veg eller nabotomt skal ikke være høyere enn 80 cm. Bygningsrådet kan tillate høyere skjermgjerde.

§ 14. Det skal på egen grunn være plass for 1 garasje samt minst 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m^2. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset.

§ 15. Mindre ervervsvirksomheter med tilknytning til boligområdet og som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc. kan tillates i boligområdene/boligbebyggelsen.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (BK-områder)

§ 16. I områdene kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer (småhus, rekkehus, kjedehus etc.) med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal være mellom U=0,20 og U=0,30.

§ 17. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, hustyper, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkering, lekeplasser m.v.

§ 18. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje samt ½ biloppstillingsplass pr. leilighet.

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

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE (S-områder)

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

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

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

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

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

§ 25. I felt S4 skal l1.etasje nyttes til forretninger etc. mens de øvrige etasjer skal nyttes til boligformål med atkomst på øvre nivå.

BYGGEOMRÅDER FOR SERVICEINDUSTRI (SI-områder)

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

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

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

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

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (I-områder)

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

§ 31. Bebyggelsen, skal oppføres med maksimal utnyttelsesgrad på U= 0,5.

§ 32. Industrianleggenes art skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

§ 33. Bebyggelsen skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet.

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

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (O-områder)

§ 35. Bebyggelsen kan, hvor ikke annet er vist på planen, oppføres i inntil 3 etasjer, men skal ikke overstige de kotehøyder som er angitt for det enkelte felt.
Utnyttelsesgraden skal ikke være høyere enn U= 0,5.

§ 36. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 37. Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

SPESIALOMRÅDER FOR HISTORISK/KULTURELT VERNEVERDIG BEBYGGELSE

§ 38. Formålet med spesialområdet er å bevare eksisterende bebyggelse og sikre bebyggelsens og de nærmeste omgivelsens særpreg. Bebyggelsen kan nyttes til allmennyttige formål.

§ 39. Bygninger med arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter, skal ved fornyelse, ominnredning og reparasjon tilbakeføres til sitt tidligere utvendige utseende så langt det er praktisk mulig.

§ 40 Alle byggesaker innenfor spesialområdet skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 41. Sekundærveg og mateveger er avkjørselsregulert og avkjørsler til disse tillates ikke utover det som er vist på planen.
For industrivegen (ny veg i Skittheggadalen) er avkjørsler ikke vist, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 42. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne at atkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturlig og trafikksikkert.

FRIOMRÅDER (G-områder)

§ 43 Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

§ 44. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

171d
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 22. juni 1988 i henhold til plan- og Bygningslovens § 27-2, punkt 1.

Asker kommune, teknisk rådmann, 27. juli 1988
Karsten Krogsæter
(sign.)

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

§ 1.
Det omregulerte området er vist på planen med reguleringsgrense, og området er regulert til byggeområder for boliger/blokkbebyggelse.

§ 2.
Bygningene skal plasseres som vist p planen. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan utarbeidet etter vedtatte retningslinjer.
Nødvendige støyskjermingstiltak må være utført i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet. Utendørs støynivå skal ikke overskride 55 dB(A), jfr. Miljøverndepartementets retningslinjer.

§ 3.
På bygningenes høyeste fasade skal gesimshøyden ikke overskride 10,6 m målt på det laveste punkt fra ferdig planert terreng. Gesimshøyden på bygningenes laveste fasade er høyden målt på samme måte, maks .8,0 m.

§ 4.
U-graden for B8 skal ikke overskride U=0.56 og for BK2 skal den ikke overskride U=0.44
(brutto boligflate).
brutto tomt

§ 5.
Antall parkeringsplasser dimensjoneres etter følgende norm:
2,0 plasser pr 5 romsleilighet
2,0 plasser pr 4 romsleilighet
1,5 plasser pr 3 romsleilighet
1,0 plasser pr 2 romsleilighet

§ 6.
Bygningenes fasadematerialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.
Utendørs lagring, herunder båter og campingvogner tillates ikke innenfor byggeområdet.

§ 8.
Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

§ 9.

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

Reguleringssjefen i Asker, den 6. januar 1988
Helge Johnsen
(sign.)

171j

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

Asker kommune, 11.03.2010
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM
PLAN DATERT 18.12.2009

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

Følgende paragrafer er endret:
§ 2
§ 3.1.8
§5.2
§ 5.2.1
§ 5.2.2
§ 5.2.3
§ 7.2.7
§ 6.2.2
§ 7.2.8

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

Følgende paragrafer er endret:
§§3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 6.1.4, 6.3.2, 6.4.3, 6.5.2, 7.2.2, 7.2.3, 8.1.2, 8.2.1, 8.3.2. I disse bestemmelsene er kun dato for revidert Designhåndbok endret.
§3.1.13 Krav til revisjon av designhåndbok, er oppfylt. Bestemmelsen utgår
§3.2.5
§3.3.3
§5.1.3
§5.1.11
§6.1.2
§6.2.1
§6.2.2
§6.4.4
§6.4.5
§6.5.1
§6.5.3
§7.5.3

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

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

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

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

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

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

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

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

å sikre universell utforming,

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

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

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

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

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

3.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i felt S1, S2, S3, S6, B1, B2a og B3, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1 og/eller S3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsveien. Planene skal sendes veiholder (Akershus Fylkeskommune) til uttalelse før godkjenning.

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

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

3.1.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av rundkjøring i krysset mellom Vollenveien og Heggedalsveien.
Før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegg i ny bebyggelse i felt S1, skal rundkjøringen være ferdigstilt.

3.1.5 Før det gis igangsettingstillatelse for ethvert tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse i felt S4 og S5, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs de to feltene.
Før det gis brukstillatelse for tilbygg/påbygg i felt S4 og S5, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltene, være ferdigstilt.

3.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6, skal gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6, være ferdigstilt.

3.1.7 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av "Fabrikktorget".
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal "Fabrikktorget" være ferdigstilt.

3.1.8 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S8a og S8b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, samt gang-/sykkelvei og trapp i felt S8b med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, samt fortau langs Åmotveien.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S8a, skal gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, inkl. trapp og gang-/sykkelvei, felt S8b, med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, være ferdigstilt.

3.1.9 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nærmiljøsenteret ved Heggedal kirke, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsbakken.

Før det gis brukstillatelse for ny nærmiljøsenteret, skal miljøgate i Heggedalsbakken være ferdigstilt.

3.1.10 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B3/N3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av regulert kjørebro over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B3/N3, skal regulert kjørebro over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg, være ferdigstilt.

3.1.11 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 a og/eller b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av hele det regulerte friområdet som grenser til feltene.

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

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

3.2 Krav til formgivning, materiale og fargesetting

3.2.1 Arkitekturen i Heggedal sentrum skal baseres på følgende prinsipper:

- Felt S1, Sentrumstomta:
  Bebyggelsen skal utformes som parallelle lameller med saltak, fasadematerialet skal være tre- eller platekledning, fargesettingen matt mørk gråtone/sort.
- Felt S2:
  Ny bebyggelse skal ha horisontale takflater, fasadematerialet skal være mur- eller platekledning, fargesettingen skal være matt lys/hvit.
- Felt S3, B1, S6 og S7:
  Bebyggelsen skal ha horisontale takflater, fasadematerialet skal være mur- eller platekledning, fargesettingen skal være matt lys/hvit.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen.

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

3.2.2 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og valgte formingskriterier for Heggedal sentrum, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011.
Nettstasjoner etc. skal søkes integrert i bebyggelsen.
Egne nettstasjonsanlegg, pumpestasjoner etc. skal tilpasses miljøet og valgte formingskriterier i Heggedal sentrum, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

3.2.3 På torg og plasser skal overflater i stor utstrekning belegges med lokalt tilpasset naturstein. Kantstein skal utføres i granitt.
Langs veier og gater, og på torg og plasser, skal støttemurer utføres som stablesteinsmurer i lokalt tilpasset naturstein med maks. steinhøyde 60 cm.

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

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

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

3.2.5 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

3.3 Krav til dokumentasjon

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

3.3.2 Før det gis igangsettingstillatelse i felt S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8a, S8b, S9, B1, B3, N2 og N3, skal det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende krav i retningslinjer/ forskrifter for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Pr dato skal tabell 2 i T-1442 legges til grunn. Utendørs støynivå skal i boligfelt ikke overstige L_{den} 55 dB.
I felt B3 tillates dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 8 leiligheter.

Ved byggesaksbehandling kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Effekt av tiltak skal dokumenteres.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført.
Det skal være høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

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

Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg skal grunnforhold, stabilitet og flomrisiko avklares. Før det gis igangsettingstillatelse, skal dokumentasjon for ivaretakelse av flomfare, grunnforhold og områdestabilitet fremlegges. Den geotekniske vurderingen (rapporten) skal utarbeides av fagkyndige.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

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

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

3.3.4 Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte delfeltene. Før det gis igangsettingstillatelse, skal håndteringen av overvannet være dokumentert. Det kan stilles krav om fordrøyningstiltak som vilkår for tillatelse. Det skal redegjøres for risiko for forurensende utslipp til vassdragene i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak kan settes som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 25.11.03, samt retningslinje for veibygging.

3.3.5 Det skal utarbeides en miljøplan som følger søknad om byggetiltak. Miljøplanen skal dokumentere hvordan aktuelle miljømål ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess.
Det skal legges vesentlig vekt på best mulig massebalanse for det enkelte byggetiltak. En samordning av massebalanse/massetransport mellom ulike tiltak skal etterstrebes.

3.4 Andre fellesbestemmelser

3.4.1 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 50 m2 egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m2 av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal.
Hver leilighet skal i tillegg ha egen privat uteplass. Felles areal på bakkenivå for lek, opphold og aktivitet skal ikke være utsatt for trafikkfare eller veitrafikkstøy, jfr reguleringsbestemmelse § 3.3.2. Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold, en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.

3.4.2 Det skal generelt tilstrebes universell utforming.
Det skal legges til rette for universell utforming i alle deler av bebyggelsen og utearealene som skal være offentlige eller som skal være åpne for allmenn ferdsel. Unntak fra dette krav er angitt i reguleringsbestemmelsene.
Det er innen hvert felt angitt minimumsandelen boliger som skal være universelt utformet.

3.4.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. For boligene i Heggedal sentrum gjelder krav for sentrumsområder. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.
Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 50 % av plassene skal være under tak.

3.4.4 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

3.4.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Byggeområder

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

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

4.1.3. Feltene B5 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.
I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.
For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.
Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av avsnittet over.

Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.
Bygningsrådet kan godkjenne plassering av frittliggende garasje utenfor byggegrense på den side av tomta hvor den har sin regulerte atkomst. Dette gjelder ikke mot fylkesveier/riksveier. Det forutsettes at garasjestørrelsen er i tråd med TEK § 4-4 og at føringer i kommunens gjeldende veinormal overholdes.

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

4.2.1 Felt B1 a og b, felt B2a og felt B3 kan bebygges med blokkbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.
Felt B2b kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

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

Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:
Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m2
Felt B2a: Maks BRA= 3800 m2
Felt B2b: Maks BRA=750 m2
Felt B3: Maks BRA= 9130 m2
BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

I felt B3 tillates trafo, avfallshåndtering, rampe til parkeringskjeller, lekehus, sykkelboder, boder, drivhus, plantekasser og lignende utenfor byggegrensene. Det tillates overbygg på rampen til parkeringskjeller.
I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m2 åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.
I felt B3 skal bekken bevares og en kantsone på minst 7 m fra midt i bekken skal få gro igjen med stedsegen vegetasjon.

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

4.2.4. Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan, inkl tak over parkeringsanlegg. For felt B1a og B1b kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal.
Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.

4.2.5 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.
Minst ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.
Minst ¾ av boligene, inkl uteareal, skal ha universell utforming, tilpasset bl a rullestolbrukere.

4.2.6 Bebyggelsen i felt B2a skal ha flatt tak. Materialbruk og fargesetting skal tilpasses naboskapet til Heggedal fabrikker. Arkitekturen skal ikke ha store sprang i veggliv, og være enhetlig i materialbruk og detaljering.
Bebyggelsen i felt B2b skal i form og materialbruk tilpasses småhusområdet sør for feltet.
Bebyggelsen i felt B3 skal ha flatt tak. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jamfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.

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

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

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

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

4.2.10 Gjennom felt B1 (og felt S3) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.

4.2.11 Gjennom felt B3 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse fra boligfeltets adkomst i sør til jernbanens servicevei i nordøst, merket J på plankartet.

4.2.12 Gesimshøyde for B2a er avmerket på kartet. Underetasje kan benyttes til verksted og galleri.

4.2.13 Utbygging av felt S3 og B1b kan skje trinnvis, uten å omfatte g/bnr 79/83. Dersom felt S3 og B1b bygges ut uten å omfatte g/bnr 79/83, skal adkomst og bokvalitet for dagens 4-mannsbolig ivaretas. Ved søknad om byggetillatelse for felt S3 og B1b skal konsekvenser for atkomst, innsyn, sol og skygge for g/bnr 79/83 dokumenteres.

4.2.14 I felt B1a og B1b tillates ikke takterrasse over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.

4.2.15 I formålsgrensen mellom B3 og kjørevei/annen veigrunn, innenfor frisiktlinje, kan det settes opp støyskjerm langs Underlandseien.

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

4.3.1 Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.

4.3.2 Felt O1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal kirke) er særskilt avmerket på plankartet. Kirken reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder.

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

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

4.3.3 Heggetuns skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).
Maks BRA= 200 m2 BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.
Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.

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

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

4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsenter (felt O2)

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsenter.

4.4.2 Nærmiljøsenterets skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).
Maks BRA= 850 m2 BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Nærmiljøsenterets plassering og utforming skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.

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

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

4.5 Offentlig byggeområde for fjernvarmeanlegg (felt O3)

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

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

4.6 Område for allmennyttig formål; forsamlingslokale

4.6.1 Området kan bebygges med forsamlingslokale.

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

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

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

§ 5 Kombinerte byggeformål

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

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

Bruksarealet begrenses oppad som følger:
Felt S1: Maks BRA= 16500 m2
Felt S2: Maks BRA= 2800 m2 (eksklusive eksisterende bebyggelse)
Felt S3: Maks BRA= 6500 m2
Felt S4: Maks BRA= 700 m2 (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S5: Maks BRA= 250 m2 (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S6: Maks BRA= 3300 m2
Felt S7: Maks BRA= 4600 m2

BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

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

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

5.1.5 Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan.
Felles uteoppholdsarealer kan i felt S1 og S3 ligge på takterrasse over 1.etasje. For felt S3 kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal.
Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.

5.1.6 I felt S3, S6 og S7 tillates ikke takterrasser over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.

5.1.7 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.
Minst ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.
Minst ¾ av boligene skal ha universell utforming tilpasset bl a rullestolbrukere.

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

5.1.9 Avfallssystemet skal baseres på vedtatt innsamlingssystem i Asker. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.

5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt kjørbar gangvei for nyttetransport til boligene i felt B1 og S3.
Gjennom felt S3 (og felt B1) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

5.2.3 Ny bebyggelses skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For Rampehusets hovedvolum tillates gesimshøyde c+ 114,0 med buet tak med topp bygningshøyde c+ 120,5.
Område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang/sykkelvei (S8b) skal integreres i ny bebyggelse. Området langs feltets nordside skal utformes som offentlig trapp/ gangareal fra gangbroens brohode til Fabrikktorget. Område langs feltets vestside skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydside. Gang/ sykkelveiens integrering skal dokumenteres som en del av byggesøknad for felt S8a og S8b.

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

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

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

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

5.4.2 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).
Bruksarealet begrenses oppad til maks BRA= 650 m2. BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

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

6.0 Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørevei og annen veigrunn

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

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

6.1.2 Kjøreveienes standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

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

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

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

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

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

Det skal utarbeides felles utomhusplan for kjørevei (inklusiv eventuell gang-/sykkelvei og/eller fortau), belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig utforming av de offentlige trafikkområder, jfr. "Designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.
Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.
Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.1.3 Langs den del av Vollenveien som følger Gjellumvannet, i tilknytning til de regulerte rundkjøringene, samt langs Heggedalsbakken, Heggedalsveien og Underlandsveien, skal det etableres allébeplantning/høystammede trær.
Kjøreveien som betjener felt O3, fjernvarmeanlegget, skal parkmessig opparbeides på de deler som ikke må holdes åpne for transport.

6.1.4 Kjørebroen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn.
Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhåndbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

6.1.4 Heggedalsveien miljøgate omfatter hele gateprofilet fra felt S1/S5 til felt S3.
Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner og bebyggelse i de tilliggende feltene.
Miljøgata skal utformes utifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t.
Det tillates kantparkering langs miljøgata, varelevering kan tillates fra de avsatte parkeringsfelt, og bussen skal stoppe i veibanen.

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

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

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

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

6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro

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

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

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

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

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

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

Det skal utarbeides utomhusplan for veianlegg, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på universell utforming og en helhetlig design av de offentlige trafikkområder, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.
Veianlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder, parkanlegg og veianlegg.
Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Torg/plass.

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.4 Jernbaneområde

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

6.4.2. Området består av bevaringsverdig bebyggelse, Heggedal stasjon. Den bevaringsverdige stasjonsbygningen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

6.4.5 Grøntbelte langs jernbanen langs g/bnr 78/40 og 78/18 skal videreføres frem til adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med jernbanearbeidene.
Gangsti skal føres frem til fortau langs adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av anleggsvei og adkomstvei.

6.5 Kollektivterminal, parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

Det skal utarbeides utomhusplan for terminalområdet og for parkeringsområdene som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.
Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

7.0 Spesialområder

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

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

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

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

7.2 Område for park og offentlig friområde

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

7.2.2 Parkområdet mellom Heggedal torg og Kistefossdammen, område F1, skal opparbeides som et sentralt byrom, med mulighet for et bryggeanlegg i Kistefossdammen.
Parken skal kunne tilrettelegges med scene, tribuner, utstillingsarealer for kunst, lekefasiliteter etc.

Det kan etablere en paviljong i parken som anvist på plankartet, tilrettelagt for utstillinger, små konserter, bevertning e.l., og med tilliggende uteareal. Paviljongen skal være i én etasje, den skal være åpen og lett i sin karakter, og med BYA maks 100m2.

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende Heggedal torg og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.
Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

Turveien skal opparbeides som en gruset gangvei med fast grusdekke der den ligger på fast grunn, og som en plankesti der den ligger i våtmarksområder.
Brygga skal opparbeides som en trebrygge. Betongfundament, evnt flytebrygge kan tillates.

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

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

7.2.5 Friområdet mellom Kistefossdammen og felt B2 skal tilrettelegges med en tråkkesti av fast grusdekke i nord-sør retning, der terrenget tillater det. Området skal for øvrig disponeres til fri lek, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.2.6 Friområdet nord for jernbaneområdet, vest for jernbanesporene, skal tilrettelegges som et beplantningsbelte for å skjerme mot fjernvarmeanlegg.

7.2.7 Parkbelte mellom Åmotveien og N1 (F4) skal opparbeides som et beplantningsbelte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.2.8 Parkbeltet langs Fabrikktorget (F5) skal opprettholdes som vegetasjonssone. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.3 Område for naturvern på land

7.3.1 Hensikten med naturvernområdene er å bevare eksisterende strandsoner, våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse områdene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.

7.3.2 Innenfor verneområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde.
Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

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

7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag

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

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

7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag

7.5.1 Hensikten med naturvernområdene i Gjellumvannet, Kistefossdammen og Skitthegga er å bevare eksisterende våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse vassdragene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.

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

7.5.3 Langs Skitthegga, fra og med kollektivterminalen og ned til Kistefossdammen, er elvebredden sterkt påvirket av erosjon. Langs denne strekningen tillates tiltak i elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

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

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

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

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

8.0 Fellesområder

8.1 Felles atkomst

8.1.1 Område felles torg, "Fabrikktorget", skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S8 og N1.
Område FA1a skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S7, S8, N1 og B2a.
Område FA1b skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt N1 og B2a.
Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N1 og B2a.
Kjøreatkomsten til felt B2a gjelder ikke for garasjekjeller.
Område f_KV1 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr.78/25
Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

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

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

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

8.1.4 Felles atkomstarealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

8.2 Felles gangarealer

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

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

8.3 Felles lekeareal

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

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

8.4 Felles grøntanlegg

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

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

8.4.3 I formålsgrensen mellom felles grøntanlegg FG2/FG3 og jernbaneformål kan det settes opp støyskjerm.

8.4.4 Felles grøntanlegg FG2 og FG3 skal tilhøre felt B3 og kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3. På FG3 kan det etableres felleshus, drivhus og/eller redskapsbod(er) og det tillates etablert parsellhager og urban dyrkning. Felles bygninger og oppdyrkede områder inngår i uteoppholdsarealet.

8.4.5 Gjennom felles grøntanlegg FG3 skal det etableres en allment tilgjengelig sti fra regulert vei sør for FG3 og som i nord knytter seg på intern gangvei i B3, som beskrevet i § 4.2.11.

Lars Bjerke

172b
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 10.11.93 i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommunes, teknisk rådmann, 17. november 1993.

Karsten Krogsæter

Rettet 11.10.06 i pkt. 2.3.BL

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

Endret 26.6.2012, DS12/728, Saksnummer 11/4343
Følgende paragrafer er endret:
§4.1, 7, 9, 10, 11.9, 11.10

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

Området reguleres til:

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

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

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

2.1 Byggeområde B1 kan bebygges med blokker.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 90 % . Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Frittliggende boder o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden skal ikke overstige kote 125 for nordre del av området og kote 137 for søndre del (basert på inntil 4 etasjes bebyggelse).
Takvinkelen skal være maks. 22 grader.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal utføres som fellesanlegg. Garasjer skal ligge under terreng eller under boligbygg.
Innenfor området skal det ikke anlegges kjøreveier, bortsett fra frem til felles biloppstillingsplasser/garasjer.
På kjørbare gangveier tillates nødvendig kjøring for renovasjon, syke- og flyttetransport.

2.2 Byggeområde B2 kan bebygges med rekke-kjedehusbebyggelse.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 40 % . Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Frittliggende garasjer, boder, o.l. medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

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

2.3 Byggeområde for åpen boligbebyggelse, kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. tomt.
Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5m , eller 6m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36m^2 regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m^2 , skal det overskytende medregnes i tillatt bebygd areal.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5m regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

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

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

§ 3 Område for offentlig bebyggelse.

3.1 Byggeområde OF - for offentlig bebyggelse - kan bebygges med barnehage med tilhørende anlegg.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU= 17 %.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng.
Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Jernbaneområde

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

4.1.2 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs Skitthegga i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområdet.

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

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

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

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

§ 5 Fellesområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Friområde.

Området skal nyttes til turvei slik som angitt på plankartet.

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

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

§ 7 Fareområde

7.1 Flomfare

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

Tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretakelse av flomfare, flomvannkapasitet, biologisk mangfold og randvegetasjon, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.
Det skal dokumenteres hvordan nye tiltak vil innvirke på flomforholdene oppstrøms og nedstrøms.

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

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

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

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

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

§ 9 Spesialområde: Område for naturvern på land

9.1 Innenfor verneområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde.
Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

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

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

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

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

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

Nyetablerte arealer mellom elven og spuntvegg skal tilpasses omgivelsene ved at bakkenivået etter anleggsperioden planeres til samme nivå som gråor-heggeskogen lengre nord og at det søkes å etablere gråor-heggeskog på arealet. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
Nyetablerte arealer langs elvebreddene skal reetableres med stedegen vegetasjon på rot og toppdekke fra stedet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal reetablering av elvebreddene med stedegne masser og vegetasjon være gjennomført.

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

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

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

Dokumentasjon for ivaretakelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Nytt elveløp skal ha tilstrekkelig kapasitet til å ta unna en 200 års flom pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin.
Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

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

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

lengre nord og at det søkes å etablere gråor-heggeskog på arealet. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
Nyetablerte arealer langs elvebreddene skal reetableres med stedegen vegetasjon på rot og toppdekke fra stedet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal reetablering av elvebreddene med stedegne masser og vegetasjon være gjennomført.

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

§ 10 Spesialområde: Område for naturvern i sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentasjon for ivaretakelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Nytt elveløp skal ha tilstrekkelig kapasitet til å ta unna en 200 års flom pluss 0,5 meter sikkerhetsmargin.
Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.

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

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

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

11.1 før områdene B1 og B2 tillates delt eller bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger med tilhørende veier, lekeplasser og øvrige uteanlegg.

11.2 Før byggetillatelse gis for områdene B1, B2 og OF, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelsen gis.

11.3 Før byggetillatelse gis for områdene B1 og B2 skal separat gang-/sykkelveg være ferdig utbygget på hele strekningen langs Vollenveien fra Heggedal stasjon og fram til Heggedal skole.

11.4 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

11.5 Minimumskrav til antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

11.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

11.7 Ved kryss og avkjørsel skal det mellom frisiktlinje og veiformål være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

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

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

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

11.10 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

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

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

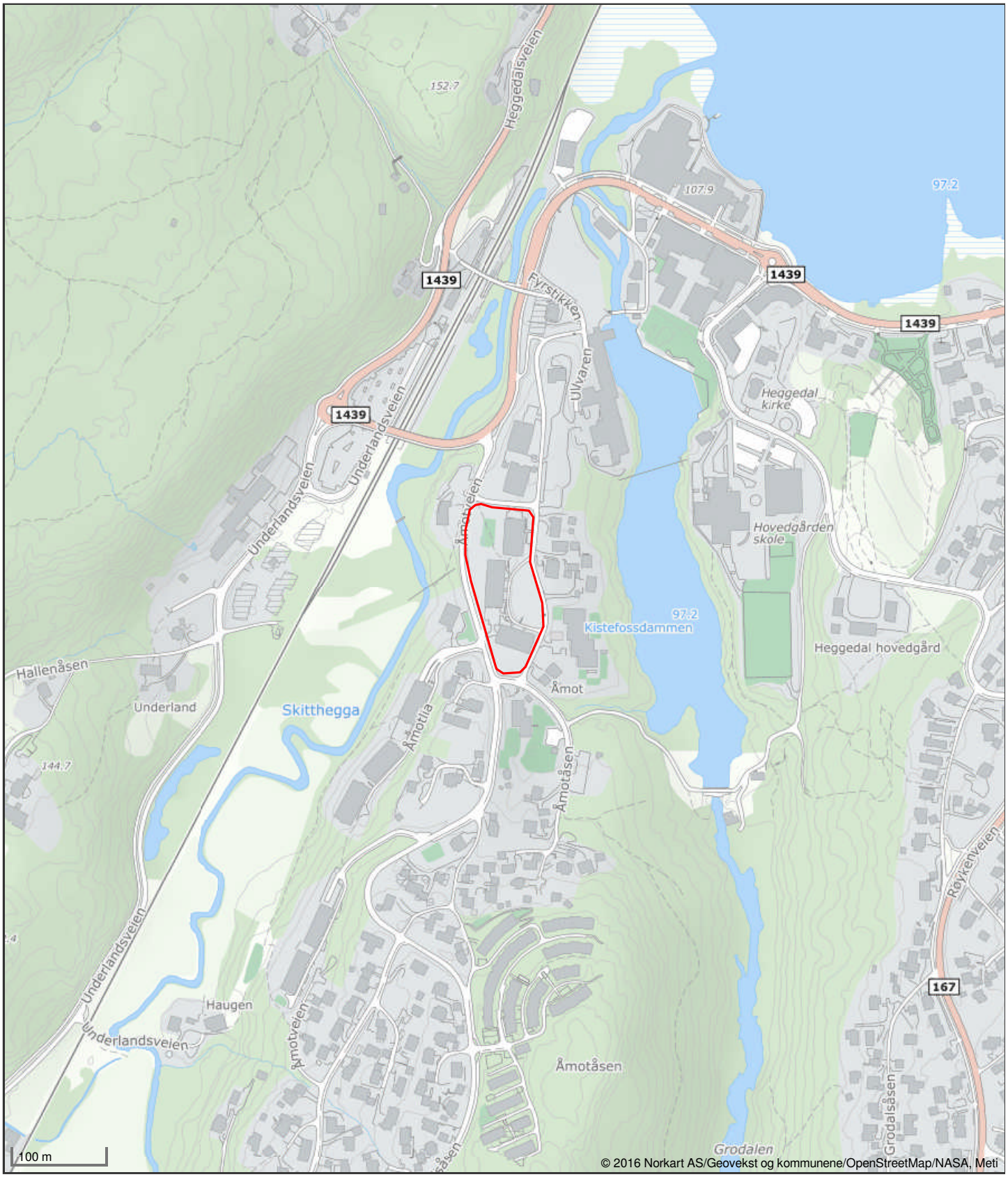
Ved opparbeidelse av krysset Åmotveien/Heggedalsveien- Vollenveien gjelder utsnitt "Etappe 1" som vist på planen inntil broforbindelsen over jernbanen opparbeides. Som ledd i opparbeidelse av broforbindelsen gjøres "Etappe 2" gjeldende.

Reguleringssjefen i Asker, den 11.05.1993

Helge Johnsen.

Utskriftsdato: 29.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/605//



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

Ledningskart

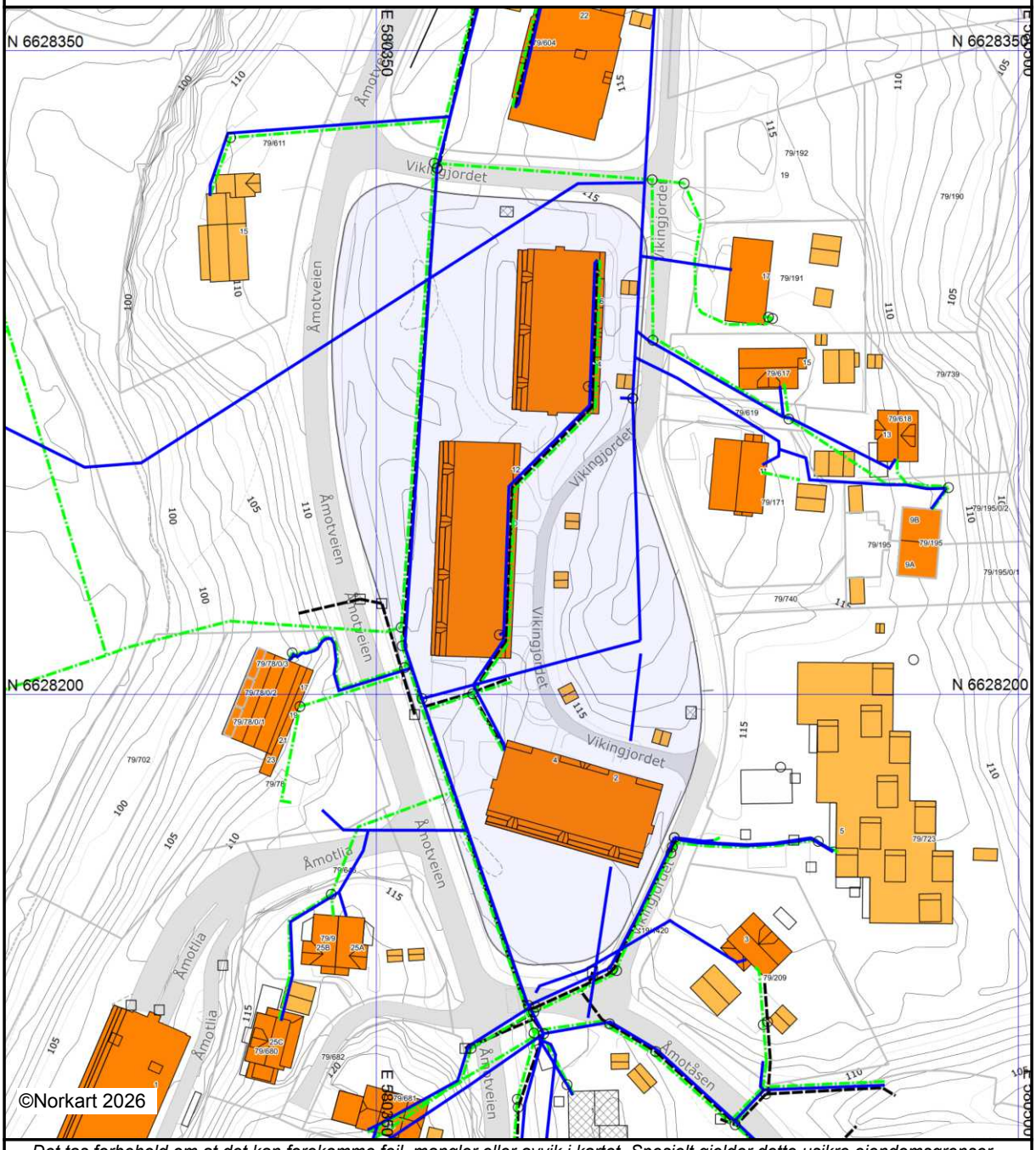
Eiendom: 79/605
Adresse: Vikingjordet 16
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

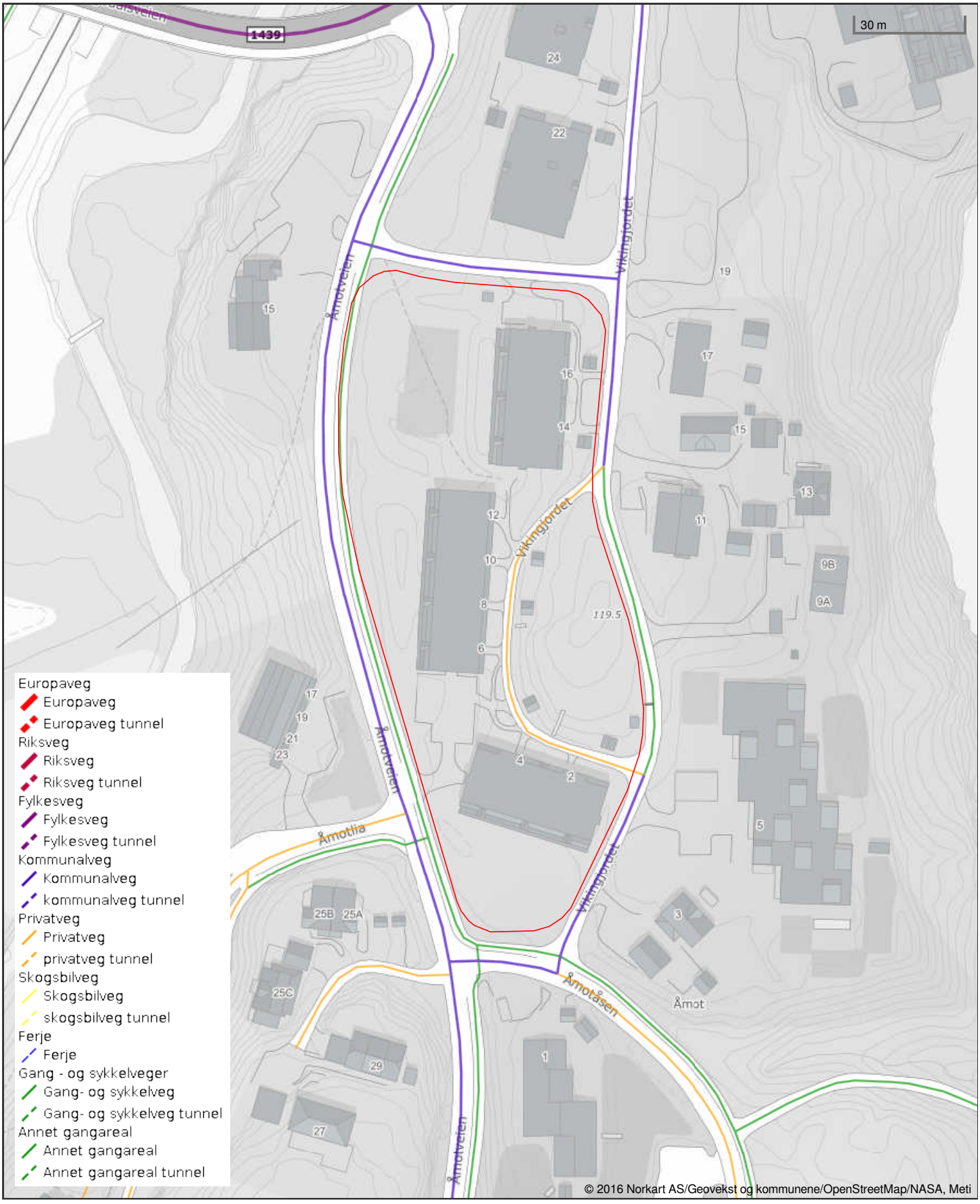
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 29.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/605//



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

Grunnkart

Eiendom: 79/605
Adresse: Vikingjordet 16
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3203-79/605, Vikingjordet 2, 1389 HEGGEDAL

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	18.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

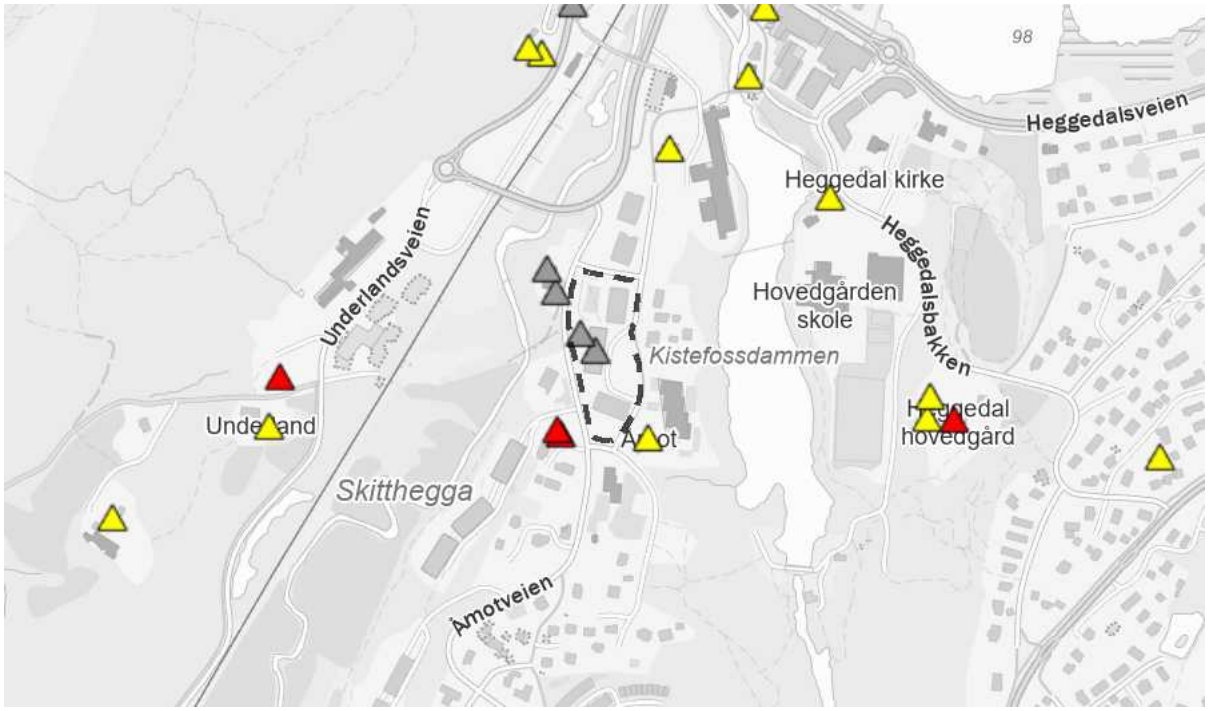
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	13.2 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	3.4 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	04.05.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig bygg

Beskrivelse

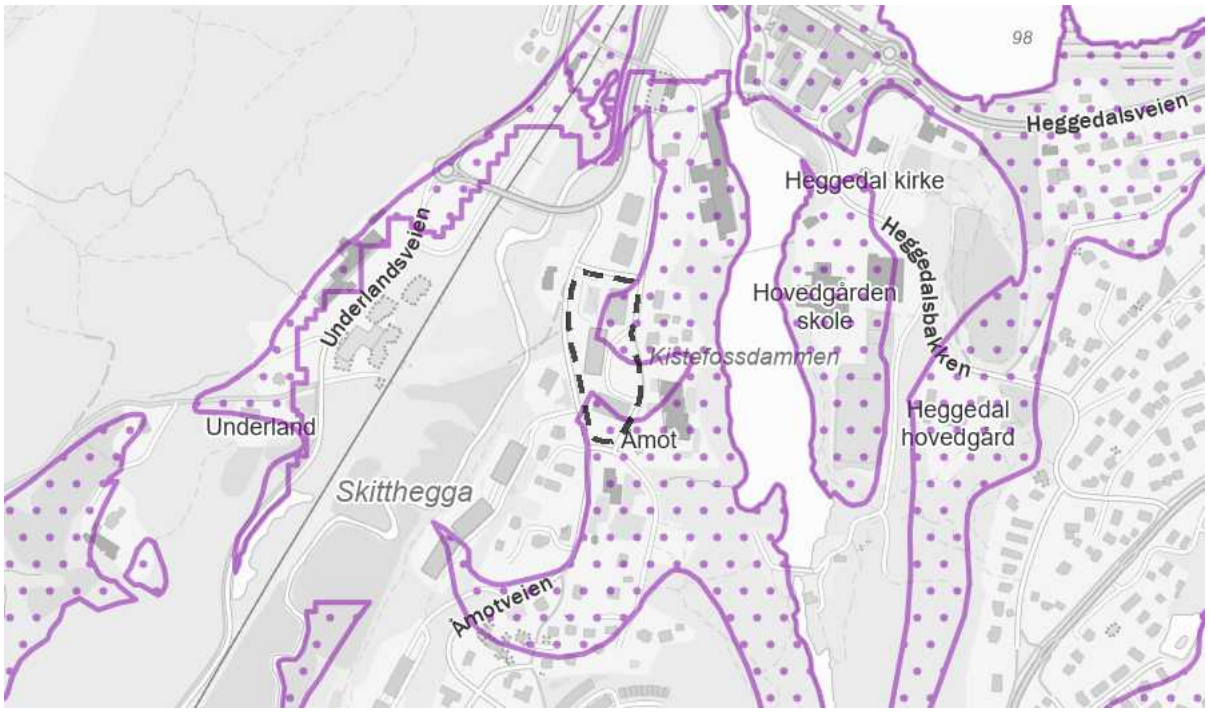
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

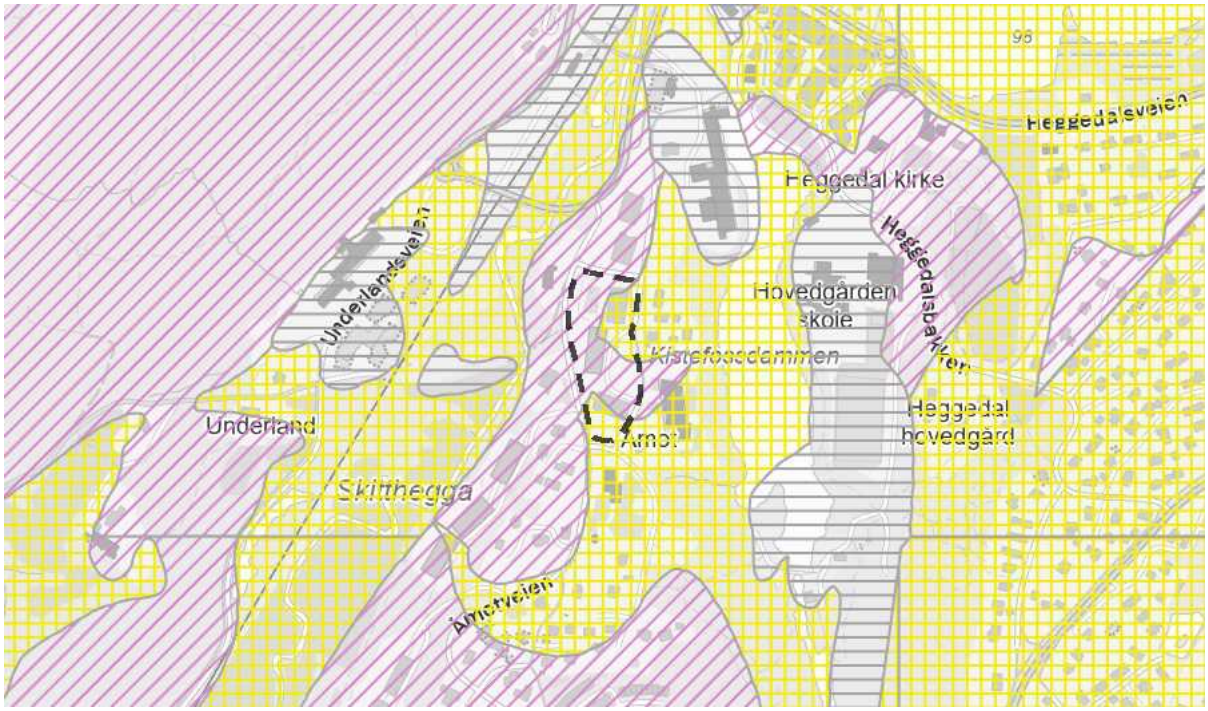
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vikingjordet 16

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.... 261 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 6.8 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	4 min 0.4 km
Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 92 barn	2 min 0.1 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1... 64 barn	2 min 0.2 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	6 min
Coop Extra Heggedal	18 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	9 min
Vitusapotek Heggedal	6 min
Slemmestad Vinmonopol	9 min

SPORT

Heggedal idrettshall	7 min
Hovedgården idrettspark	9 min
Feel24 Heggedal	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

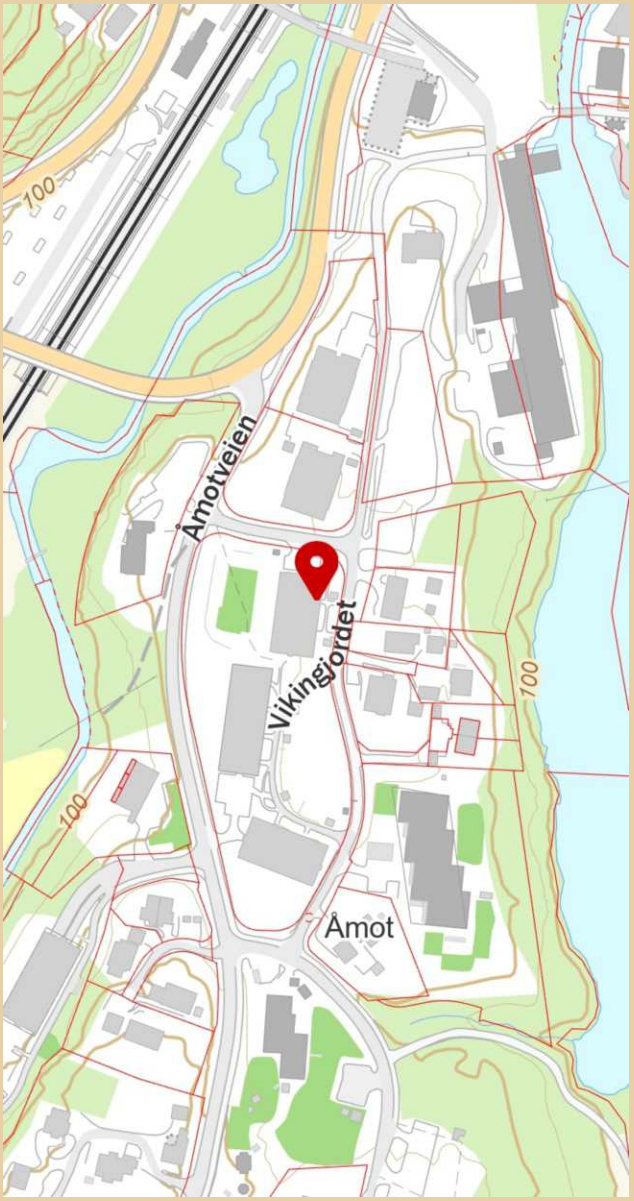
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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 2026

Vikingjordet 16

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 6.8 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	4 min 0.4 km
Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

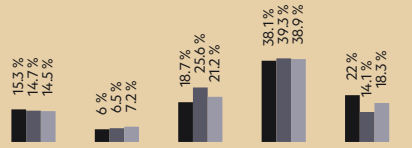
BARNEHAGER

Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 92 barn	2 min 0.1 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-... 64 barn	2 min 0.2 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	6 min
Coop Extra Heggedal	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 681	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Heggedal idrettshall	7 min
Hovedgården idrettspark	9 min
Feel24 Heggedal	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vikingjordet 16

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.... 261 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 6.8 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	4 min 0.4 km
Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 92 barn	2 min 0.1 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1... 64 barn	2 min 0.2 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	6 min
Coop Extra Heggedal	18 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	9 min
Vitusapotek Heggedal	6 min
Slemmestad Vinmonopol	9 min

SPORT

Heggedal idrettshall	7 min
Hovedgården idrettspark	9 min
Feel24 Heggedal	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

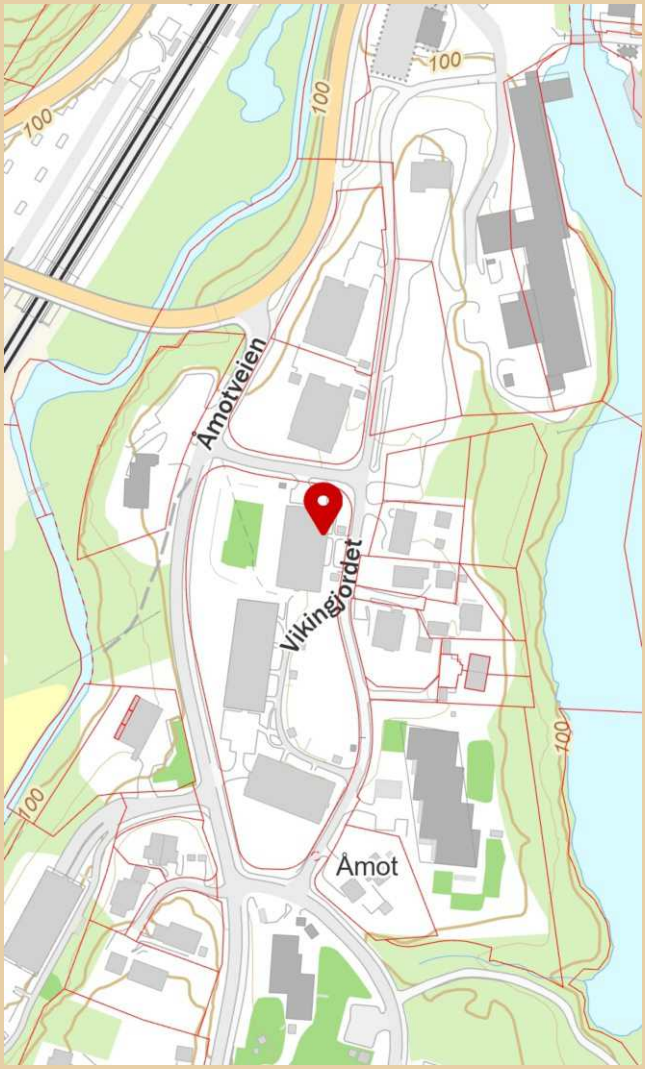
Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vikingjordet 16, 1389 Heggedal
Gnr. 79, Bnr. 605, andelsnr. 56 i VIKINGJORDET BORETTSLAG, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
6260295

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
