NORDVIK

Rødsgrenda 71

3 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rødsgrenda 71

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
75	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik endeleilighet over to plan med 3 soverom, 2 bad og loftstue. Carport m/lader. Barnevennlig ved marka

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**125 130,-**
Totalpris	**5 149 612,-**
Fellesgjeld	**74 482,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 338,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Rødsgrenda 71, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

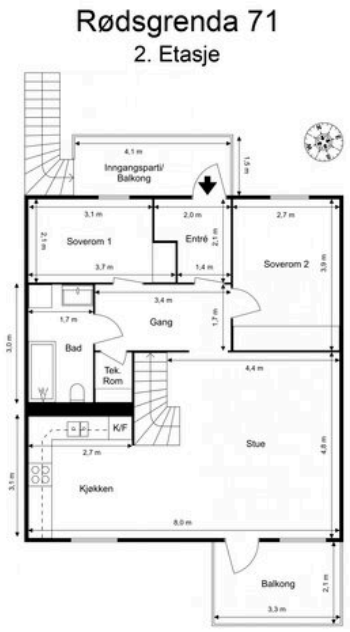
Attraktiv leilighet over to plan med endebeliggenhet i et veletablert og barnevennlig område i Heggedal. Her bor du med marka som nærmeste nabo og flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til Gjellumvannet med badestrand og aktivitetsområder. Det er gangavstand til Heggedal sentrum med butikker, treningssenter, apotek og restauranter. På vei mot sentrum finner du togstasjon og flere barnehager.

Høydepunkter:

- Flott endebeliggenhet
- 3 fine soverom
- 2 bad, med et i hver etasje
- Loftstue, perfekt som lekerom og tv-stue
- To uteplasser, mot nord og sydvest
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Carport med ladestasjon
- Nærhet til skog
- Fine fellesområder med lekeplass

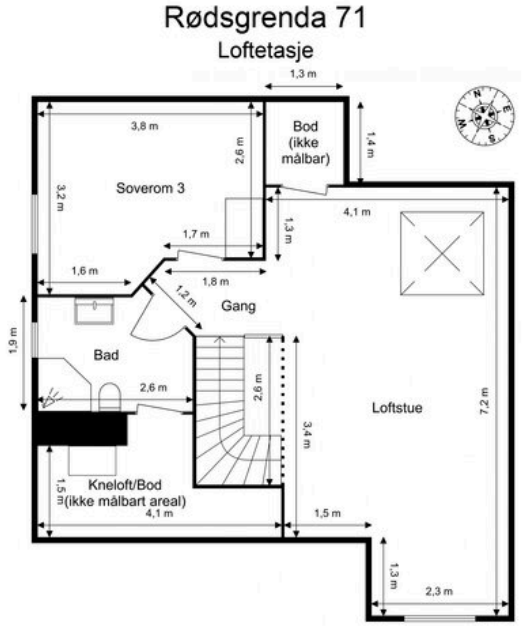
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

3. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm






Looking Glass Sound
DYING FOR CHRISTMAS
FEAR
BABYDOLL
GUEST






Ibsen
MEHNHA
Sleep
C.L. TAYLOR
THE GIRL FROM WIDOW HILLS
the bed i made
THE OTHER MRS
THE COTTAGE
THE GUEST
FOR SENT
Sofie
LISA STONE
THE BLUE HOUR
THE COUPLE NEXT DOOR
end of story
Grebe
TROY












DOWNTON ABBEY
COCKTAIL
BOOK












MONET


MONET































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0004/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rødsgrenda 71, 1389 HEGGEDAL
Gnr 96, bnr 2, snr 36 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 109 (ideell andel 754/33237) i Asker kommune

Selgere
Lars Edholm
Jeanita Mari Edholm

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
3

Innhold
Totalt bruksareal: 113 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 108 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 5 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 13 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje: 71 kvm: Entré, gang, teknisk rom, bad, stue, kjøkken og to soverom.
Loftsetasje: 37 kvm: Loftstue, bad, soverom og to boder (ikke målbart areal).

Eksternt bruksareal (BRA-E):
1. etasje 5 kvm: Utvendig sportsbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Hver seksjonseier har iht. vedtektene §2 eksklusiv bruksrett til én nummerert bod som tilleggsdel. Uteboden er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.

Gulvareal (GUA):
Loftsetasje 54 kvm. Av dette arealet er 37 kvm målbart areal og 17 kvm arealer med lav himlingshøyde (ALH).

Terrasse- og balkongareal (TBA):
2. etasje 6 kvm: Nordvendt veranda ved inngangsparti på ca 6 kvm.
2. etasje 7 kvm: Sydvest-vendt veranda ved stue på ca 7 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.01.2026, utført av Sebastian Sørlle. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Intervju med selger
Selger beskriver området som et svært trivelig og barnevennlig bomiljø med nærhet til både natur og hverdagslige servicetilbud. Her bor man trygt og godt, omgitt av hyggelige naboer i alle aldre – med både barn og husdyr i nabolaget. Området byr på flotte turområder rett utenfor døren, med favoritturen til utkikkspunktet på toppen av Rødsåsen.

Samtidig er det kort vei ned til Heggedal sentrum med butikker, apotek, treningssenter, legekontor og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til barnehager samt barne- og ungdomsskole gjør hverdagen enkel for barnefamilier. Selger trekker også frem de gode solforholdene, med morgensol på forsiden og kveldssol på balkongen, samt gode muligheter for fritidsaktiviteter som ballsport og kampsport i nærområdet.

Standard
Entré
Boligen har adkomst via utvendig trapp til en praktisk entré. Her er det lagt mørke fliser på gulv med behagelig gulvvarme. Veggene er malt tapet i en dempet og gjennomført fargetone. Entréen har plass til oppheng av yttertøy samt skoskap.

Stue og spisestue
Boligen har et stort og romslig oppholdsrom i hovedetasjen, som i dag er innredet som en generøs spisestue. Rommets gode utforming gir fleksible møbleringsmuligheter, og det er mulig å innrede med et mindre spisebord og en egen sofakrok dersom ønskelig. Det er 3-stavs parkett på gulv og malt tapet på vegger. Himlingen er utført med tak-ess. Fra rommet er det dør med utgang til sørvest-vendt balkong, som gir gode lysforhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har en klassisk og tidløs utforming med kjøkkeninnredning bestående av profilerte hvite fronter. Benkeplaten er i laminat og det er nedfelt vaskekum i børstet stål, med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte. Det er montert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser. Hvitevarene medfølger ved salg. Videre er det etablert komfyrvakt som gir en fin sikkerhet.

Soverom
Boligen har totalt tre soverom, hvorav to er plassert i hovedetasjen og ett i øverste etasje. Hovedsoverommet i hovedetasjen har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. De øvrige soverommene har gode størrelser og egner seg svært godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Samtlige soverom har 3-stavs parkett på gulv og malt tapet på vegger.

Bad/vaskerom i 2. etasje
Kombinert bad og vaskerom beliggende i 2. etasje. Rommet er utført med fliser på gulv og fliser på vegger, samt tak-ess i himling. Det er varme i gulvet. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, toalett og badekar med ettgreps krummet dusjarmatur. Videre er det servantskap med lyse profilerte fronter og hvit keramisk servant, kombinert med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg.

Bad i loftsetasje
Boligens andre bad ligger i øverste etasje, i tilknytning til loftstue og ett av soverommene. Rommet er utført med fliser på gulv og fliser på vegger, samt malt panel i himling. Det er varme i gulvet. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, toalett og dusjkabinett med skyvedører og ettgreps krummet dusjarmatur. Videre er det hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg. Et vindu på veggen gir naturlig lys til rommet, samtidig som det gir mulighet for frisk luft.

Loftstue
Romslig loftstue med god plass til stor sofagruppe, og som egner seg svært godt som TV-stue eller ekstra oppholdsrom. Den gode gulvplassen og den lune utformingen gjør rommet lett å møblere med både sittegruppe og eventuelt arbeidsplass. Det er 3-stavs parkett på gulv og malt tapet på vegger. Himlingen er utført med malt panel, som følger rommets skråtak.

Lagringsplass
Leiligheten har et teknisk rom kombinert med bod i 2. etasje. Videre er det lagringsplass i kneloft i øverste etasje (ikke målbart areal). På endeveggen i 1. etasje er det en utvendig sportsbod på ca 5 kvm.

Parkering
Iht. vedtektene §2 har hver seksjonseier eksklusiv bruksrett til én nummerert plass som tilleggsdel. Dette fremkommer og av seksjoneringen og er parkering i carport. Carporten tilhørende leiligheten er merket med nummer 36. Dette er leilighetens seksjonsnummer.

Det er montert ladestasjon for elbil i carporten. Kostnad for lading avregnes i regi av sameiet/styret og du blir fakturert periodisk for eget forbruk.

Øvrige parkeringsplasser utendørs er felles og kan benyttes av gjester.

Etter eierseksjonsloven §26 og sameiets vedtekter §4 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i juli 2018. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Konnerud rør AS Demontering av dusjkabinett, montering av badekar med armatur 18.10.2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Oppgraderinger gjennomført i regi av sameiet:
- Satt inn ekstra snøfangere på tak
- Byttet rekkverk på terrasser / balkonger
- Brannskiller i trapp
- Oppgradert/forbedret brannvarslingsanlegg
- Satt inn inspeksjonsluke i svalgang
Styret kan kontaktes for mer utfyllende informasjon angående dato og firma.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Jevnlig faglært vedlikehold og inspeksjon av ventilasjonsanlegg i regi av sameiet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det har vært skjeggkre i noen boenheter, men ikke denne. Sameiet har musefeller på området grunnet nærhet til skog.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Takstrapport i forbindelse med kjøp av boligen i 2018.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke foreligger mangler rundt det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Leilighet beliggende i byggets 2. og 3. etasje i boligbygg over totalt etasjer. Byggeår er 2012. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger av plast. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i varmesentral på teknisk rom. Det er etablert en varmepumpe med oppvarming av vann og varmepumpe plassert i gang.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 17
TG-2: 1
TG-3: 0
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Bad: Ikke registrert tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør, krav 25mm, målt til 23mm. Det er registrert svanke i gulv, som kan medføre mindre vannsamlinger ved lekkasje og behov for ekstra oppfølging ved bruk.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Kjøleskap med fryser, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Iht. vedtektene §3 skal utleie meldes til styret ved inngåelse av kontrakt. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert luft til luft varmepumpe i 2. etasje som er tilkoblet anlegget for balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten. Aggregat er plassert i bod.

Det er elektriske varmekabler på begge bad og i entré. Varmegjenvinningen fra ventilasjonsanlegget benyttes til oppvarming og det har vært benyttet panelovner i enkelte rom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 380 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 338,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, forretningsførsel, avdrag og renter på andel fellesgjeld, drift og vedlikehold, brannvarsling, grunnpakke tv/internett fra Telenor og brøyting/gressklipping.

Fellesutgiftene fordeles slik:
Felleskostnader kr 4 733,-
Renter og omkostninger lån kr 416,-
Avdrag lån kr 338,-
Kabel-tv/bredbånd kr 722,-
Brannvarsling kr 129,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 19 168,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 545 905
Som sekundærbolig: kr 6 183 621

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Rødsgrenda, orgnr. 899261992

Om sameiet
Sameiets navn er Boligsameiet Rødsgrenda og har gnr. 96 og bnr. 2 i Asker kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011. Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler.

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

I tillegg har leiligheten og resten av sameiet ideell andel i et realsameie på gnr. 96, bnr. 109 som er deler av fellesarealene.
Sameieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert carportplass, som tilleggsdeler iht. seksjoneringsbegjæringen.

Låneopptak og fellesutgifter
Fellesgjelden er planlagt økt med ca 4 millioner kroner i løpet av 2025 for å komme i mål med nødvendig vedlikehold. Dette er tenkt fordelt utover de neste årene med dagens felleskostnader. Det er i styrets helhetlige tanke rundt driften avsatt at de nå har gjennomført de nødvendige store justeringene av felleskostnader for de neste 3-4 årene. Målet er at de skal klare oss med justeringer som motsvarer indeksregulering. Tilsvarende er det også medberegnet amortisering av det nevnte lånet over de neste årene.

Styret fikk tillatelse til å ta opp et lån på 2,5 millioner kroner for å utbedre fasade og finansiering av varmealternativer på årsmøtet avholdt 07.04.2025. Dette er tenkt finansiert med dagens felleskostnader, men ved reduserte vedlikeholdskostnader. Løpetiden skal være på inntil 15 år.

Kommende 5-års periode:
- Ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid, men sameiet ønsker å få ferdigstilt utvendig maling og vurderer å dra dette utover et par år for å redusere den økonomiske belastningen.
- Styret ønsker å få på plass et moderne varmesystem som passer for alle og som gir forutsigbar drift i årene som kommer.

Styrets største mål er å holde bokostnadene slik at de ikke stiger utover indeksregulering de kommende årene, og dermed tilpasse vedlikeholdet etter den eksisterende økonomien. Styret er av den oppfatning at det er mulig med de rammer og de midler som nå er tilgjengelig.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Bytte ut oppvarming av boligene
- Igangsette male- og vedlikeholdsarbeid for fasader.

Arbeid planlagt utført i 2024:
- Utbedring av skjev carportrekke (Mesterbolig).
- Kontroll og utbedring av takrenner (Mesterbolig).
- Reparere innkastsøyle til restavfall (Enviropack).
- Overflatebehandle inngangsdører.
- Overflatebehandle rekkverk.
- Overflatebehandle nytt avfallsrom.

Arbeid utført i 2023:
- Større vedlikehold av Sigma-sentraler (Pentex) og service på varmepumper (Pentex).
- Utbedring av takvinduer (Trysilhus).
- Utbedring av yttertak (Mesterbolig).
- Utbedring av jordfeil ifm. lyktestolper langs gangveiene (Borch Elektro).
- Asfaltering (Settevik asfalt).
- Nytt avfallsrom (Mesterbolig).
- Oppgradering av plener (Faye transport).
- Utlegging av steiner langs gangveier (Topaas og Haug).
- Ny avtale på TV- og internett (Telenor).

Tidligere utført arbeid i sameiet:
- I 2021 har det blitt etablert system for HMS, gjennom ABBL sin digitale løsning. Her kan kommende styrer enkelt følge dette arbeidet videre. Et større dokument om internkontroll er utarbeidet, og bør være til god hjelp for beboere.
- Takarbeider er gjennomført. Farlig takstein fjernet, og ny rad med snøsikring på plass.
- Spyling av VVS er utført, ihht. vedlikeholdsplan fra ABBL.
- Rens av ventilasjon er gjort, som skal utføres hvert femte år. Kontroll av Flexit anlegg er gjort i mars 2022. Dette viste at mange ikke har byttet filter tidligere, noe som blant annet medfører svært dårlig inneklima.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 74 482,-pr. 12.01.2026

Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 12.01.2026: 3 161 637
Andel av saldo: 74 482
Første termin/første avdrag: 10.04.2023 (siste termin 10.03.2038)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 906,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på på kr. 646 628,- mot budsjettert kr 105 500,-

Generelt er inntekter i området der det er forventet, Felleskostnadene har blitt noe større, og lading av elbiler er blitt en del mer. Det siste vil være et nullsum spill, da elbilladingen ikke gir et overskudd. Samtidig er kostnadene noe lavere enn budsjettert. Dette skyldes en intensivert innsparing i pengebruken for å sikre en bedre drift og dermed større likviditet til nødvendig opprusting av bygninger og varme.

Totalt sett er inntektene økt med kr. 205 747,- og utgiftene er redusert med kr. 341 886,- i forhold til budsjett.

I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 650 472,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og trivselsregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 2 ganger i året.

Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og trivselsregler og å lese Internkontoll dokumentet som er veiledning til riktig vedlikehold av leiligheten og fellesarealene.

Dyrehold
Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet iht. trivselsreglenes punkt 10 og vedtektene §6. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er til en hver tid båndtvang på sameiets område. Sameiets fellesarealer skal ikke brukes til avtrede for husdyr.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428268

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 106 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 13 106 kvm. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det medfølger 754/33237 andel av et realsameie på gnr. 96, bnr. 109. Dette er fellesområdet mot skogen, internvei og lekeplassen. Arealet er regulert til uteoppholdsareal og lekeplass.

Fra stuen er det utgang til en sydvest-vendt veranda på ca. 7 kvm. Verandaen har fint utsyn, gode solforhold og det er plass til sittegruppe og utemøbler. Det er montert markise, stikkontakt og utebelysning. På motsatt side ved inngangspartiet er det en overbygd veranda på ca. 6 kvm som vender mot nord.

Selger beskriver solforholdene midtsommers som gode. Ved inngangspartiet er det sol fra ca. kl. 06 til 09, mens forsiden får sol fra rundt kl. 12–13 og helt frem til ca. kl. 20–21 på kvelden. Dette gir sol både morgen og ettermiddag/kveld i sommerhalvåret.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig nabolag i Heggedal i Asker. Nabolaget har en god aldersvariasjon med både familier, eldre og yngre. Det er kort vei til marka og fine turopplevelser rett utenfor døren.

Det er kort avstand til Heggedal sentrum der du finner skoler, barnehager, fritidstilbud, offentlig kommunikasjon (buss og tog), butikker og servicetilbud. Heggedal sentrum er et moderne og idyllisk beliggende tettsted, kun 7 km. fra Asker sentrum. Her finnes de fleste servicetilbud med matbutikker, bibliotek, servicetorg, legesenter, treningssenter, restauranter (sushi, indisk og italiensk) og idrettsanlegg. Heggedal er et hyggelig og levende nærmiljø som er i spennende utvikling og et satsningsområde i Asker kommune. Torget fylles for øvrig gradvis opp med flere butikker og serveringssteder.

Eiendommen sokner til Heggedal barneskole (ny i 2016) og Hovedgården ungdomsskole. Gui Sportsklubb har klubbhus ved barneskolen, samt kunstgressbane, ballbinge, friidrettsbane og rulleskiløype. Ved ungdomsskolen ligger Heggedal idrettshall. Midt i hjertet av Heggedal er Gjellumvannet med fin badestrand og flytebrygge, sandvolleyballbane og store grøntområder. Her finnes også en Tuftepark og en sykkelpark til stor glede for barn i området. Området grenser til marka med fine turmuligheter, og det er også nærhet til Kjekstadmarka, Dikemark og Eid med ytterligere turområder og preparerte skiløyper vinterstid. Heggedal Hovedgård byr på flere hyggelige arrangementer gjennom året som kunstutstillinger, matfestival og halloween-feiring.

Fra leiligheten kommer man seg raskt til både Asker sentrum, Oslo og Drammen - togstasjon og bussholdeplass ligger ca 1,5 km unna. Lokaltoget bruker ca. 40 minutter til Nationaltheatret, og i Asker kan du bytte til regiontog til Bergen, samt Flytoget. Ved Heggedal stasjon har du også tilgang på buss (rute 280 og 285). For deg som ønsker enda flere valg er det bare å ta turen inn til Asker sentrum som ligger kun 12 minutter unna med bil. Oslo og Drammen ligger rundt 30 minutter unna i fin pendleravstand.

Det er ca. 12 minutter å kjøre til Asker sentrum som kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer, samt et moderne kulturhus med kino, bibliotek og konserttilbud. Trekanten senter har ca. 75 butikker, og en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker. Høsten 2025 åpnet det mathall i Asker. Det er også kort kjøretur Askers "sørlandsidyll" Vollen. Her finnes flere badestrender, turmuligheter, spisesteder, kafé og en rekke butikker. På Vollen Marina er det et yrende båtliv og mulighet for leie av båtplass.

Bebyggelse
Nabolaget består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger, i tillegg til leiligheter og noen fritidsboliger.

Skoler og barnehager
Kistefossdammen barnehage
Vikingjordet barnehage
Heggedalsskogen barnehage

Heggedal barneskole
Hovedgården ungdomsskole
Bleiker videregående skole
Asker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.2013. Ferdigattesten gjelder for Hus 4 - Nybygg 6 hus med 52 leiligheter med carport og utvendig anlegg.

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

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

Det er adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Den private veien går over sameiets eiendom, samt over realsameiet som alle beboerne på feltet eier en ideell andel av. Brøyting av veien er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt to reguleringsplaner. Eiendommen er regulert til hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse og garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, samt øvrige kommunaltekniske anlegg i henhold til reguleringsplan Rødsåsen Delområde B2 (id 02202011002) datert 11.01.2011. Videre er 7 kvm av sameiets eiendom regulert til friluftsområde i henhold til reguleringsplan Rødsåsen (id 0220194A) datert 30.11.2004.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse og nåværende blå/grønnstruktur iht. Kommuneplan for Asker 2023-2035.

Videre oppover i Rødsåsen er det flere ubebygde tomter som er regulert til bolig. Det er og ubebygd areal mellom Rødsgrenda og det nye komplekset i Heggedal terrasse (Blåbærskogen) mot nord. Det må forventes at disse bebygges i fremtiden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 12 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet eldre bestemmelser om vannledning, vei, gjerde og grenselinje. Videre er det bestemmelser om at kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann- og kloakk, samt adkomstrett for kommunen for vedlikehold. Elvia har rett til å legge ledninger over sameiets eiendom og adkomstrett for vedlikehold mm.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Rødsgrenda 71

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Solberg skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	9 min 5.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	18 min 1.6 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 7.8 km
Asker videregående skole 486 elever	15 min 8 km

Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	14 min 1.3 km
Heggedal stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

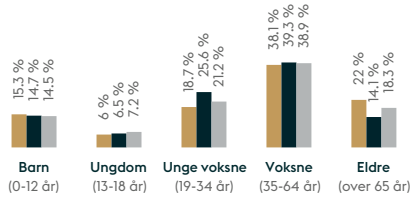
Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåse... 72 barn	10 min 0.8 km
Kistefossdammen barnehage (1-5... 95 barn	10 min 0.9 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 44 barn	6 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	17 min
Coop Extra Heggedal	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 481	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

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hovedgården idrettspark	17 min
Heggedal idrettshall	19 min
Feel24 Heggedal	16 min
Actic Slemmestad	11 min

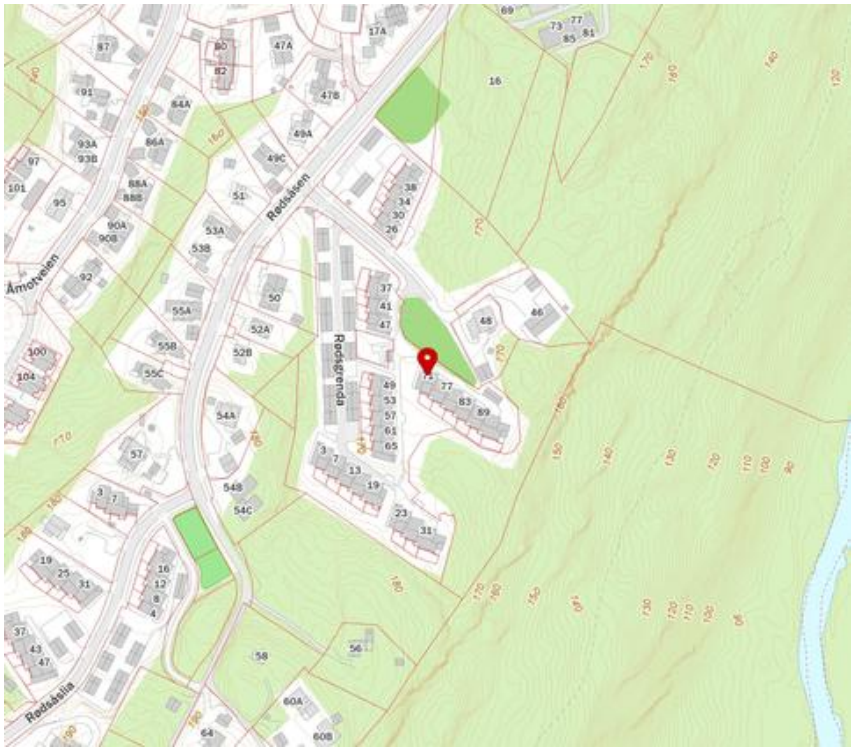
«Polig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

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










MATHEA
MATHEA



Rødsgrenda 71
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2012
BRA:	113 m^2
BRA-i:	108 m^2
Rapportdato:	13.1.2026 (Gyldig til 13.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	17	1	0	0

Supertakst

GNR: 96 BNR: 2 SNR: 36

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Rødsgrenda 71
1389 Heggedal

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38921

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-2 settes grunnet svanke på gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.1.2026	**13.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jeanita Mari Edholm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Lars Edholm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rødsgrenda 71, 1389 Heggedal**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**96**	Bruksnr:	**2**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**36**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2012** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Leilighet er oppført over 2 plan, i 2. etasje og loftetasje i et leilighetsbygg over 3 etasjer. Leiligheten inneholder entré, gang, teknisk rom, 3 soverom, loftstue, 2 ikke målbare boder, 2 bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 7kvm. Ved inngangsparti er det etablert en takoverbygget balkong/inngangsparti på ca. 6kvm. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i teknisk rom til ca. 2,41m, mens laveste takhøyde måles i entré til ca. 2,38m. Loftetasje har skråtak der høyeste takhøyde måles i mønet på loftstue til ca. 2,33m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på loftstue på til ca. 0,84m. Leiligheten har balansert ventilasjon og varmes ellers opp elektrisk fra gulvvarme og varmepumpe. Leiligheten fremstår

hovedsakelig som fra byggeår, pent brukt og hovedsakelig med normal bruksslitasje. Leiligheten fungerer til dagens bruk, men vedlikehold er påregnelig i årene som kommer. For mer informasjon, se rapport sammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**71**	**71** Romfordeling: Entré, gang, soverom x2, teknisk rom, bad, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**13**
Loft	**37**	**37** Romfordeling: Loftstue, bad, soverom. Bod x2(ikke målbart areal).	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**5**	**0** Romfordeling: 0	**5** Romfordeling: Sportsbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**113**	**108**	**5**	**0**	**13**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	54	37	17
Totalt m²	**54**	**37**	**17**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Utover ovennevnte areal medfølger en plarkeringsplass i felles carport med elbil-lader på ca. 16kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en takoverbygget nordvendt inngangsparti/balkong i trevirke på ca. 6kvm, og en sørvest-vendt balkong i treverk på ca. 7kvm med tilkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger fremstår med kun normal bruksslitasje etter alder. Det registreres noe misfarging på rekkverk, men ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold som rengjøring og overflatebehandling.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Ytterdør er en kompaktdør med 2-lags glass. Innvendige dører er glatte og profilerte hvitmalte dører. Omrammet glassdør med sprosser mot lite soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører fungerer som tiltenkt. Det er noe hard dørvrider på hovedsoverom, som kan smøres etter eget ønske.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Konstruksjonen var snødekt på befaringstidspunktet, og utvendig inspeksjon kunne derfor ikke utføres.
Det er etablert en luke til utvendig loft siden av inngangsparti.

Det er utført visuell kontroll på innvendige overflater, og det registreres ingen tegn til avvik.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er i trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 741cm(hele rommet) og 6mm over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 13mm over en lengde på 309cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 570cm(hele rommet) og 5mm over 2m.
Soverom på loft måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 379cm(hele rommet) og 8mm over 2m.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med 1-speils profilerte og glatte hvite fronter, 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt 1,5 vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Det er integrert stekovn og platetopp . Det er etablert komfyrvakt, men ikke lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Vannrør fungerer som tiltenkt.
Stoppekran er plassert i varmesentral på teknisk rom og fungerer ved test.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i varmesentral på teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider fra byggeår.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Sikringsskap med 400-volts anlegg. 32 amp. hovedsikringer er plassert i teknisk rom/bod.
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik.
For ytterligere undersøkelser anbefales en utvidet elkontroll.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er etablert en varmepumpe med oppvarming av vann og varmepumpe plassert i gang.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble gjennomført service på Sigmasentral av Pentex i februar 2023, i regi av sameiet.

Når var siste service på anlegget?

Det ble gjort en rens og service i 2025.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Varmeanlegg og varmepumpe fungerer tilfredsstillende.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod på loft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Filter ble byttet i høsten 2025.

Når var siste service på anlegget?

2023

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Det er gjennomført rens av ventilasjonskanaler i februar 2023, i regi av sameiet.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.12 Våtrom: Bad



Slukk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har 20x20cm fliser på gulv og 20x25cm fliser på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk i dusjsonen er tilfredsstillende.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. (Kravet er 25mm, men det måles 23mm)
Det registreres stedvis svanke på gulv ved servant/terskel med fare for mindre vannsamlinger ved lekkasje og behov for svabring.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer til dagens bruk med dette avviket, men det bør om vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, wc og badekar med ettgreps krummet dusjarmatur. 90cm bredt servantskap med lyse 1-speils profilerte fronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr har kun normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstøtende vegger mot våtsone dusj er mot yttervegg, kjøkkeninnredning og sjakt slik at hulltaking er foretatt fra teknisk rom mot våtsone gulv, som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann, uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Våtrom: Bad på loft



Sluk på bad på loft.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har 20x20cm fliser på gulv og 20x25cm fliser på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Overflater har kun normal bruksslitasje.

Vindu og dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dette er ikke et problem slik det fremstår i dag, men bør tas hensyn til ved ominnredning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tetesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med wc og dusjkabinett med skyvedører og ettgreps krummet dusjarmatur. Hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Gustavsberg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Tilstøtende vegger mot våtsone dusj er mot yttervegg, kjøkkeninnredning og sjakt slik at hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone gulv, som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann, uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Edholm, Jeanita Mari	9578-5997-4-2344514	2026-01-10 08:38:07
Edholm, Lars	9578-5999-4-1818330	2026-01-10 08:40:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. jan. 2026

Oppdragsnummer
33-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødsgrenda 71, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Lars Edholm, Jeanita Mari Edholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1428268
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konnerud rør AS Demontering av dusjkabinett, montering av badekar med armatur 18.10.2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgraderinger gjennomført i regi av sameiet: - Satt inn ekstra snøfangere på tak - Byttet rekkverk på terrasser / balkonger - Brannskiller i trapp - Oppgradert/forbedret brannvarslingsanlegg - Satt inn inspeksjonsluke i svalgang Styret kan kontaktes for mer utfyllende informasjon angående dato og firma.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jevnlig faglært vedlikehold og inspeksjon av ventilasjonsanlegg i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i noen boenheter, men ikke denne. Sameiet har musefeller på området grunnet nærhet til skog.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport i forbindelse med kjøp av boligen i 2018.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0004/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Edholm, Lars	**2026-01-10**	**Edholm, Jeanita Mari**	**2026-01-10**

Identifikasjon

bankID Edholm, Lars

Identifikasjon

bankID Edholm, Jeanita Mari

Signicat

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



Adresse	
Rødsgrenda 71, 1389 HEGGEDAL	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244844**
Byggeår **2012**	Bygningsnummer **300225825**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **116 m²**	Oppvarmet bruksareal **116 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **109.86 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **120.80 kWh/m² per år**

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

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.

Asker kommune

Trysilhus AS
Postboks 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S11/2226	GBNR 96/2 HUS 4 L78759/13	18.12.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/2226.

96/2 Ferdigattest - Hus 4 - Nybygg 6 hus med 52 leiligheter med carport og utvendig anlegg
Rødsåsen Tiltakshaver: Neskollen Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.10.2013, vårt svar datert 11.11.2013, svar mottatt 21.11.2013 og 2.12.2013, vår e-post datert 12.12.2013, samt svar mottatt 13.12.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Neskollen Eiendom AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Boligopplysninger:

Boligsameiet Rødsgrenda
RØDSGRENDA 71
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 543/36
Type: Sameie
Eiere: Lars Edholm, Jeanita Edholm

Organisasjonsnr: 899 261 992 **Seksjonsnr:** 36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 338**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 733
	Renter og omkostninger Lån	416
	Avdrag Lån	338
Tilleggsytelser:	Kabeltv/bredbånd	722
	Brannvarsling	129

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	74 482	Gjeld siste årsoppg.:	78 461
Klient ajourf. lån:	3 161 637	Klient gj. s. årsoppg.:	3 330 545

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238646654, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.01.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 12.01.2026: 3 161 637
Andel av saldo: 74 482
Første termin/første avdrag: 10.04.2023 (siste termin 10.03.2038)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Simen Johannes Malerbakken
Adresse: Sandakerveien 4
Postnr/-sted: 3474 ÅROS
E-post: rodsgrendaboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	78 461	Andre inntekter:	76
Annen formue:	28 906	Utgifter:	5 908		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 96/2 - seksjon:36
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Boligsameiet Rødsgrenda
RØDSGRENDA 71
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 543/36
Type: Sameie
Eiere: Lars Edholm, Jeanita Edholm

Organisasjonsnr: 899 261 992

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428268

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET RØDSGRENDA

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 19.09.12
Endringer vedtatt på årsmøte 15.04.13, 06.06.13, 18.03.14, 18.03.15, 10.03.16, 26.03.2019, 02.06.2020, 22.03.22, 04.03.2024 og 15.04.2024

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Rødsgrenda og har gnr. 96 og bnr. 2 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.09.2011.

Eiendommen er delt opp i 52 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Bruksenheten består av en hoveddel som er leiligheten og tilleggsdel som er innvendig terrasse og inngangsparti i 1.etg. og trapp, svalgang og innvendig balkong i 2.etg.

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert bod og én nummerert garasjeplass, som tilleggsdeler.
Seksjonseierne har også rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes til styret ved inngåelse av kontrakt.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§4
Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mener at en annens carport er mer funksjonell så kan styret pålegge de å bytte carport så lenge behovet er til stede.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§5
El-biler og ladepunkter

Boligsameiet har gjennom anskaffelse av nødvendig infrastruktur lagt til rette for lading av el-kjøretøy i sameiets carporter. Seksjonseier er selv ansvarlig for å anskaffe lader av godkjent type og fra leverandør godkjent av styret. Alle kostnader forbundet med denne anskaffelsen er seksjonseiers ansvar.
Beboer skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør.

Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

§6
Ordensregler og dyrehold

Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet.

§ 7
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige trivselsregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 8
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter renhold og vedlikehold av de indre areal av tilleggsdelene som er nevnt i §2. Dette gjelder trappetrinn, gulv i svalgang, gulv på terrasse og balkong. Disse skal beises med Baron Extra terrassebeis, fargekode 9001 -Gylden og bekostes av den enkelte

seksjonseier. Hvis fargen har gått ut, ta kontakt med styret. Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

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

§ 9
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt:

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdør og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør, ledninger og ytre og indre deler av varmeanlegg.

§ 10
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Sameiet har til en hver tid avtale med leverandører av markiser, utvendig skjerming av vinduer og skjerming til balkonger. Det er tillatt å montere andre fabrikater, modeller eller typer skjerming. Det er ikke tillatt med andre farger og mønstre en det som er vedtatt.

§ 11
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Akontobeløpet fastsettes med basis i sameiebrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv, bredbånd/internett og abonnement brannvarsling fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon

§ 12
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 13
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.
Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 14
Mislighold

Beboerne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15
Årsmøte

Årsmøte har den øverste myndighet i sameiet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 16
Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som skal være minst 3 dager. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 15 annet ledd.

§ 17
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) Konstituering,
b) Informasjon fra styret
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 18
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 19
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disponsisjoner over fast eiendom dom går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) endring i fordeling av felleskostnader,

§ 20
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøte skal finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 21
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 22

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 24
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 25
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 26
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 27
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av juni 2017 nr. 65.

Trivselsregler for Boligsameiet Rødsgrenda

(Vedtatt på sameiermøte avholdt 15.04.2013. Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2018, 02.06.2020, 03.05.2021 og 22.03.2022.

Generelt

1. Reglementet har til hensikt å skape gode naboforhold og trivsel i sameiet ved å gi klare retningslinjer for beboerne.

   Reglementet er supplement til boligsameiets vedtekter.

   Melding fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende regler, skal gjelde på samme måte som reglementet.

   Endringer i reglementet må formelt vedtas på sameiermøte.

Behandling av klager på brudd av reglementet

2. Beboere oppfordres på generelle basis til å ha dialog seg i mellom slik at konfliktnivået i sameiet holdes på et lavest mulig nivå.

   Eventuelle klager på reglementsbrudd skal rettes skriftlig til sameiets styre. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Trivselsreglement

3. Sameiet har en felles avfallsløsning som er beregnet på husholdningsavfall.

   Alt annet enn vanlig husholdningsavfall er beboeren selv ansvarlig for å avhende. Eksempler på slikt avfall er hageavfall, møbler, bygningsmaterialer, avfall fra oppussing, juletrær mm.

   Avfallet skal sorteres som fastsatt av kommunen. Containere skal ikke overfylles og det skal ikke under noen omstendighet plasseres avfall utenfor containere.

   Farlig avfall, varmt avfall eller lett antennelig avfall må ikke kastes i container.

4. Balkonger og svalganger skal ikke benyttes til lagring som virker sjenerende på nabolaget. Det er ikke tillatt å riste støvete tepper, eller lignende, eller å kaste gjenstander fra balkong eller svalgang, slik at nabo i underetasje blir negativt berørt.

5. Alle beboere må i fellesskap være med på å holde orden på fellesarealene. Private ting skal hensettes i egen bod, og ikke lagres på sameiets fellesareal. Private ting hensatt på fellesareal vil bli fjernet etter advarsel fra styret.

6. Det er generell nattero mellom kl 22:00 og kl 07:00. I dette tidsrommet skal det normalt ikke spilles høy musikk og være aktivitet som kan virke forstyrrende for andre beboere.

   Støyende arbeider og aktivitet skal ikke forekomme før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og heller ikke før kl 12:00 på søndager og helligdager.

   Vi beboere opplever støy forskjellig, og enhver har ansvar for ikke å sjenere naboer med støy innendørs. Hopping, tramping, ballspill samt annet støy i denne kategorien er ikke tillat innendørs.

7. Sameierne er ansvarlig for at utvendig hus- , carport- og bodvegger ikke blir tilsølt eller skadet.
   Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal. Hver enkelt skal også sørge for at nedløp på balkonger renskes jevnlig.

8. Ved grilling skal den kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Grillen plasseres slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

9a. Biler og andre kjøretøy skal bare parkeres på regulerte biloppstillingsplasser.

   Vask, vedlikehold og reparasjon av kjøretøyer på sameiets område er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også på regulerte biloppstillingsplasser.
   Kjøring på internveier skal begrenses til et minimum og er bare tillatt ved nødvendig varetransport og lignende.

b. Utendørs parkeringsplasser er fellesareal hvor alle sameiere har lik rett til bruk.
   Det er ikke tillatt å parkere tilhengere og kjøretøy som ikke er i jevnlig bruk på felles parkeringsplasser. Styret avgjør hva som regnes som jevnlig bruk. Etter forutgående varsel kan styret fjerne kjøretøyet som ikke er i jevnlig bruk for eiers regning.

c. Formålet med carportene er oppbevaring av kjøretøy. Kjøretøyet skal i sin helhet være parkert innenfor carportens ytterbegrensning som er markert av stolper og endevegg. I tillegg til kjøretøy er det tillatt å oppbevare ufarlige gjenstander som er egnet for oppbevaring i åpen carport, så lenge dette ikke er skjemmende eller til hinder for andre. Det er tillatt meg lagring oppunder tak, så lenge oppheng er forsvarlig festet i takstoler. Eksempler på gjenstander det er tillatt å oppbevare i carport: bildekk, sykler, skiboks, tilhenger. Eksempler på gjenstander det ikke er tillatt å oppbevare i carport: møbler og inventar, pappesker og plastikkposer uavhengig av innhold, drivstoff og olje, samt alt annet som er brannfarlig eller skadelig for mennesker og miljø.

   Det nedlegges et generelt forbud mot ladning av el-bil fra strømuttak tilknyttet sameiets felles el-anlegg.
   Ladning av el-bil kan allikevel tillates på følgende vilkår:
   1. Sameier som disponerer carporten betaler selv for installasjon av egen kurs som er dimensjonert for ladning av el-bil, samt strømmåler tilknyttet til denne kursen.
   2. Installasjonen kan tilknyttes sameiets fellesanlegg, forutsatt at den utføres av installatør som er godkjent av sameiets styre.
   3. Strømmåler skal avleses slik styret bestemmer og kostnaden for forbruket skal i sin helhet dekkes av sameier.

10. Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet. Husdyrhold er bare tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

    Det er til en hver tid båndtvang på sameiets område. Sameiets fellesarealer skal ikke brukes til avtrede for husdyr.

11. Lek og spill skal foregå på dertil egnede steder. Aktivitetene skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller medføre skade eller tilsmussing av bygninger og fellesarealer.

12. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

13. Pga friskluftsanlegget trekkes luft inn i leilighetene og det oppfordres til å vise hensyn ved røyking utendørs (ved husene).
14. Sameiet har kollektiv avtale med Canal digital på kabeltv og bredbånd. Dekoder og router følger leiligheten ved overdragelse.»

Spesielt om bruken av hagene

15. Til boligseksjoner i 1. etasje hører det med hage stuesiden av boligen. Hagenes størrelse fremkommer av tinglyst seksjonering. Følgende bestemmelser gjelder for hageeiere:

    - Det er ikke tillatt å endre terrenghøyde i hagen.
    - Terrasser kan ikke være høyere en 20 cm over bakkenivå.
    - Det er lov å sette opp stakittgjerde på maks 120 cm fra bakkenivå. Det er en rettighet å sette opp slikt nabogjerde, men det oppfordres til samarbeid og dialog med berørte naboer før arbeid påbegynnes.
    - Det er tillatt å plante hekk som nabogjerde etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Hekk som nabogjerde mot fellesarealer tillates bare så lenge hageeier skriftlig påtar seg vedlikeholdsansvar for hekken i sin helhet.
    - Det er tillatt med levegg som nabogjerde innerst mot husveggen etter forutgående søknad til styret. Søknaden skal være skriftlig og signert av begge berørte naboer. Der hvor hagen grenser mot fellesareal opptrer sameiets styre som nabo. Levegger kan ikke være høyere en 180 cm og ikke lenger en 250 cm.
    - Det er ikke tillatt med utepeis eller annet ildsted.

    Forøvrig gjelder kommunale forskrifter.

Kartverket

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
V/BENEDICTE MARGRETHE BRATVOLD
KNUD ASKERS VEI 26
1383 ASKER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 33-0001/25
Vår referanse: 3647917/25486717
Bestilling: C3 2025-01-06 23

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
740723	200	15.9.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3203 ASKER	96	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

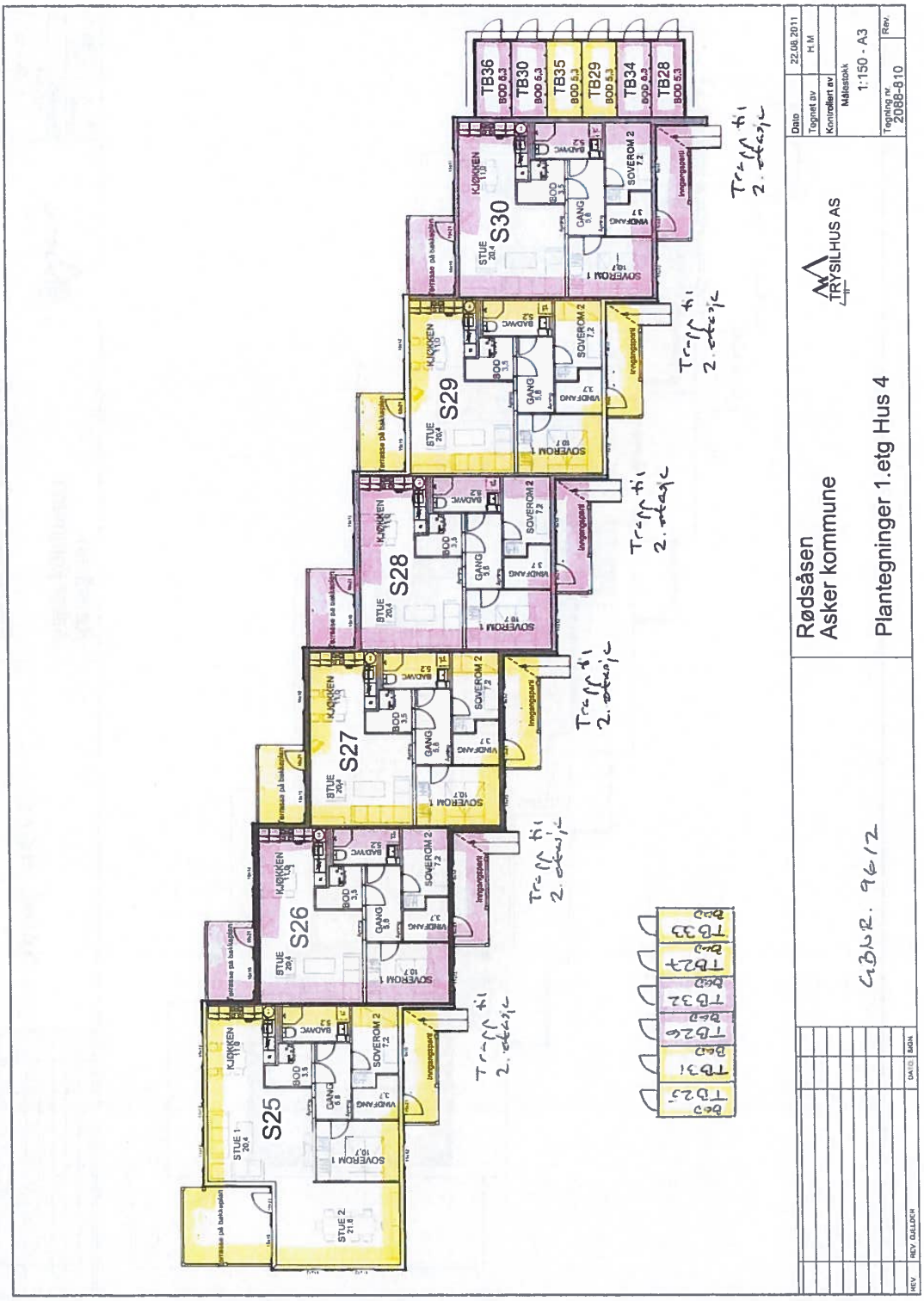
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

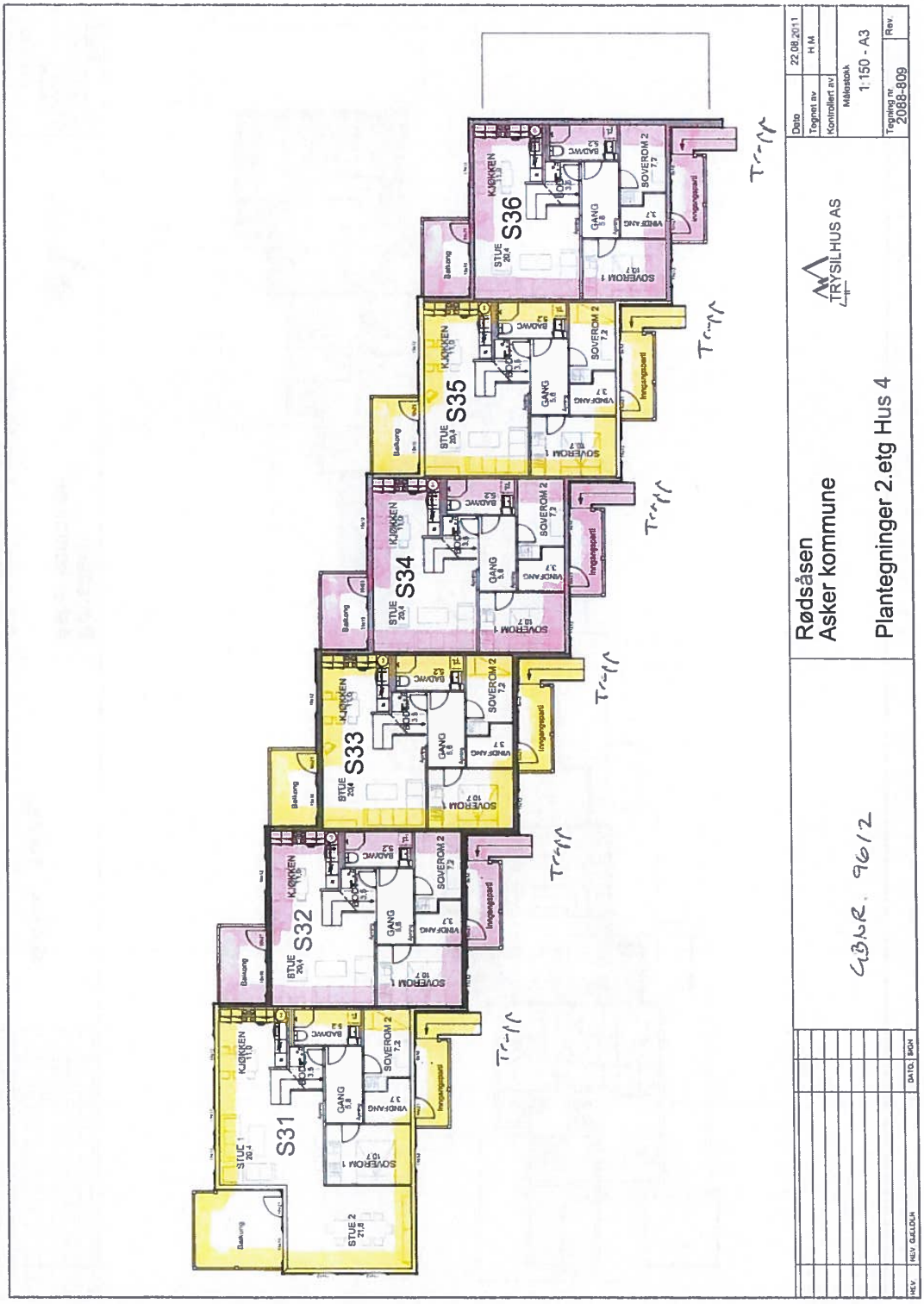
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/740723/200
Uthentet 2025-01-06 09:41



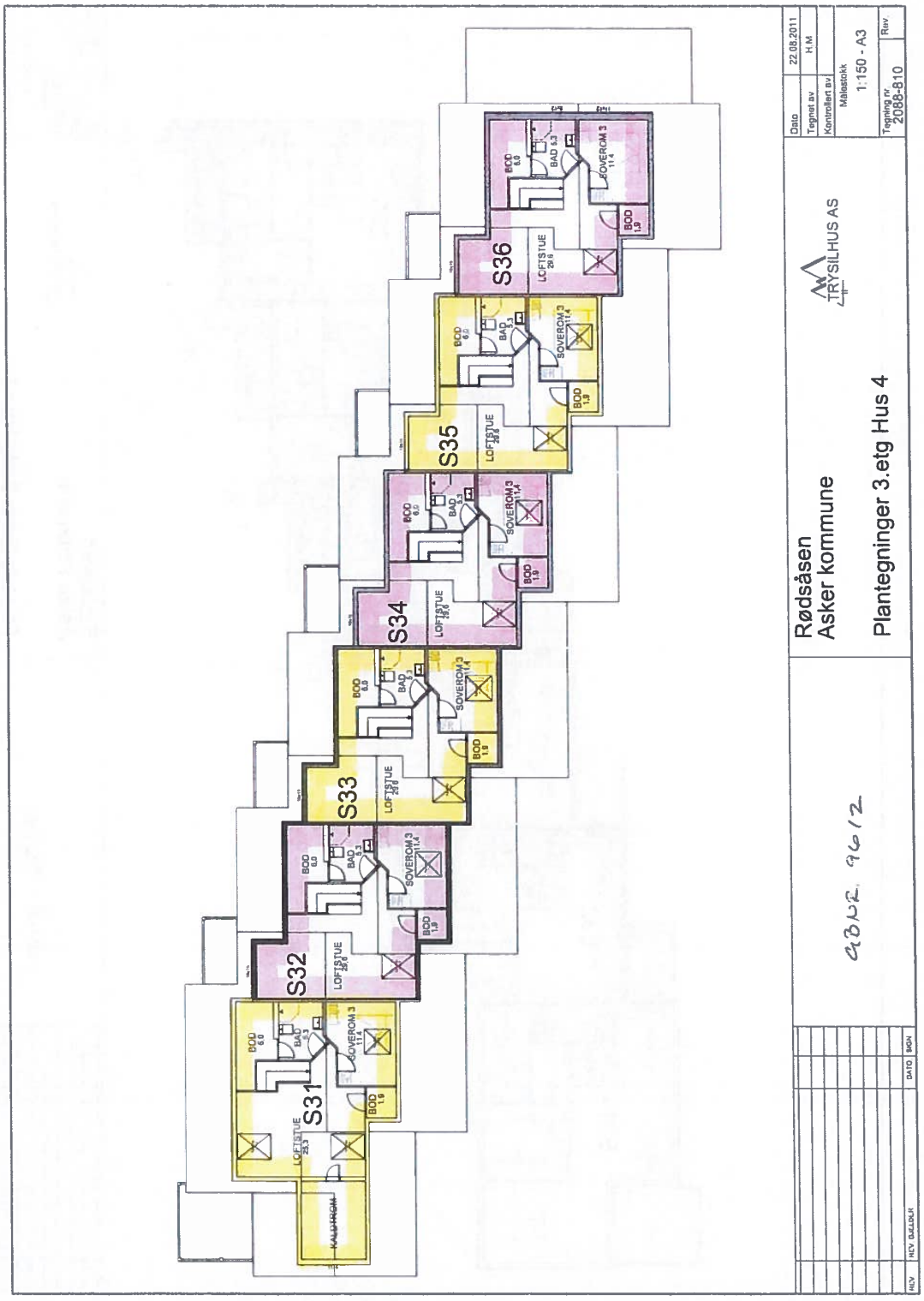
VEDLEGG 11 AV 19



VEDLEGG 12 AV 19



VEDLEGG 13 AV 19



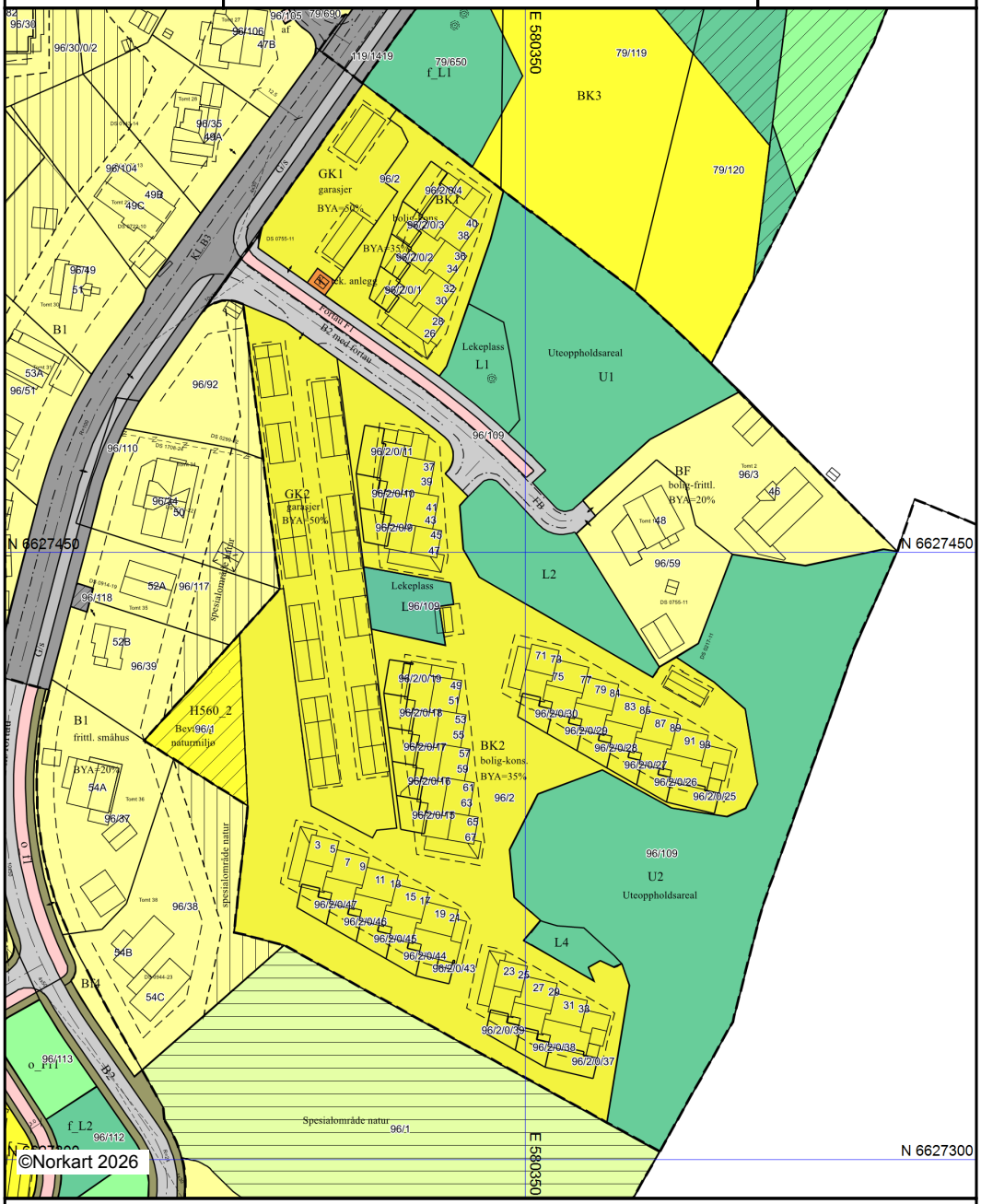
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/2/0/36
Adresse: Rødsgrenda 71
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1500

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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

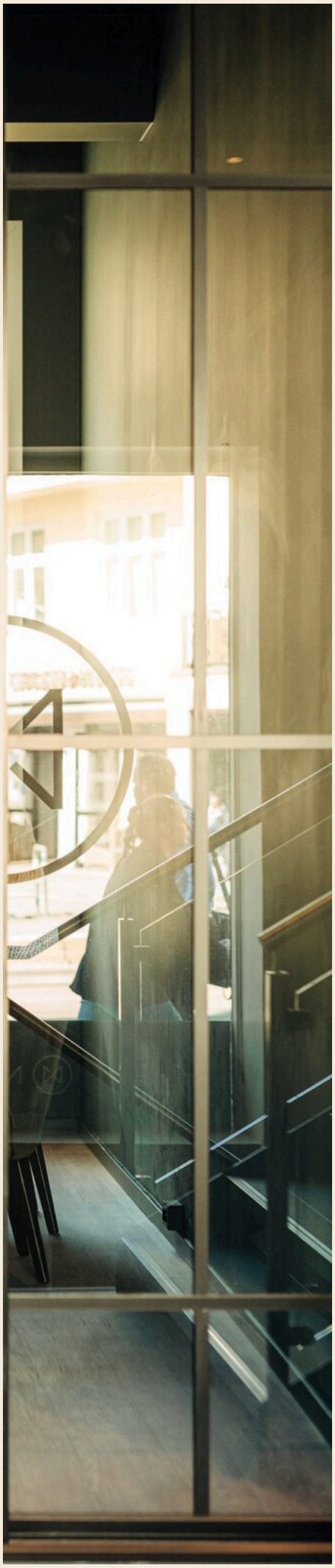

UNNI LINDELL
YOU
FEAR
MAID
MAGPIE

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

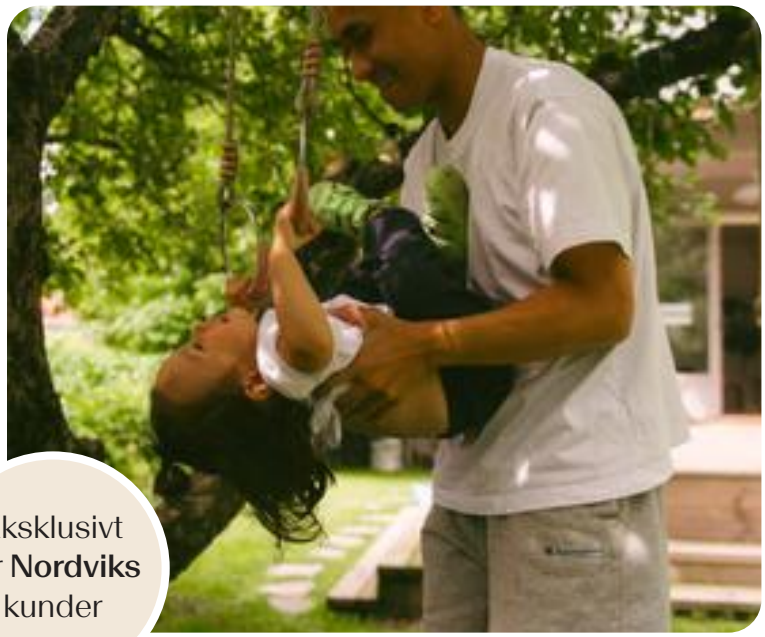


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødsgrenda 71 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 96, bnr 2, snr 36 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 109 (ideell andel 754/33237) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363