NORDVIK

Heggesnaret 5

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Heggesnaret 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
51	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms endeleilighet med sydvendt veranda I Bad 2022 I Kjøkken 2025 I Skjermet og tilbaketrukket

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**9 490,-**
Totalpris	**4 485 772,-**
Fellesgjeld	**176 282,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 826,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

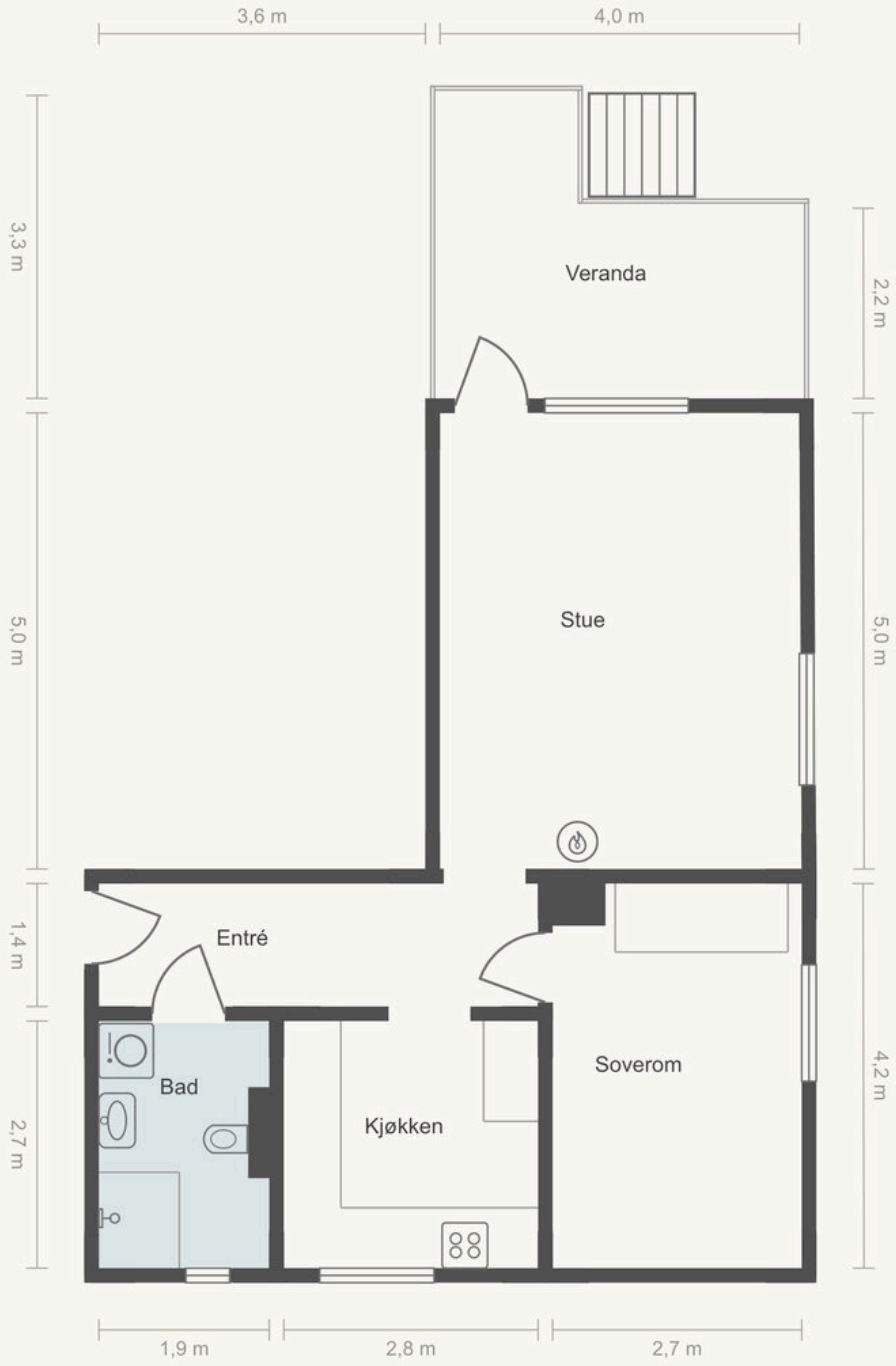
Kort fortalt

Velkommen til Heggesnaret 5! En innbydende og tiltalende 2-roms endeleilighet med attraktiv og skjermet beliggenhet på Haslum. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning, og fremstår moderne med pene overflater, nytt kjøkken fra 2025 og bad fra 2022. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir boligen en lys og luftig atmosfære. Videre inneholder boligen entré, bad, soverom, separat kjøkken, og en romslig stue med utgang til en solrik veranda med videre adkomst til hage.

Høydepunkter:
Romslig 2-roms endeleilighet
Sydvendt veranda på ca. 11 kvm
Svært gode solforhold
Skjermet for støy
Separat kjøkken fra 2025
Bad 2022
Tre eksterne boder
Parkering (førstemann til mølla)
Kort vei til buss og T-bane
2 min gange til søndagsåpen butikk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm








MIRADOR BASE DE LAS TORRES
TORRES DEL PAINE
INVIERNO
TAMBIEN EN












Nord


















PUERTO NATALES


PUERTO NATALES






EL CHALTEN
ANTE LA PATAGONIA
FITZ ROY, ARGENTINA









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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0258/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Heggesnaret 5, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 686 i Bærum kommune
Andelsnr 15 i Heggesnaret Borettslag A/l, org.nr. 853488712

Selger
Jeppe Callander Kleiven

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
176 282,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 476 282,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 400,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 485 772,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 495 272,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 9 kvm, og to kjellerboder på henholdsvis 6 og 7 kvm.

Entré
Velkommen inn! En lys og innbydende entré gir et god førsteinntrykk av boligen. Her er deg plass til å henge fra yttertøy og sko.

Stue
Romslig stue med peisovn og plass til både sofaseksjon og spisebord. Stuen har store vindusflater som gir en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en sydvendt, inngjerdet veranda på ca. 11 kvm, med trapp ned til hagen. Verandaen har gode solforhold og lite støy.

Kjøkken

Romslig, separat kjøkken med moderne innredninger. Kjøkkenet er fra 2025 og har glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.

Bad
Lekkert bad fra 2022 med gulvvarme og elektrisk vifte. Badet er innredet med vegghengt servantskap, ovenpåliggende servant, speil med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med regn- og hånddusj, og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Parkering
Selger informerer om at det er masse parkering rett utenfor boligen med plass til 8-12 biler, samt 4 ladere. Det er i følge styreleder førstemann til mølla prinsippet som gjelder. Elbilladere som står parkert på ladeplassene må flyttes når bilen er fulladet.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025:
Montering av kjøkken. Kjøkken er satt opp selv. Det foreligger dokumentasjon på elektrisk arbeid og rørlegger.

2021:
Oppussing av bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Marcin Cala bygg og Rørleggervakten 24/7 Det ble utført i februar-mars 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marbud AS 3.3.2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marcin Cala bygg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet før jeg flyttet inn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid elektro og El-Alliansen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker, men har vært en del elektrisk arbeid utført ifb med renovering av kjøkken og bad så antar det.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker, men tror ikke det.

Bygningssakkyndig
Norske Boligrapporter

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

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon. Felles trapper i tre. Etasjeskiller i tre.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,34 meter ved stikkprøve i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Yttervegg
Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Andre steder er kledningen noe løs. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Dører
Dørbladet for entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.

Balkong/terrasse ol.
Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Materialer er også noe værslitt

Andre innvendige forhold
Det er registrert svellinger i laminatgulvet i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- X

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Balkong/terrasse ol.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 1. etasje

Varmtvannstank

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Branntekniske forhold
Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Samsvarserklæringer for utført arbeid:

2021 – Elektroinstallasjoner i stue og utestikk
2022 – Elarbeid i badet.
2025 – Oppgradering av kjøkken, lagt inn nye kurser, montert komfyrvakt, downlights, nye stikk og plejd bruker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Bokhyller i stue, skap, lampe, og klesskap på soverom.

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter, montert i 2021 ifølge eier. Berederen er skjult i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk vifte fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7879 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 826,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-TV, bredbånd, trappevask, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Herav:
- Kabel-tv/bredbånd: kr 575
- Fellesutgifter: kr 3 819
- Renter og omkostninger lån: kr 714
- Avdrag lån: kr 718

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 149 543,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 598 172,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Boligselskapet består av 19 andeler. Selskapets navn er Heggesnaret Borettslag AL med org.nr.: 853488712 i Bærum kommune.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025
- 3 balkonger i Heggesnaret 9 ble rehabiliterte sommeren 2025.
- Det ble skiftet utelamper på nr. 5, nr. 7 og nr. 9.
- Røykvarslere og brannslukningsapparater ble monterte i fellesareal i alle 3 husene.

Planlagt vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2026
- Alle andeler fikk utdelt 2 røykvarslere samt 1 brannslukningsapparat som et ledd i HMS arbeidet. Røykvarslerne og brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og skal følge andelen ved et eventuelt salg.
- 3 stk balkonger i Heggesnaret 7 skal rehabiliteres i løpet av våren/sommeren 2026.

Kommende 5-års periode
- Rehabilitere 3 stk balkonger i Heggesnaret 5 i 2027.
- Male alle 3 husene i løpet av en 5 års periode.

Styret informerer 13.08.2026:

Nye balkonger i 2. etg. i nr. 5 skal utføres i 2027. Låneopptaket til den konkrete utbedringen av balkonger i 2. etg. er ca kr 400000. Opptaket vil sannsynligvis bli gjort i siste del av 1. kvartal 2027, men vi kjenner ikke oppstartsdato for arbeidene pr nå. Økning i felleskostnader kan vi ikke si med sikkerhet nå. Det må også tas høyde for økning i felleskostnader dersom det oppstår akutte situasjoner i bygningsmassen som krever utbedring.

Det må påregnes en økning i felleskostnader og fellesgjeld i forbindelse med låneopptak, generell prisstigning (KPI), og eventuelt endring av kommunale avgifter.

Borettslaget har ingen vaktmestertjeneste, så gressklipping og andre utomhusarbeider utføres av andelseierne.

Forretningsfører
Asker og Bærum Boligbyggelag BA

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 176 282,-pr. 09.08.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238960480, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 09.08.2026: 3 500 755
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2039)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viser et underskudd på kr 97.507,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har vært kostnader til periodisk vedlikehold som ikke var budsjettert med, som har ført til underskuddet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Dette praktiseres normalt en gang om våren og en gang om høsten.

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

Ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjennelse fra styret. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre andelseierne.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1426294

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 990 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Heggesnaret 5 ligger idyllisk til i et rolig og barnevennlig boligområde på Haslum i Bærum, vest for Oslo. Området er preget av veletablert småhusbebyggelse og grønne omgivelser, og kombinerer nærheten til natur med kort vei til både skole, barnehage og kollektivtransport. Dette gjør beliggenheten svært attraktiv - ikke bare for barnefamilier, men også for dem som ønsker en fredelig og trygg hverdag med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Området rundt Heggesnaret består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger, og er kjennetegnet av trygge gangveier og lite gjennomgangstrafikk. Nabolaget har et godt og inkluderende bomiljø, med høy trivsel blant beboerne og et sterkt fellesskap i lokalmiljøet. Mange barnefamilier har slått seg ned her, og området byr på flere lekeplasser og grønne fellesområder som skaper gode rammer for en trygg og aktiv oppvekst.

Eiendommen sogner til Løkeberg barneskole, som er kjent for sitt gode skolemiljø og høy trivsel blant elevene. Ungdomstrinnet dekkes av Gjettum ungdomsskole, en moderne skole med gode fasiliteter og et solid faglig tilbud. Barnehagedekningen i området er også god, med Haslum barnehage og Solhaug barnehage blant flere tilbud i gangavstand fra boligen.

Når det gjelder transport og kommunikasjon, har området svært gode kollektivforbindelser. Det er kort vei til bussstasjon med buss til Skøyen. T-banestasjon ligger omtrent 8 minutters gange unna, og gir rask og effektiv reisevei til Oslo sentrum. I tillegg går det busslinjer fra nærliggende veier, med hyppige avganger mot Sandvika, Bekkestua og Lysaker. For bilister er det kort vei til både E18 og Ring 3, noe som gir enkel adkomst til resten av Stor-Oslo.

Nærmiljøet byr på et variert servicetilbud, med dagligvarebutikker som Coop Extra og Coop Prix i nærheten, samt Rema 1000 og Meny i Sandvika. Det tar 2 minutter å gå til søndagsåpen butikk. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger både Bekkestua sentrum og Sandvika Storsenter kun en kort biltur eller T-banetur unna. I tillegg finner man treningssentre, legesenter, apotek og hyggelige kaféer og spisesteder i nærområdet, særlig på Bekkestua.

Bak boligen er det en lysløype som leder ned til Sandvika (ca 25 min å gå).

For den som setter pris på natur og friluftsliv, har Haslum mye å by på. Nærområdet innbyr til både hverdagsmosjon og helgeutflukter, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i blant annet Bærumsmarka og rundt Dælivann. Her finnes merkede stier og preparerte skiløyper, ideelle for både sommer- og vinteraktiviteter. I tillegg er det kort vei til Nadderud og Haslum idrettsanlegg, som har et bredt tilbud innen idrett og aktivitet for både barn og voksne. På sommerstid er både Stein Gård og Kalvøya populære utfluktsmål for friluftsliv, bading og piknik.

Alt i alt tilbyr Heggesnaret 5 en sjelden kombinasjon av trygghet, natur, nærhet til byen og et sterkt lokalmiljø - et ideelt sted å bo for både små og store.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflytningstillatelse for eiendommen datert 1958. Tillatelsen dokumenterer at boligen lovlig

kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

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

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 2022.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bad og mellomgang er slått sammen. Terrasse er utvidet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se: https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Pågående byggesaker i nærheten:

Byggesak - 2020/13907: Heggesnaret 10 - tilbygg og ombygging enebolig - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje

Byggesak - 2015/22781: Seljeholtet 21 F - påbygg til rekkehus

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

3201/8/686:
07.01.1959 - Dokumentnr: 300038 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

22.03.1969 - Dokumentnr: 301906 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.garasje

07.02.1958 - Dokumentnr: 823 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:172

01.01.2020 - Dokumentnr: 443329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:686

01.01.2024 - Dokumentnr: 42310 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:686

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede

og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 293,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Heggesnaret 5
1344 Haslum

Referanse: 2026-1284
Matrikkel: 3201-8/686/0/0
Befaringsdato: 13.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 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 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** 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.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 Vesentlige avvik 4 forhold

Yttervegg

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Andre steder er kledningen noe løs. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

Dører

Dørbladet for entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.

Balkong/terrasse ol.

Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Materialer er også noe værslitt.

Andre innvendige forhold

Det er registrert svellinger i laminatgulvet i stuen.

IU Ikke undersøkt 2 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 1. etasje

Varmtvannstank

HMS Helse, miljø og sikkerhet 4 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.

Vurderinger

Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Eier opplyser om at bygningsdelen ligger under sameiets ansvarsområde, men er vurdert i denne rapporten da det er vurdert til å ha en særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten. Delen er kun undersøkt etter boenhetens rammer.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
   Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

2. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden.
   Konsekvens: Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre at treverket trekker til seg fukt, som kan føre til skader, slik som råte. Det bør påregnes ny overflatebehandling.

3. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket. Andre steder er kledningen noe løs.
   Konsekvens: Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan gjøre at treverket trekker til seg fuktighet, og over tid skade treverket. Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forebygge skader.

4. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
   Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2012.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Verandadøren er produsert i 2012.

REGISTRERTE AVVIK

1. Dørbladet for entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.
   Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 2

Sørvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 11 m².

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Materialer er også noe værslitt.
   Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.
2. Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.
   Konsekvens: Åpninger over 0,1 meter kan svekke personsikkerheten, særlig for mindre barn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Veranda er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen og på enkelte vegger.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: elektrisk vifte mot ytterveggen.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulvoverflater i kjøkken TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
   Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.
Det er utført rørfornying i 2025.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Elektrisk vifte fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank IU

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 115 liter, montert i 2021 ifølge eier.

Berederen er skjult i kjøkkeninnredning, og er derfor ikke vært mulig å undersøke. Det er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Andre innvendige forhold TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svellinger i laminatgulvet i stuen.
   Konsekvens: Konsekvensen er at gulvet har svellinger, og at svellinger kan utvikle seg dersom de utsettes for vann.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.
   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.
2. Det mangler brannsertifisering av entrédøren.
   Konsekvens: Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2021 – Elektroinstallasjoner i stue og utestikk 2022 – Elarbeid i badet. 2025 – Oppgradering av kjøkken, lagt inn nye kurser, montert komfyrvakt, downlights, nye stikk og plejd bruker.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ukjent

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.
Felles trapper i tre. Etasjeskiller i tre.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,34 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Tre eksterne boder. To i kjeller og en på loftet.

Arealer

TOTALT AREAL

67 m²	54 m²	13 m²	–	11 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1958)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	13 m²	-	**13 m²**	-
1. etasje	54 m²	-	-	**54 m²**	11 m²
Loft	-	-	-	**-**	-
Sum Leilighetsbygg	**54 m²**	**13 m²**	**-**	**67 m²**	**11 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Kjøkken, Soverom, Gang, Bad, Stue
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Døråpning i verandadøren er medtatt i arealberegningen. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 9 m². Kjellerboder er målt til henholdsvis 6 m² og 7 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2025 · Fra eier: Montering av kjøkken. Kjøkken er satt opp selv, har doukmentasjon på elektrisk arbeid og rørlegger.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2021 · Oppussing av bad.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Heggesnaret 5, 1344 Haslum**
Matrikkel: **3201-8/686/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **15**
Eier adkomstdokumenter: **Jeppe Callander Kleiven**

Hjemmelshaver: **Heggesnaret Borettslag A/l**

Kunde: **Jeppe Callander Kleiven**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.08.2026**

Rapportdato: **14.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO. For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

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.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: 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.

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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

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
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0258/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heggesnaret 5, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jeppe Callander Kleiven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: PF1001
Forsikret i: PF

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: Marcin Cala bygg og Rørleggervakten 24/7 Det ble utført i februar-mars 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marbud AS 3.3.2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marcin Cala bygg

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet før jeg flyttet inn

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid elektro og El-Alliansen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, men har vært en del elektrisk arbeid utført ifb med renovering av kjøkken og bad så antar det.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, men tror ikke det.

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

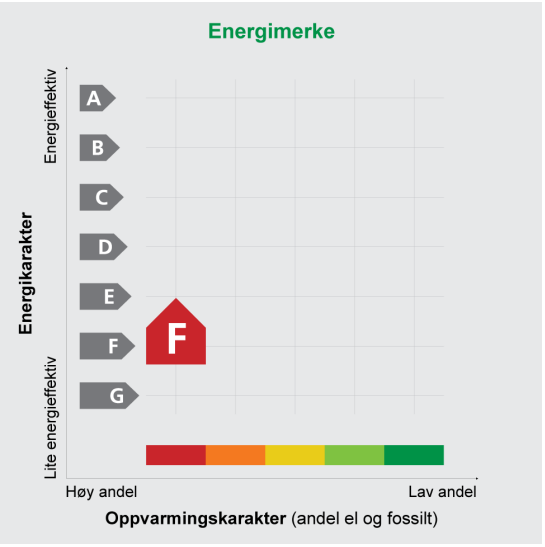
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0258/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hegesnaret 5
Postnr	1344
Sted	Haslum
Andels-/leilighetsnr.	15 /
Gnr.	8
Bnr.	686
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1322989
Dato	12.10.2021



Innmeldt av	Kristian Gjerdingen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hegesnaret 5
Postnr/Sted: 1344 Haslum
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.10.2021 13:05:11
Energimerkenummer: A2021-1322989
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kristian Gjerdingen

Gnr: 8
Bnr: 686
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER

FOR

A/L HEGGESNARET BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18. juni 1962,
med endringer av 11.06.62, 22.06.64, 15.03.78, 07.01.72, 25.05.82,
19.05.92, 11.05.93, 27.02.95, 12.05.03, 09.03.11 og 03.03.25.

Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, 16.03.06

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

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

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

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Dører som leder inn til hver enkelt leilighet og som må vedlikeholdes/skiftes, skal bekostes av hver enkelt beboer.

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

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

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Ved bygningsmessige endringer i leiligheten skal styret godkjenne disse i forkant av oppstart.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

b) Utskiftning av boligenes felles ytterdører og vinduer besørges av borettslaget. Dører som leder inn til den enkeltes andelseiers leilighet er beboers ansvar å bekoste.

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

§ 8. Særlige avtaler

For de andelseiere som har garasje gjelder det særskilte regler i forholdet mellom borettslaget og den enkelte andelseier, vedrørende rettigheter og plikter i dette forholdet.

Det er inngått festekontrakt mellom andelseier (fester) og borettslaget (bortfester), vedrørende feste av del av borettslagets grunn med det formål å oppføre/gjøre bruk av garasje. Garasjen er festers ansvar. Fester har imidlertid ikke full råderett over garasjen.

Overføring av garasje følger av særlig avtale og følger ikke uten videre festers leilighet. Overføring av garasje til noen som ikke er andelseier i borettslaget er ikke tillatt uten bortfesters godkjenning.

Forholdet er nærmere regulert i festekontrakt mellom partene.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

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

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum kommune – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst 2 , likevel maksimalt 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 15. Styrets vedtak

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

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

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

A/L HEGGESNARET BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25. mars 1996.
Endret på ordinær generalforsamling 14. april 1997, 15. april 1998, 21. april 1999, 25. mai 2000 og 28. april 2009.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2001.
ordinær generalforsamling 17. mars 2015. Sist endret ordinær generalforsamling 3. mars 2025.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag.
Foruten at plikter og husordensregler er nødvendige vil de bidra til trivsel blant beboerne.

1. LEILIGHETEN/VERANDAEN.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i våre hus!

Risting av tøy/sengeklær o.a. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Elektriske apparater og ledninger skal sjekkes jevnlig. Dårlig vedlikehold av slike installasjoner kan lett forårsake brann.

Vær forsiktig og vis aktsomhet ved bruk av skjøteledninger. Skal ikke brukes på effektkrevende produkter som varmeovner, hvitevarer og elbil.
https://huskraft.no/blog/bruk-skjoteledningen-riktig/

Lading av private, elektriske gjenstander så som elektrisk sparkesykkel eller batteri til elektrisk sykkel, skal ikke foregå i fellesareal. Ei heller i egen leilighet uten tilsyn. Batterier til gressklippere skal ikke lades om natten.

For å unngå tett avløp fra toalett, er det kun toalettpapir som skal kastes der.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er borettshaveren selv ansvarlig for. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Borettshaveren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.

Verandagulvene holdes fri for snø om vinteren og det skal sørges for at løv o.l. fjernes om høsten.

Ved skifte av markiseduk, må den nye markisen dekke hele bredden av verandaen. Hvert hus skal benytte samme duk (type og farger). Dette gjelder også for

markiser foran vinduer.

Det må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre settes opp radio- og tv-antenne eller varmepumpe.

2. FREMLEIE.

Fremleie må ikke finne sted uten at tillatelse fra styret er innhentet. Søknad sendes styret minimum 2 måneder før utleie skal skje.

Borettshaver som fremleier sin leilighet er ansvarlig overfor borettslaget for skader og ulemper som borettslaget eventuelt påføres av leietaker.

3. YTRE ROM.

a) Sett ikke sykler, kjelker, sparkstøttinger o.l. i trappeoppgangene. Bruk kjellerboden. Barnevogner kan plasseres i oppgangen, men bør klareres med naboene på forhånd.

b) Trappeoppganger.

Oppgangen skal vaskes minimum 1 gang pr. uke, senest søndag.
Vaskeordningen blir beboerne i hver oppgang enige om seg imellom.
Det skal vaskes fra loft til kjeller (inkl. forgang), samt feies utenfor inngangsdøren.
Hvis du ikke har anledning, sørg for vikar.

c) Kjellere.

Sørg for god utlufting av kjellerne, men hold dører, vinduer og ventiler lukket i vintertiden. Dette gjelder også den enkeltes kjellerboder.

d) Lys i fellesrom.

Alt lys i kjeller og på loft skal være slukket når rommene ikke er i bruk.
Utelyset skal være slukket på dagtid.
Når en lyspære er gått skiftes den av de som bor nærmest. Nye lyspærer er tilgjengelige i trappeoppgangen eller fåes via styret.

4. TØRKING AV TØY/PLASSERING AV VASKEMASKINER.

a) Tørking av tøy.

Alle kan benytte tørkeloftet for klestørking. Tøyet tas ned straks det er tørt.
Utendørs tørkestativ kan benyttes alle dager, unntatt søndager og helligdager.

b) Vaskemaskin.

Vaskemaskiner kan plasseres i kjeller (vaskerom) etter nærmere avtale med styret. Skal det benyttes tørketrommel, må denne være av kondenstypen. De beboere som bruker vaskekjelleren må også holde denne i orden og sørge for renhold.
Vaskemaskin og tørketrommel må ikke brukes etter kl 23.00. Dette gjelder også for vaskemaskiner/tørketromler som er plassert i leilighetene. Egen strømkrets skal benyttes i vaskekjelleren til egen vaskemaskin og tørketrommel. All kostnad rundt oppkobling og vedlikehold faller på beboer.

5. UTEAREALET.

Alle beboere har ansvar for forsvarlig utvendig vedlikehold.
Vinterstid skal det sørges for snømåking av innkjøringsveier og gårdsplasser, samt sandstrøing.
Sommerstid skal grøntarealene settes i stand og vedlikeholdes.
Hvert hus kan sørge for fast turnusordning for fortløpende vedlikehold.

6. LADING AV ELEKTRISKE BILER SAMT HYBRID BILER.

Det er ikke anledning til å montere private ladepunkter eller lade via vanlig stikkontakt.
Borettslagets fellesanlegg skal benyttes.

Ladestolper.
Så snart bilen er ferdig ladet, skal den flyttes. Dette gjelder ikke i tidsrommet kl 2300-0900, alle dager.
Ikke ladbare biler skal ikke parkeres på ladeplassene.

7. BILPARKERING/HENGERE.

Alle garasjeeiere skal benytte sin garasje for parkering. Garasjeportene skal holdes lukket. Beboere uten garasje må fordele gårdsplassen på beste måte mellom seg. Beboeres biler som er defekte, avskiltet eller av annen grunn ikke er i normal bruk, kan ikke parkeres på borettslagets eiendom.
Hengere kan ikke parkeres permanent på eiendommen.

8. RUTINER VED OPPSTÅTTE SKADER.

Skader meldes på eget skjema på ABBL sin hjemmeside, www.abbl.no. Gå inn på «Meny» på høyre side og klikk deretter «Meldt forsikringsskade».

9. HUSDYRHOLD

Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjennelse fra styret. Styret kan ikke nekte dyrehold dersom andelseier har gode grunner for å ha dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre andelseierne. *Dyreeiere har et ansvar slik at dyrene ikke blir til vesentlig ulempe for sine naboer.*

Motto: Vi er alle sammen medansvarlige for trivsel i vårt borettslag.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL fredag 13.03.2026 kl. 12:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Styrelder Wenche Mjaaseth ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 6 andelseiere som registrerte seg. Det ble ikke levert noen fullmakter, totalt 6 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Christine Andenæs, Heggesnaret 5, ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:
Styret får kr 110.000 til intern fordeling. Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

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

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

7. Saker fra beboere

Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 20.02.26.

Vedtak:
Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 20.02.26.

8. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 - to år.

Sittende styreleder, Wenche Mjaaseth, tar gjenvalg.

Valg av styreleder for Styret Heggesnaret Borettslag al

- Wenche Mjaaseth (Gjenvalg) - 5 stemmer

Vedtak:
Wenche Mjaaseth velges som styreleder for to år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 - to år.

Sittende styremedlem, Kjersti Moe, tar gjenvalg.

Valg av styremedlem for Styret Heggesnaret Borettslag al

- Kjersti Moe (Gjenvalg) - 5 stemmer

Vedtak:
Kjersti Moe velges som styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Begge for 1 - ett år.

Sittende varamedlem Mona Catherine Aas, tar gjenvalg som vara for 1 - ett år.

Christine Andenæs stiller som kandidat som vara for 1 - ett år.

Valg av varamedlem for Styret Heggesnaret Borettslag al

- Christine Andenæs - 4 stemmer
- Mona Catherine Aas (Gjenvalg) - 2 stemmer

Vedtak:
Mona Catherine Aas og Christine Andenæs velges som varamedlemmer for 1 - ett år.

9.4 Valg av valgkomité

Styret fungerer som valgkomite.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

9.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge én delegerte.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Som delegert ble Line Tobiassen valgt.

Heggesnaret Borettslag AL



Ordinær generalforsamling | 2026

Heggesnaret Borettslag AL

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL

Tid: fredag 13.03.2026 kl. 12:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 09.03.2026 kl. 08:00 - 10.03.2026 kl. 16:00
Avstemmingsperiode: 12.03.2026 kl. 08:00 - 13.03.2026 kl. 12:00

Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Wenche Mjaaseth ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Christine Andenæs, Heggesnaret 5, innstilles til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Revisjonsberetningen legges i protokollen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 110.000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

7. Saker fra beboere

Ingen saker innmeldt fra beboere ved fristens utløp 20.02.26.

8. Budsjettforslag for 2026

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Mjaaseth
Styremedlem, Kjersti Moe
Styremedlem, Line Tobiassen
Varamedlem, Mona Catherine Aas
Varamedlem, Andrea Myhrbraaten

9.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 - to år.

Sittende styreleder, Wenche Mjaaseth, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Wenche Mjaaseth velges som styreleder.

9.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 - to år.

Sittende styremedlem, Kjersti Moe, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kjersti Moe velges som styremedlem.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Begge for 1 - ett år.

Sittende varamedlem Mona Catherine Aas, tar gjenvalg som vara for 1 - ett år.

Christine Andenæs stiller som kandidat som vara for 1 - ett år.

Forslag til vedtak: Mona Catherine Aas og Christine Andenæs velges som varamedlemmer for 1 - ett år.

9.4 Valg av valgkomité

Styret fungerer som valgkomite.

9.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge én delegerte.

Forslag til vedtak: Som delegert ble Line Tobiassen valgt.

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

Med vennlig hilsen
Heggesnaret Borettslag AL
Styret

Heggesnaret Borettslag AL

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wenche Mjaaseth, Kokkerudåsen 4 (ekstern)
Styremedlem, Kjersti Moe, Heggesnaret 7
Styremedlem, Line Tobiassen, Heggesnaret 7
Varamedlem, Mona Catherine Aas, Heggesnaret 9
Varamedlem, Andrea Myhrbraaten, Heggesnaret 9

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 19 andeler. Selskapets navn er Heggesnaret Borettslag AL med org.nr.: 853488712 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1426294

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

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

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, kan du ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 97.507,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har vært kostnader til periodisk vedlikehold som ikke var budsjettert med, som har ført til underskuddet.

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

Styrets arbeid

Styret behandler henvendelser fra andelseierne som gjelder deres boforhold i borettslaget. Vi mottar gjerne innspill til heggesnaret.borettslag@gmail.com dersom du har saker du mener vi bør se nærmere på.

De siste sakene vi håndterte er at borettslaget fra januar 2026 leier Rene Trapper AS til å utføre regelmessig renhold fra loft til kjeller i alle 3 husene samt at det i februar 2026 er kjøpt inn røykvarslere og brannslukningsapparat til andelene.

Styret avholder styremøter hvor vi behandler aktuelle saker. Disse kan f eks være innmeldte av andelseierne eller av vår forretningsfører, ABBL. Styreleder har løpende kontakt med forretningsfører i ABBL.

Vår og høst arrangerer styret dugnader. Vi henstiller til alle andelseiere om å delta.

HMS arbeid er også på agendaen og når det gjelder brannsikring samarbeider styret med Aktiv Brannvern. Firmaet kontrollerer røykvarslere og brannslukningsapparater i fellesareal årlig.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

3 balkonger i Heggesnaret 9 ble rehabiliterte sommeren 2025.

Det ble skiftet utelamper på nr. 5, nr. 7 og nr. 9.

Røykvarslere og brannslukningsapparater ble monterte i fellesareal i alle 3 husene.

Planlagt vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2026

Alle andeler fikk utdelt 2 røykvarslere samt 1 brannslukningsapparat som et ledd i HMS arbeidet. Røykvarslerne og brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og skal følge andelen ved et eventuelt salg.

3 stk balkonger i Heggesnaret 7 skal rehabiliteres i løpet av våren/sommeren 2026.

Kommende 5-års periode

Rehabilitere 3 stk balkonger i Heggesnaret 5 i 2027.

Male alle 3 husene i løpet av en 5 års periode.

Styret i Heggesnaret Borettslag AL

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

Resultatregnskap Heggesnaret Borettslag AL, 2025

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader	1 281 627	1 129 168	1 252 647	1 386 396
Annen driftsinntekt	13 813	11 972	0	15 000
Sum inntekter	1 295 440	1 141 140	1 252 647	1 401 396
Kostnader				
Lønnskostnad	125 510	91 280	125 510	125 510
Kostnad lokaler	299 457	289 246	290 000	358 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	0	3 592	0	0
Reparasjon og vedlikehold	149 282	21 875	141 500	135 000
Periodisk vedlikehold	262 655	0	0	300 000
Annen driftskostnad	374 111	292 320	318 500	394 178
Sum kostnader	1 211 015	698 313	875 510	1 312 688
Resultat før finansielle poster	84 424	442 827	377 137	88 708
Finansielle poster				
Finansinntekt	787	265	1 500	1 000
Finanskostnad	182 719	184 732	175 042	170 140
Sum finansielle poster	-181 932	-184 467	-173 542	-169 140
Årsresultat	-97 507	258 360	203 595	-80 432

Balanse Heggesnaret Borettslag AL, 2025

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Bygninger/tomter	705 405	705 405
Sum varige driftsmidler	705 405	705 405
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	705 405	705 405
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanse innbetalinger	35	35
Andre fordringer	21 072	14 776
Sum fordringer	21 107	14 811
Bankinnskudd, kasse o.l	350 580	257 119
Sum omløpsmidler	371 687	271 931
Sum eiendeler	1 077 092	977 336

Balanse Heggesnaret Borettslag AL, 2025

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Innskutt andelskapital	1 900	1 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-2 290 290	-2 192 783
Sum egenkapital	-2 288 390	-2 190 883
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjon	3 214 541	2 995 001
Øvrig langsiktig gjeld	117 100	117 100
Sum langsiktig gjeld	3 331 641	3 112 101
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	32 889	55 210
Annen kortsiktig gjeld	952	907
Sum kortsiktig gjeld	33 841	56 117
Sum gjeld	3 365 482	3 168 218
Sum egenkapital og gjeld	1 077 092	977 336

Heggesnaret Borettslag AL

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth	Line Tobiassen	Kjersti Moe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	794 865	668 742	790 247	910 199
Tv/internett	109 440	107 578	109 400	131 000
Festeavgift	3 840	3 840	4 000	4 000
Avdrag ordinære lån	180 498	171 024	171 000	171 057
Renter ordinære lån	192 984	177 984	178 000	170 140
Sum	**1 281 627**	**1 129 168**	**1 252 647**	**1 386 396**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	13 813	11 972	0	15 000
Sum	**13 813**	**11 972**	**0**	**15 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	110 000	80 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	11 280	15 510	15 510
Sum	**125 510**	**91 280**	**125 510**	**125 510**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	203 467	176 911	200 000	220 000
Vaktmestertjenester	0	50 558	0	0
Lys, varme, energi	35 246	29 835	30 000	33 000
Renhold	0	0	0	42 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 900	8 295	10 000	8 000
Sommer- og vinterkostnader	53 844	23 648	50 000	55 000
Sum	**299 457**	**289 246**	**290 000**	**358 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	2 355	0	0
Driftsmateriale	0	1 237	0	0
Sum	**0**	**3 592**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	103 962	0	75 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 225	0	30 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	8 693	0	10 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	819	0	1 500	0
Reparasjon og vedlikehold annet	33 583	0	25 000	0
Forsikringsskadesaker	0	21 875	0	0
Sum	**149 282**	**21 875**	**141 500**	**135 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Balkonger/terrasser	131 328	0	0	0
Sum	262 655	0	0	300 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	83 304	79 890	85 000	88 000
Honorar for teknisk rådgivning	59 565	6 300	0	60 000
Elektronisk kommunikasjon	1 605	0	0	1 500
Porto og andre forsendelseskostnader	1 404	1 334	2 000	1 500
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	123 591	107 603	120 000	131 000
Gave, blomster	0	1 000	0	0
Kontingent boligbyggelaget	9 500	9 500	10 000	10 000
Forsikringspremie	93 712	85 493	95 000	98 678
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 500	1 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	5 000	2 000
Sum	**374 111**	**292 320**	**318 500**	**394 178**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	538	153	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 500	1 000
Renter plasseringskonto	250	112	0	0
Sum	**787**	**265**	**1 500**	**1 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	182 719	184 732	175 042	170 140
Sum	**182 719**	**184 732**	**175 042**	**170 140**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	21 072	14 776
Sum	**21 072**	**14 776**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	350 580	257 119
Sum	**350 580**	**257 119**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**1 900**	**1 900**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 192 783	-2 451 142
Fra årets resultat	-97 507	258 360
Sum annen egenkapital	-2 290 290	-2 192 783
Sum egenkapital	-2 288 390	-2 190 883

Negativ egenkapital omtales som udekket tap. Det oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider. Arbeidene blir ikke aktivert i regnskapet, men utgiftsføres i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	3 214 541	0
Pantelån	0	2 995 001
Sum	**3 214 541**	**2 995 001**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gnr/bnr. tinglyst pant er 3.950.000,-

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refin + diverse vedlikehold	Refin+drenering
Lånenummer:	**22238882269**	**12138998094**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	5.40 %	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2039	11.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000	3 950 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 995 001
Avdrag i perioden:	83 675	2 995 001
Opptak i perioden:	3 298 216	0
Lånesaldo 31.12:	**3 214 541**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 259 593	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238882269	4	195 535	782 140
	2	191 607	383 214
	4	161 870	647 480
	2	159 065	318 130
	4	156 540	626 160
	3	152 472	457 416

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	**Balanse 2024-12**
Borettsinnskudd	117 100	117 100
Sum	**117 100**	**117 100**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpte renter	952	907
Sum	**952**	**907**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	215 814	126 502
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-97 507	258 360
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 180 460	-169 048
Årets endring disponible midler	-3 277 968	89 312
Disponible midler UB	337 846	215 814

Resultat og balanse med noter for Heggesnaret Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggesnaret Borettslag AL

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Kjersti Moe (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Line Tobiassen (sign.)	02.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i AL Heggesnaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: Z80FN-SE4GL-0K66Z-73J6X-17HDY-VSYSJ

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z80FN-SE4GL-0K66Z-73J6X-17HDY-VSYSJ

Boligopplysninger:

Heggesnaret Borettslag AL
HEGGESNARET 5
1344 HASLUM

Vår ref.: 7/10
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jeppe Callander Kleiven

Organisasjonsnr: 853 488 712
Andelsnr: 15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 826**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	575
	FELLESUTGIFTER	3 819
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	714
	AVDRAG LÅN	718

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	176 282	Gjeld siste årsoppg.:	161 878
Klient ajourf. lån:	3 500 755,02	Klient gj. s. årsoppg.:	3 214 541

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238960480, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 09.08.2026: 3 500 755
Andel av saldo: 176 283
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2039)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Wenche Mjaaseth
Adresse:	Kokkerudåsen 4
Postnr/-sted:	1363 HØVIK
E-post:	heggesnaret.borettslag@gmail.com

Parkering: Se husordensreglene

Det er inngått festekontrakt mellom andelseier (fester) og borettslaget (bortfester), vedrørende feste av del av borettslagets grunn med det formål å oppføre/gjøre bruk av garasje. Garasjen er festers ansvar. Fester har imidlertid ikke full råderett over garasjen.Overføring av garasje følger av særlig avtale og følger ikke uten videre festers leilighet. Overføring
av garasje til noen som ikke er andelseier i borettslaget er ikke tillatt uten bortfesters godkjenning. Forholdet er nærmere regulert i festekontrakt mellom partene.

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	161 878	Andre inntekter:	40
Annen formue:	17 061	Utgifter:	9 201		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	8/686
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Heggesnaret Borettslag AL
HEGGESNARET 5
1344 HASLUM

Vår ref.: 7/10
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jeppe Callander Kleiven

Organisasjonsnr: 853 488 712

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1426294

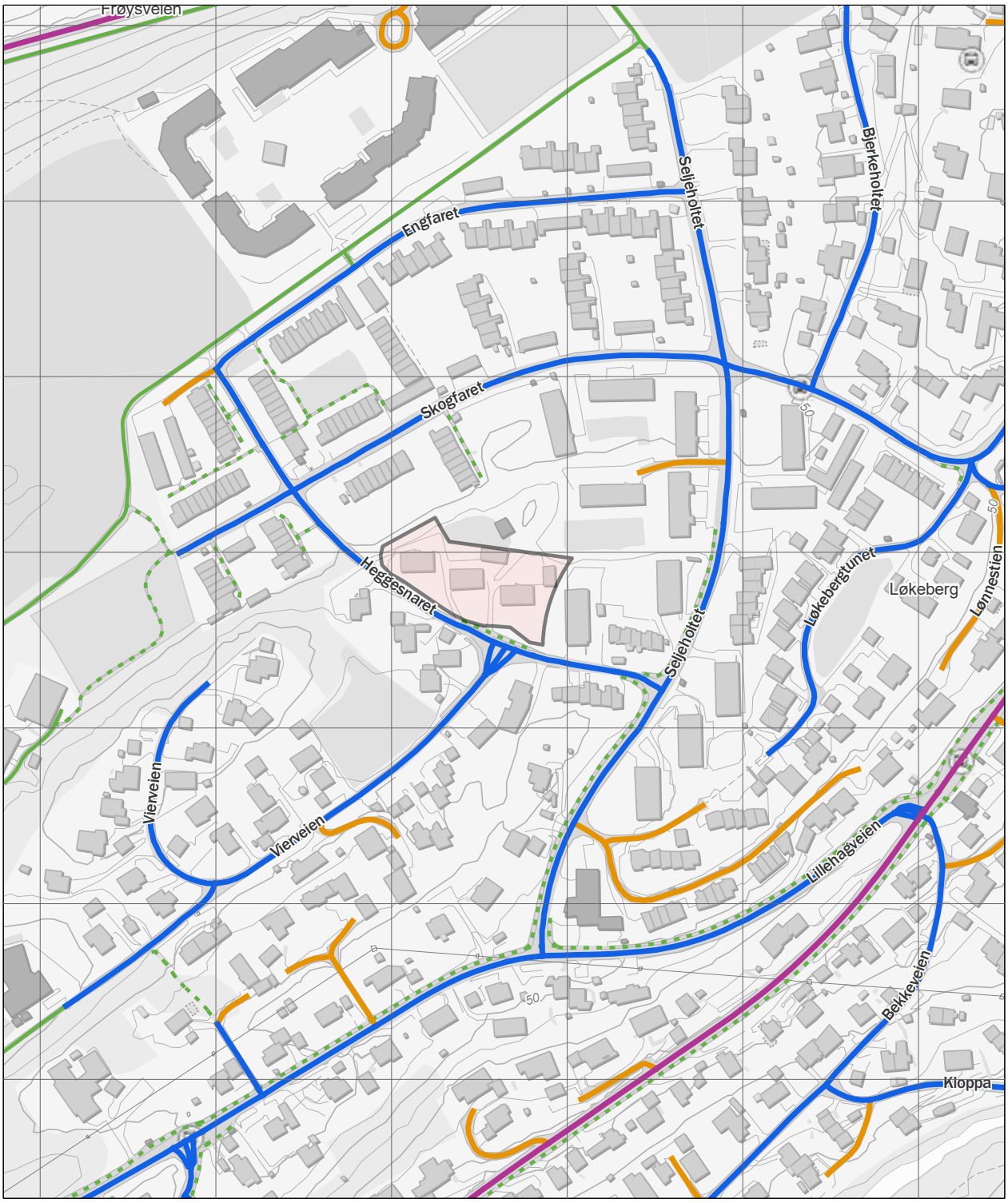
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/686/0/0
Adresse: Heggesnaret 5, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/08/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/686
Adresse: Heggesnaret 5
Dato: 09.08.2026
Målestokk: 1:1000

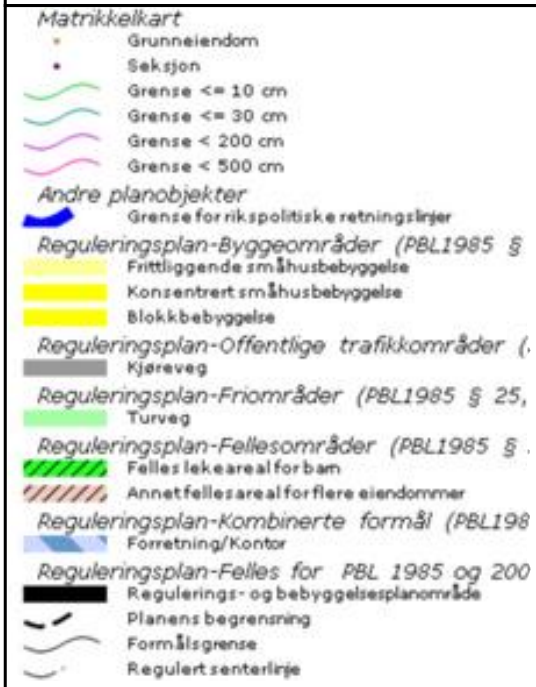
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/686
Adresse: Heggesnaret 5
Utskriftsdato: 09.08.2026
Målestokk: 1:2000

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



Utskriftsdato: 09.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	686	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heggesnaret 5, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

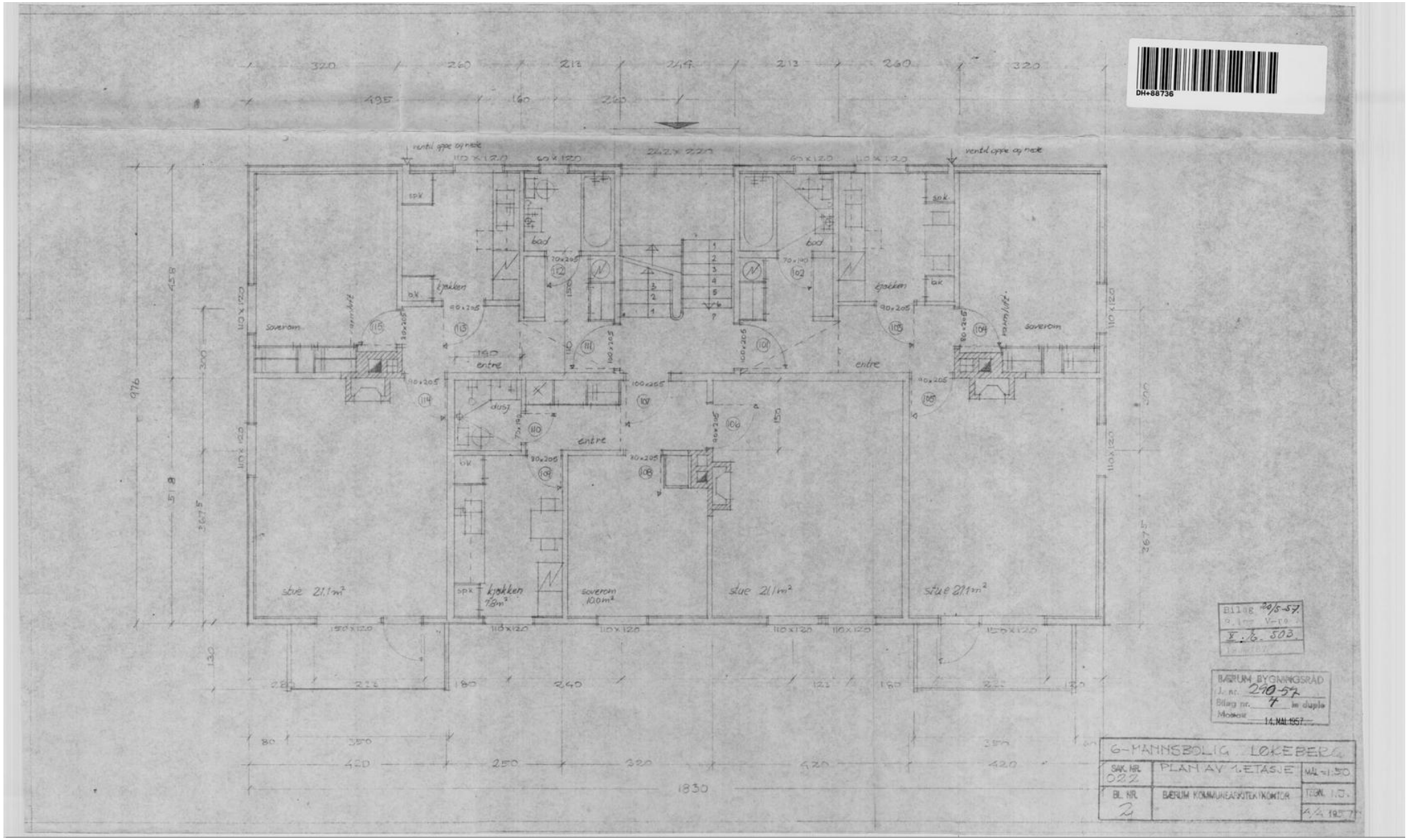
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 991 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1956266 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1956266)
Navn	LØKEBERG, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.07.1957	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8715/1956266.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 991 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse


G-MANNSBOLIG LØKEBERG
PLAN AV 1. ETASJE
SAK NR. 022
BL. NR. 2
BÆRUM KOMMUNEARKITEKTKONTOR
MÅL 1:50
TEGN. I.J.
4/4 1957
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 290-57
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 14. MAI 1957
Bilag 20/5-57
V. K. 503
stue 21.1m²
soverom 10.0m²
stue 21.1m²
stue 21.1m²
kjøkken 7.9m²
entre
bad
dusj
soverom
kjøkken
vaskerom
ventil oppe og nede

, 21.mars 1958.

290-57.

88/K.

A/L Heggesnaret borettslag,
v/kommunearkitekten,
<u>her</u>.

<u>Gnr. 8, bnr. 172 tomt nr. 1.</u>

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Al Heggesnaret Borettslag
c/o ABBL Postboks 385
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/13069 - 22/211888/JKN	09.11.2022

Adresse - Tiltak:	Heggesnaret 5 - rehabilitering av skorstein
Gnr/Bnr:	8/686
Tiltakshaver:	Al Heggesnaret Borettslag
Ansvarlig søker:	Pewi AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan j.post ID 22/210685 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 686	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Heggesnaret 5, gatenr 1559 1344 Haslum	**Grunnkrets:**	1114	Løkeberg-Blommenholm 14
		Valgkrets:	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Heggesnaret 7, gatenr 1559 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Heggesnaret 9, gatenr 1559 1344 Haslum			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.02.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 990,9 kvm	**Skyld:**	0,11		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/686	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/686	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	07.02.1958	Avgiver	3201/8/172	-3 995,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/686	3 995,0

Annen forretningstype	Forretning:	19.02.1954	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2024	Berørt	3201/5/4	0,0
			Berørt	3201/5/116	0,0
			Berørt	3201/5/118	0,0
			Berørt	3201/5/119	0,0
			Berørt	3201/5/121	0,0
			Berørt	3201/8/172	0,0
			Berørt	3201/8/321	0,0
			Berørt	3201/8/322	0,0
			Berørt	3201/8/326	0,0
			Berørt	3201/8/327	0,0
			Berørt	3201/8/328	0,0
			Berørt	3201/8/329	0,0
			Berørt	3201/8/330	0,0
			Berørt	3201/8/331	0,0
			Berørt	3201/8/332	0,0
			Berørt	3201/8/333	0,0
			Berørt	3201/8/335	0,0
			Berørt	3201/8/362	0,0
			Berørt	3201/8/433	0,0
			Berørt	3201/8/434	0,0
			Berørt	3201/8/519	0,0
			Berørt	3201/8/544	0,0
			Berørt	3201/8/575	0,0
			Berørt	3201/8/576	0,0
			Berørt	3201/8/577	0,0
			Berørt	3201/8/578	0,0
			Berørt	3201/8/579	0,0
			Berørt	3201/8/580	0,0
			Berørt	3201/8/581	0,0
			Berørt	3201/8/582	0,0
			Berørt	3201/8/583	0,0
			Berørt	3201/8/584	0,0
			Berørt	3201/8/584/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/584/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/585	0,0
			Berørt	3201/8/633	0,0
			Berørt	3201/8/685	0,0
			Berørt	3201/8/686	0,0
			Berørt	3201/8/689	0,0
			Berørt	3201/8/692	0,0
			Berørt	3201/8/693	0,0
			Berørt	3201/8/722	0,0
			Berørt	3201/8/762	0,0
			Berørt	3201/8/943	0,0
			Berørt	3201/8/1037	0,0
			Berørt	3201/8/1094	0,0
			Berørt	3201/8/1100	0,0
			Berørt	3201/8/1294	0,0
			Berørt	3201/8/1344	0,0
			Berørt	3201/8/1368	0,0
			Berørt	3201/8/1376	0,0
			Berørt	3201/8/1377	0,0
			Berørt	3201/8/1378	0,0
			Berørt	3201/8/1379	0,0
			Berørt	3201/8/1380	0,0
			Berørt	3201/8/1463	0,0
			Berørt	3201/8/1529	0,0
			Berørt	3201/8/1571	0,0
			Berørt	3201/8/1661	0,0
			Berørt	3201/8/1705	0,0
			Berørt	3201/8/1721	0,0
			Berørt	3201/8/1734	0,0
			Berørt	3201/8/1751	0,0
			Berørt	3201/8/1762	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggesnaret 9	K0101	Bolig	60,0	Kjøkken	4	1	1
Heggesnaret 9	H0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 9	H0102	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 9	H0103	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 9	H0201	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 9	H0202	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 9	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	576,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	576,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.03.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	7
Bygningsnr:	17252984			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		166,0		166,0				
H01	3		171,0		171,0				
H02	3		171,0		171,0				
H03			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggesnaret 7	H0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 7	H0102	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 7	H0103	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 7	H0201	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 7	H0202	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 7	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	576,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	576,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.03.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	17252992			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			166,0		166,0				
H01	3		171,0		171,0				
H02	3		171,0		171,0				
H03			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggesnaret 5	H0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Heggesnaret 5	H0102	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 5	H0103	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 5	H0201	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 5	H0202	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Heggesnaret 5	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	576,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	576,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.03.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	17253018			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			166,0		166,0				
H01	3		171,0		171,0				
H02	3		171,0		171,0				
H03			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggesnaret 7	Unummerert bruksenhet					
Heggesnaret 9	Unummerert bruksenhet					
Heggesnaret 5	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	73,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	73,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17254634			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				73,0	73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggesnaret 5	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	17.12.1968
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.10.1969
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17254642			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				55,0	55,0				

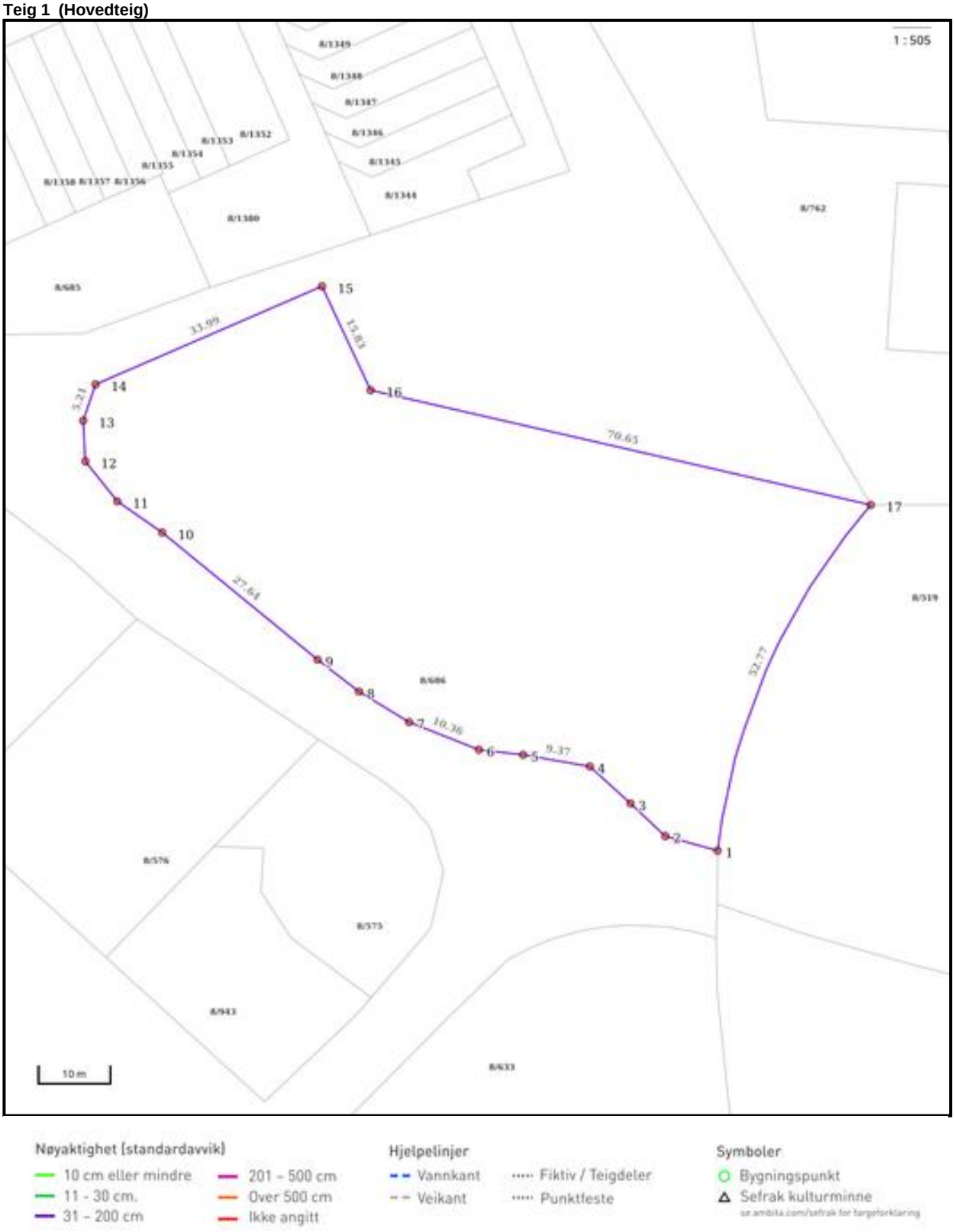
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 3 990,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 047,39	586 686,11	7,51m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 048,73	586 678,72	6,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 052,77	586 673,51	7,48m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 057,30	586 667,56	9,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 058,08	586 658,22	6,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 058,20	586 652,13	10,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 061,13	586 642,19	8,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 064,64	586 634,99	7,30m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 068,55	586 628,83	27,64m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 084,05	586 605,95	7,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 087,77	586 599,47	7,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 092,80	586 594,53	5,63m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 098,38	586 593,79	5,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 103,44	586 595,03	33,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 119,77	586 624,84	15,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 106,08	586 632,79	70,65m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 096,62	586 702,80	52,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-87,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

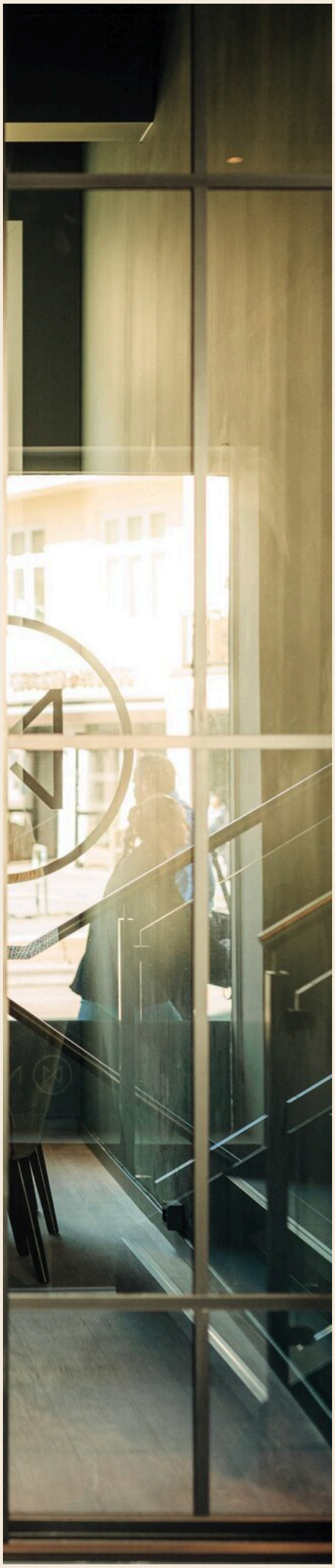
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 36-0258/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggesnaret 5 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 686 i Bærum 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:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bislett
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151