NORDVIK

Jørgen Kanitz gate 10

3 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jørgen Kanitz gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
40	Andre vedlegg
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lekker og nybygget 4-roms (2025) i hjertet av Sandvika - Lave felleskost. inkl fjernvarme - Heis- 8.etg - Nærhet til alt

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**59 030,-**
Totalpris	**8 959 030,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 110,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

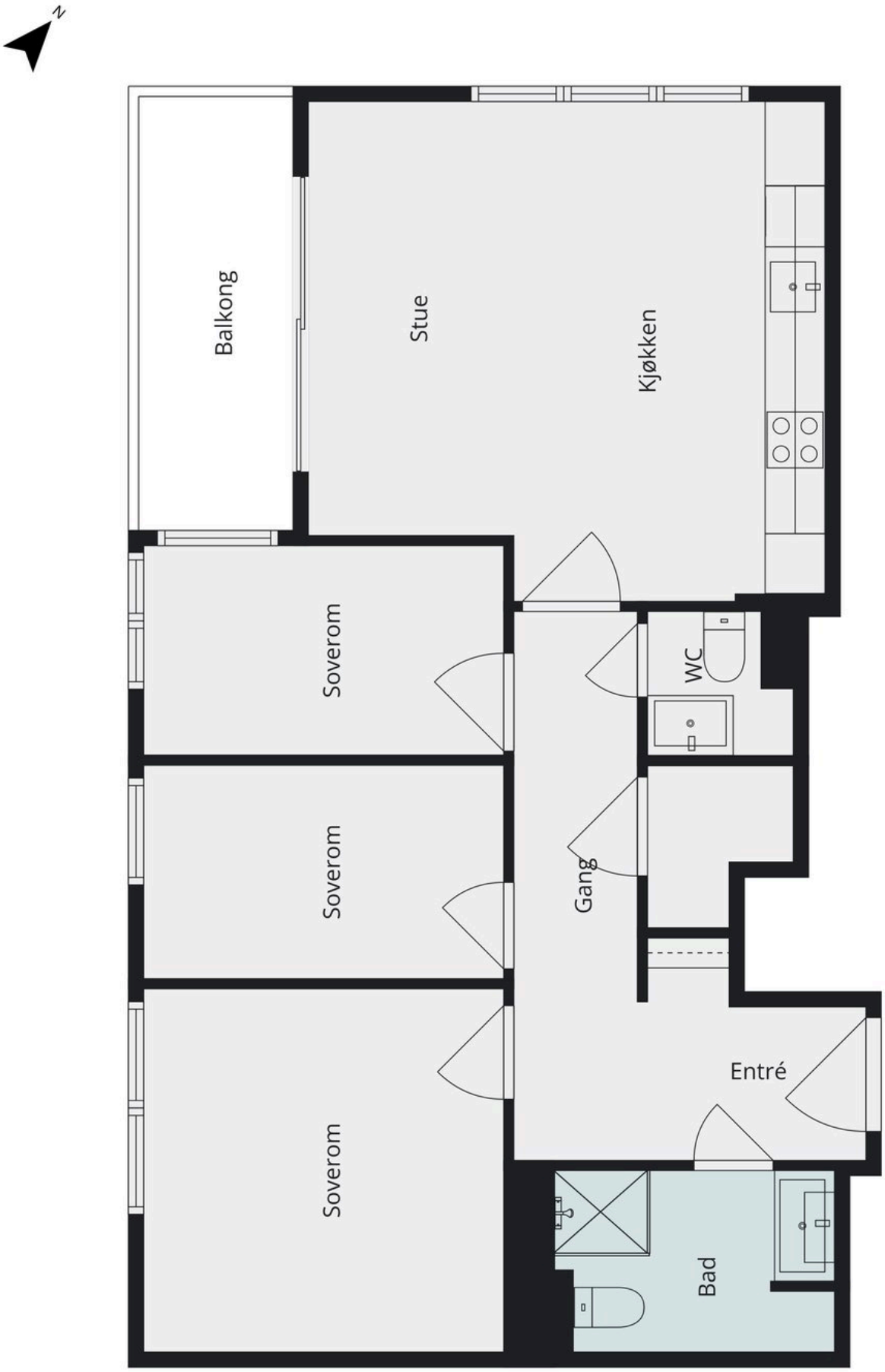
Kort fortalt

Velkommen til denne lyse og lekre leiligheten som ligger i 8.etasje midt i Sandvika sentrum. Herfra er det en tøffelavstand til alt man trenger i hverdagen. Enkel adkomst med heis til og fra bakkeplan eller garasje om man bruker det. Ny dagligvarebutikk åpner i februar 2026, Baker Hansen og flere nyåpnede kjente restauranter en liten heistur unna. Det er gjort delikate lyse farge- og materialvalg i hele leiligheten. Her er det bare å flytte rett inn!

Høydepunkter:
Helt ny og ubebodd
Vannbåren gulvvarme
Pent opparbeidede fellesarealer med takterrasse og takhage
Umiddelbar nærhet til Sandvika stasjon med buss, tog og flytog
Mulighet for leie/kjøp av garasjeplass
Nybyggaranti i 5 år som gir kvalitet og trygghet.
Lave omkostninger / dokumentavgift kun av andel tomtekostnad

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.













Hovedsoverommet er romslig og har god plass til møblering med dobbeltseng nattbord og garderobeløsning. Alt etter ønske og behov.





Soverom 3

Det er ytterligere to soverom i leiligheten - begge av god størrelse og kan benyttes som soverom, barnerom, hjemmekontor eller annet.









Det er gjennomgående gjort lyse farge- og materialvalg i leiligheten og den fremstår meget lys og lekker.





Her er det bare å flytte rett inn!

Velkommen inn!







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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0121/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jørgen Kanitz gate 10, 1337 SANDVIKA
Gnr 7, bnr 342, snr 30 i Bærum kommune

Selger
Andenæsgårdene Bærum AS

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
57 650,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi (førstegangsoverføring))
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
59 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
71 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 959 030,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 971 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
8. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entre/Gang, kjøkken, stue, bad, toalett, innvendig bod og 3 soverom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 5.5 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Alle leiligheter har bruksrett til felles takhage på plan 6 og felles takterrasse på plan 14 i B-blokken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

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

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Nybygget leilighet i 8.etasje i hjertet av Sandvika. Leiligheten inneholder: kjøkken, stue, bad, toalett, gang, bod, 3 soverom og balkong.

Bod i kjelleren.

Standard
Leiligheten er nylig ferdigstilt, står ubrukt og byr på en moderne standard.

ENTRE
En lys og åpen entre ønsker velkommen inn i leiligheten. Her er det muligheter for å sette opp garderobeløsning for oppheng av yttertøy og sko. Fra entreen er det gang videre innover i leiligheten. Her ligger de tre soverommene på rekke og rad, samt tilgang til bad, gjestetoalett og bod.

3 SOVEROM
Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er størst og har god plass til møblering med dobbeltseng, nattbord og garderobe hvis man ønsker det. Dette soverommet ligger også nærmest badet. De to andre soverommene i leiligheten er omtrent samme størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller annet etter ønske. Det er god plass på rommene til innredning med seng, nattbordm, garderobe, hjemmekontor e.l.

BAD/GJESTETOALETT
Det er et bad i leiligheten som er delikat innredet med grå fliser på gulv og vegger, samt varmekabler på gulvet. Her er det dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, servant i skuffeinnredning, speilskap med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin i egen nisje.

LItt lenger inn i leiligheten er det et eget gjestetoalett som er innredet med samme farge og flisevalg. Gjesteroalettet har vegghengt toalett og servant i skuffeinnredning.

STUE OG KJØKKEN
Det naturlige samlingspunktet i leiligheten er kjøkkenet og stuen. Kjøkkeninnredningen fra HTH strekker seg langs hele den ene endeveggen i stuen. Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter på underskap og skuffer og lyse slette fronter på overskapene. Det er integrerte hvitevarer og lys laminat benkeplate. Det er plass til en spisegruppe mellom stue og kjøkkendelen. Rommet oppleves svært lyst og luftig og det er flere store vindusflater i rommet.
Stuedelen har mulighet for innredning med sofakrok, loungegruppe eller annet. Her er det også utgang til balkong.

BALKONG
Fra stuen er det stor skyvedør ut til overbygget balkong på 5,5 kvm. Balkongen er vendt mot sør og har noe utsikt mot Kadettangen og Kalvøya mellom husene. Det er betongdekke på gulvet med tre lemmer oppå. Rekkverk i glass og stål. Dette blir en naturlig forlengelse av stuen når vær og temperatur tillater det.

BOD
I gangen er det egen bod som er praktisk for oppbevaring. I tillegg disponerer leiligheten er bod i fellesområdene i kjelleren.

TEKNISK
Balansert ventilasjon med avtrekk via kanal fra bad, toalett, bod og kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal og øvrige rom har til-luft fra ventiler
Døråpner
Heis
Røykvarslere/sprinkleranlegg

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser bad og toalett, øvrige rom parkett.
Vegg: Fliser bad og toalett, øvrige rom malte flater.
Tak: Malte flater.

Parkering
Garasjeplass kan kjøpes / leies av styret eller garasje selskap så langt det er tilgjengelige p-plasser. Mulighet til å kjøpe sin egen parkeringsplass for kr 590.000,-, ta kontakt med megler for mer info.

Parkeringsplasser og boder er organisert i egen anleggseiendom, gnr. 7, bnr. 338 (Tomt 1), under terreng. Anleggseiendommen vil seksjoneres som ett eget eierseksjonssameie hvor parkeringsplassene for boligseksjonene i bygg S7 og S8 inngår i en egen næringsseksjon nr. 3 og bodene i en egen næringsseksjon nr. 4 i Helgerudkvartalet kjellersameie.

Den enkelte seksjonseier kan med samtykke fra styret i Helgerudkvartalet Kjellersameie tilknytte seg felles ladeanlegg for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det vil være forhåndsinstallert ladeanlegg med strømkapasitet til alle p-plasser.
Seksjonseier vil betale et engangsbeløp for ladeboks, og et fast månedlig beløp, basert på antatt strømforbruk.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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:

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert med bære konstruksjoner i stål og betong, pælet til fjell.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger trepanel og plater.
Flatt tak med tak terrasse.

Boligen er nybygget og det følger nyboliggaranti med enheten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I vedtektene er det fastsatt at alle utleieforhold, uansett lengde, skal innrapporteres til styret. Leietaker skal registreres av utleier(seksjonseier), før leieforholdet starter, på Vibbo.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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 følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler på bad og toalett
- Øvrige rom har vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg

Sameiet er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Det er installert individuelle målere i leilighetene for avregning av eget forbruk.
Felles varmtvannsbereder i kjeller.

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Dette er en nybygget leilighet og det foreligger ikke noe dokumentasjon på strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 110,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Komm. avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold av fellesområder, forr fører, revisjon, m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Kr 960 Akonto energi
Kr 780 Felleskostnader fordelt likt
Kr 490 Bredbånd/TV
Kr 2880 Felleskostnad fordelt iht brøk

Felleskostnadene er stipulert ut i fra forventet inntekter og kostnader. Sameiet er nyetablert og estimatene er gjort sammenlignet med sameier av samme størrelse.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Forsikring
- Strøm
- Forbruk varmtvann etter måler
m.m.

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

Formuesverdi
Denne boligen er oppført i 2025 og det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Helgerudkvartalet S8 Boligsameie, orgnr. 935310938

Om sameiet
Sameiets navn er Helgerudkvartalet S8 Boligsameie.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 28.02.2025.
Sameiet har organisasjonsnummer 935 310 938.

Sameiet består av 123 boligseksjoner og en næringsseksjon for bod i eiendommen gnr. 7, bnr. 342 i Bærum kommune, som er en anleggseiendom. Anleggseiendommen består av 3 separate volumer fra Plan 6 og oppover, henholdsvis Bygg D, E og F, samt takhagen mellom dem.

Styreleder i sameiet er Kay Arne Bjørnvik.

Fra ordensreglene i sameiet:
Meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til seksjonseierne gis som standard gjennom sameiets digitale plattform Vibbo, med tilhørende varsling på epost eller SMS, avhengig av informasjonens viktighetsgrad. Styret kan kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret alternativt nås på e-post helgerudkvartalets8boligsameie@styrerommet.no.

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til styret. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig boformål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.
Leietakere skal registreres av utleier (seksjonseier), før leieforholdet starter, på Vibbo. Vibbo beboerliste skal alltid være oppdatert med alle som bor i enhetene.
Utleier må sørge for at leieforholdet ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på ordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

Det er tillatt å bruke privat elektrisk grill fra balkong og terrasser, men all bruk av kullgrill/engangsgrill/gassgrill er forbudt. På fellesområdene er det satt ut felles gassgrill for beboerne.
Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning er unntaksvis tillatt i perioden 1.desember til 31. januar.
Sesongbelysning skal være fast (ikke blinkende) gult/hvit lys, og skal ikke gå utover den enkelte seksjons terrassekant (horisontalt eller vertikalt). Det er ikke tillatt å feste sesongbelysning til fasaden.

Alt avfall skal kastes i avfallskontainere. Kommunen krever at vi kildesorterer.
Det er viktig å holde området rundt alle avfallsbeholdere ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Det samme gjelder for leilighetsdørene. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser og leilighetsdører skal merkes i samme stil.
Beboere må bestille skilt via temasiden Navnskilt på Vibbo

Garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av annet enn biler, motorsykler, scootere og mopeder basert på eierskap eller leieavtale for nevnte eiendeler. Parkering skal skje innenfor oppmerkede linjer. Sykler skal settes i sykkelbod, alternativt i egen bod. Det er ikke tillatt å koble seg på elektrisk anlegg for annet enn bil, der rettighetshaver har tilgang til el-lader på egen plass.
Samtlige bodeiere er pliktig å låse bodene sine. Dette av hensyn til sikkerhet for egen og omkringliggende boder. Det er ikke tillatt å oppbevare mat og annet som kan tiltrekke skadedyr i bodene.

Sykkelparkering skal skje i sykkelparkeringsrom i garasjen eller i tilgjengelige sykkelstativ i boder. Det er etablert et sykkelverksted med vaskestasjon i garasjen.

Her er det også lademuligheter for elsykkel.

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

Bygget sto ferdig i 2025 og er helt nytt. Det er av den grunn ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i nærmeste fremtid.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pt ikke registrert noe fellesgjeld i sameiet/ på seksjonen.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet er nylig etablert og det foreligger ikke regnskap for tidligere år. Det er ikke avholdt årsmøtet etter sameiet ble etablert, kun et ekstraordinært årsmøte 3. mars for å velge revisor og styre.

Budsjett for inneværende år vil bli fremlagt på årsmøte for 2025.

De stipulerte felleskostnadene er beregnet ut fra forventede inntekter og kostnader et nyetablert sameie i denne størrelsesorden vil ha.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (husordensregler) for eiendommen.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt med dyr på sameiets felles takterrasser (14.etg) eller i felleshage (6.etg).

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94490282

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 255 kvm (Eiertomt)
Felles tomt på 2256 kvm. Bygget dekker det meste av tomten og det er ikke noe opparbeidet tomt, det som ikke er bebygget brukes som gate/fortau. Det er anlagt felles takterrasse på plan 14 i B blokken og felles takhage med lekeplass og sosiale områder på plan 6. Dette er sosiale samlingsplasser som kan benyttes av alle beboerne.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte visninge

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Helgerudkvartalet bor du midt i Sandvika – med byliv, natur og servicetilbud rett utenfor døren.
Elvepromenaden, Sandvika Storsenter og et bredt utvalg butikker, kaféer og restauranter ligger like i nærheten og gir området en levende og attraktiv atmosfære året rundt.

På gateplan finner du populære steder som Villa Paradiso, Delicatessen og Baker Hansen. I tillegg etableres det dagligvarebutikk (Rema 1000) i byggets underetasje, slik at du enkelt kan ta heisen rett ned for å handle i hverdagen.

Sandvika byr på en fin kombinasjon av små nisjebutikker og kjente kjeder. Både biblioteket, kinoen og kulturhuset ligger sentralt og tilbyr et variert program med litteratur, kultur og arrangementer for alle aldre. I nærområdet finner du også treningssentre, Sandvikselva og flotte turområder.
Den oppgraderte elvepromenaden inviterer til hyggelige spaserturer langs vannet, med enkel adkomst til stranden og fjorden ved Kadettangen og Kalvøya. Ønsker du lengre turer, har du kort vei til Bærumsmarka, Vestmarka og Krokskogen – med naturopplevelser i alle årstider.

Kadettangen er et populært samlingspunkt med badestrender, stupetårn, sandvolleyballbane, lekeplasser og gode grillmuligheter. Over broen ligger Kalvøya, med store gressletter, lune badeviker, turstier langs sjøen og spennende kulturhistoriske innslag.

Sandvika er i kontinuerlig utvikling og fremstår i dag som en moderne og attraktiv by å bo i. Her får du det beste av to verdener – et aktivt byliv kombinert med umiddelbar nærhet til natur og rekreasjon.

Ved ferdigstillelse av Helgerudkvartalet vil gater og torg rundt bebyggelsen få nye overflater og møblering, som bidrar til et helhetlig, moderne og trivelig bymiljø.

Offentlig kommunikasjon
Sandvika stasjon ligger kun noen minutters gange fra leiligheten og har et godt utviklet kollektivtilbud med buss, tog og flytog.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Det er også flere videregående skoler i og rundt Sandvika.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.03.25. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- For oppfyllelse av krav/vilkår i tillatelser/reg.bestemmelser vises til midlertidig brukstillatelse - Helgerudkvartalet - felt S7 og S8 - parkeringskjeller og næringsarealer under terreng, arkivsak 19/10965, jp. id25/30142.

I fbm midl brukstillatelse er det gitt frist for gjenstående arbeider til 01.09.2025.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger på område som er regulert til bolig. Sandvika er under store ombygginger og det er flere planlagte prosjekter.
Interessenter oppfordres til å orientere seg om planer.

Kommuneplaner - Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser
Delarealer Delareal 254 m2
KPHensynsonenavnH810
KPGjennomføring Krav om felles planlegging
Delareal 2 607 m2
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Delareal 2 084 m2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570
Delareal 2 607 m2
BestemmelseOmrådenavn#6
KPBestemmelse Hjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommunedelplaner - Id 200401
Navn KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010
Bestemmelser
Delarealer Delareal 2 352 m2
Arealbruk Annet byggeområde,Framtidig
OmrådenavnS3
Delareal 197 m2
Arealbruk Veiareal,Framtidig
Delareal 37 m2
Arealbruk Fotgjengerstrøk,Nåværende
Delareal 21 m2
Arealbruk Fotgjengerstrøk,Framtidig

Reguleringsplaner - Id 2011005
Navn SANDVIKA SENTRUM ØST
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.05.2017
Bestemmelser
Delarealer Delareal 26 m2
Formål Kjøreveg
Feltnavn oK1
Delareal 152 m2
Formål Gatetun
Feltnavn oG7
Delareal 152 m2
Bestemmelsesområdefunksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
Delareal 716 m2
Formål Gatetun
Feltnavn oG9
Delareal 4 320 m2
Formål Sentrumsformål
Feltnavn S8-1

Reguleringsplaner over bakken - Id 2011005
Navn SANDVIKA SENTRUM ØST
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.05.2017
Bestemmelser
Delarealer Delareal 445 m2
Formål Sentrumsformål
Feltnavn S8

Reguleringsplaner under bakken - Id 2011005
Navn SANDVIKA SENTRUM ØST
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.05.2017
Bestemmelser
Delarealer Delareal 75 m2
Formål Parkeringshus/-anlegg
Feltnavn oP3
Delareal 2 533 m2

Formål Parkeringshus/-anlegg
Feltnavn oP2

Reguleringsplaner under arbeid - Id 2021019
Navn Planprogram med byplangrep for SANDVIKA SJØFRONT og nytt lokalveisystem
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
De nyeste bestemmelsene som er tinglyst er tinglyst av utbygger og kommune ifbm opprettelse og prosjektering av byggene. Det omfatter avtaler om infrastruktur ifht vedlikehold, ansvar og plassering. Det er også flere eldre bestemmelser som ligger tinglyst på eiendommen som antas å ikke ha noen betydning for dagens bruk av leilighet.
...

3201/7/342/30:
16.09.1906 - Dokumentnr: 900090 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1915 - Dokumentnr: 900209 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1927 - Dokumentnr: 900595 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1952 - Dokumentnr: 901 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1953 - Dokumentnr: 9998 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1955 - Dokumentnr: 164 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1970 - Dokumentnr: 306253 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1975 - Dokumentnr: 1326 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2003 - Dokumentnr: 12126 - Erklæring/avtale
Motstrid mellom sum teller og nevner i eierseksjonssameie
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2021 - Dokumentnr: 276938 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2022/232640-1/200
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2022 - Dokumentnr: 1283255 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2025 - Dokumentnr: 254991 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av tak og taktekking i gnr. 7

bnr. 339, 340, 341 og 342
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2025 - Dokumentnr: 254991 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å ha liggende, samt atkomst til, nødvendig tekisk infrastruktur på og i hverandres eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2025 - Dokumentnr: 254991 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:54
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:244
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:339
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:340
Rett til å ha liggende, samt atkomst til, nødvendige tekniske installasjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2025 - Dokumentnr: 254991 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:54
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:244
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:339
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:340
Rett til å ha liggende, samt ha atkomst til solceller med tilhørende utstyr for energiproduksjon
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2025 - Dokumentnr: 233226 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/8230

05.03.2025 - Dokumentnr: 254991 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:54
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:340
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Alle visninger for prisen av 1 kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 19 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 205 138,- 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 19. desember 2025

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

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

Jørgen Kanitz gate 10

Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sandvika videregående skole 460 elever	9 min 0.8 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km

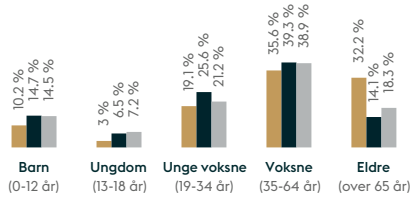
Offentlig transport

Bærum rådhus ved Rådhustorget Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

International Montessori barne... 23 barn	11 min 0.9 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	12 min 1 km
Damstua barnehage (1-4 år) 15 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Sandvika stadion	5 min
Kalvøya sandvolleybane	12 min
Mudo Sandvika	3 min
Sandvika Trening	4 min

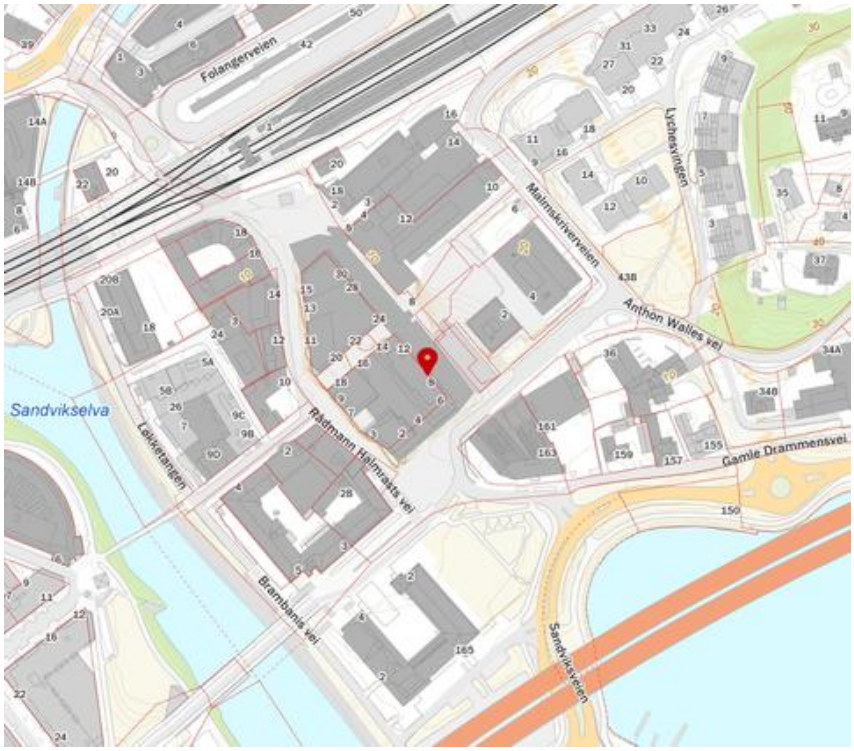
«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Jørgen Kanitz gate 10
1337 Sandvika



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 11/12/2025

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:7, Bnr: 342
Hjemmelshaver:	Andenæsgårdene Bærum AS
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2025
Tomt:	2.256 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Bærum
Befaringsdato:	09.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomt sameie ca. 2.256 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert med bære konstruksjoner i stål og betong, pælet til fjell.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger trepanel og plater.
Flatt tak med tak terrasse.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår og er ny, med normal bruks slitasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Jørgen Kanitz gate 10. Byggeår 2025.
4 roms leilighet i 8 etasje, heis, balkong og bod i kjeller. Felles tak terrasse.
Ikke garasjeplass, med kan kjøpes eller leies av styre eller garasje firma.

Sentralt beliggende i Sandvika, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad og toalett, øvrige rom gulvvarme vannbåren, tilkoblet fjernvarme anlegg.
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

Ventilasjon, eget balansert ventilasjon anlegg, med avtrekk via kanal fra bad, toalett, bod og kjøkken.
Kjøkken ventilator med avtrekk via kanal, øvrige rom til luft fra ventiler.

Teknisk, døråpner, heis, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere / sprinkler anlegg i leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

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

Gulv, fliser bad og toalett, øvrige rom parkett.
Vegg, fliser bad og toalett, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 8	82				80	2
Balkong				5,5		
Bod kjeller		5				
SUM BYGNING	82	5		5,5	80	2
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

8 etasje: Kjøkken, stue, bad, toalett, gang, bod og 3 soverom.

BRA-e:

Kjeller: bod ca. 5,0 m2.
Garasjeplass kan kjøpes / leies av styre eller garasje selskap.

MERKNADER OM AREAL:

Areal BRA-i er oppmålt til 82 m2 mellom yttervegger, Disponibelt areal er ca. 80 m2 pga. flere vvs sjakter / kanaler gjennom leiligheten.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Sol / oppholds vær.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ingen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

11/12/2025



Are Viggen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2025.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 2025.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderoms Kabin. Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, baderoms kabin og rest garantitid 5 år.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2025, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulv skjevhet målt med laser til +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og skyvedør med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2023.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra 2025.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Balkong 5,5 m2, sør / vest vendt, betong dekke med tre lemmer. Rekkverk i glass / stål, høyde 1,2 meter.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Utvendig anlegg fra 2025.
Vvs og stigeledninger fra 2025.
Innvendig røranlegg fra 2025.
Bad vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Toalett vegg montert toalett og servant m/skap.
Fordelerskap plassert i tak bad. (baderoms kabin)

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremvist, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller, ikke adkomst.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eget balansert ventilasjons anlegg, aggregat plassert i taket i gang.
Bad, toalett, bod og kjøkken avtrekk via kanal, kjøkken ventilator avtrekk via kanal.
Øvrige rom friskluftstilførsel via vegg ventiler og spalte under dører.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 2025

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap i bod. Automatsikringer og digital strømmåler plassert i eget felles skap..
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Dokumentasjon ikke fremlagt, ligger antagelig hos styre eller i boligmappa.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Andreas Solberg
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: andreas.solberg@nordvikbolig.no

Infoland 8883891

Deres ref.: 45-0121/25. Vår ref.: 5445-1-030 Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Helgerudkvartalet S8 Sameie
Organisasjonsnr:	935310938
Seksjonseier:	Andenæsgårdene Bærum AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Jørgen Kanitz' Gate 10, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	7
Bnr.	342

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94490282.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser og boder ligger i en egen seksjonert anleggseiendom gnr. 7, bnr. 338 organisert som Helgerudkvartalet kjellersameie (s.6916).
De som har kjøpt p-plass vil eie en sameieandel på 5/481 i snr. 3 (92 stk). Det er i tillegg disp areal til parkering for MC, lastesykkel e.l. som har en sameieandel på 1/481 (21 stk). Det påløper felleskostnader for p-plassene.
Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Vennligst oppgi hvis selger har parkeringsplass og hvilket nummer.
ENERGIAVREGNING: Sameiet er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Det er installert individuelle målere i leiligheten for avregning av eget forbruk. Det skal inngås en avtale med Techem for avregning, men den er ikke inngått pr. d.d.
Boder er seksjonert i en egen seksjon nr. 4. Hver boligseksjon i S7 og S8 boligsameie har en bod og vil eie en ideell andel på 1/213 tinglyst med realkobling til boligseksjonen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 110,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	960,00	
Felleskost likt	780,00	
Bredbånd/TV	490,00	
Felleskost brøk	2 880,00	

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

Tredjepartsopplysning vil første gang fremkomme 31.12.25

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anita Helene Haugen pr. e-post: anita.haugen@OBOS.NO eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

I henhold til avtale så påløper det ikke eierskiftegebyr ved salg fra utbygger på denne seksjonen.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Helgerudkvartalet kjellersameie
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Helgerudkvartalet kjellersameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 7.4.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 5 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 7, bnr. 338 i Bærum kommune. Eiendommen er en anleggseiendom under bakken som betjener egne og felles funksjoner for næring- og boligeiendommene i Helgerudkvartalet.

Seksjon 1 - Lager, garderober, avfallsrom, tekniske rom o.l. for næring.
Seksjon 2 - Parkeringsplasser for næring (inkluder offentlig parkering).
Seksjon 3 - Parkering for boligene i S7 og S8.
Seksjon 4 - Boder for boligene i S7 og S8.
Seksjon 5 - Sykkelparkering og adkomst (trappeløp og heiser) for boligene i S7 og S8.

Seksjon 1 og 2 er også i fellesskap kalt «næring» og seksjon 3, 4 og 5 er også i fellesskap kalt «bolig»

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen og tilleggsdelene annet areal som naturlig hører sammen med seksjonen.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet eller bruk i eiendommens seksjoner. Seksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine arealer, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og er som følger:

- Næringsseksjon 1 - 3 422 / 16 780.
- Næringsseksjon 2 - 6 231 / 16 780.
- Næringsseksjon 3 - 4 225 / 16 780.
- Næringsseksjon 4 - 1 692 / 16 780.
- Næringsseksjon 5 - 1 210 / 16 780.

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonenes BRA areal og andel av fellesarealene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjon 4 og 5 eies i fellesskap av alle boligseksjonene i Helgerudkvartalet S7 og S8 Boligsameie og disposisjonsretten må ses i sammenheng med disse.

(2) Seksjon 3 eies av seksjonseiere i Helgerudkvartalet S7 og S8 Boligsameie som har ervervet parkeringsplass eller disp. areal, og ligger i et tingsrettslig sameie mellom disse (Helgerudkvartalet boligparkering sameie). Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass eller disp. areal kan kun selges til eiere av boligseksjoner i Helgerudkvartalet. Parkeringsplass eller disp. areal kan kun leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere eller beboere av/i boligseksjoner i Helgerudkvartalet.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter. Varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

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

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

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har seksjonene enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1 med stiplet linje i samme farge som seksjonen som følger:

Næringsseksjon 1 (Lager, garderober, avfallsrom, tekniske rom o.l. for næring.):
- gangareal og tekniske anlegg som betjener seksjonen alene.

Næringsseksjon 2 (Parkeringsplasser for næring (inkludert offentlig parkering)):
- kjøreareal og tekniske anlegg som betjener seksjonen alene.

Næringsseksjon 3 (Parkering for boligene i S7 og S8):
- kjøreareal og tekniske anlegg som betjener seksjonen alene.

Næringsseksjon 4 (Boder for boligene i S7 og S8.):

- gangareal i bodområdene og tekniske anlegg som betjener seksjonen alene.

Næringsseksjon 5 (Sykkelparkering og adkomst (trappeløp og heiser) for boligene i S7 og S8.):
- gangareal og tekniske anlegg som betjener seksjonen alene.

De andre seksjonseierne har allikevel rett til nødvendig adkomst over disse arealene til egen seksjon eller fellesareal.

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

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

4. Parkeringsplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering
Parkeringsplassene for bil i sameiet er seksjonert i egne seksjoner nr. 2 for næring og nr. 3 for bolig.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsseksjon nr. 3 for boligparkering ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 5 pr. parkeringsplass for bil, totalt 92 * 5 = 460 og 1 pr. plass for «disp. areal», totalt 21 som f.eks. kan benyttes til parkering for MC, lastesykkel e.l., samlet 481 sameieandeler. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass eller disp. areal. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Helgerudkvartalet boligparkering sameie. Usolgte parkeringsplasser eller disp. areal eies og disponeres av utbygger.

Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass eller disp. areal kan kun selges til eiere av boligseksjoner i Helgerudkvartalet. Parkeringsplass eller disp. areal kan kun leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere eller beboere av/i boligseksjoner i Helgerudkvartalet.

4-1-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er inngått en avtale med leverandør, Aneo, av anlegg for billading. Alle p-plasser får opplegg for billader levert ved overtakelse. En seksjonseier kan så bestille ladeboks direkte fra leverandør etter gjeldende betingelser og priser fra leverandør.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier gjennom deres avtale med ladeleverandør.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden i Helgerudkvartalet S7 eller S8 boligsameie nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen eier i næringsseksjon 3 for boligparkering å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjon 3. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor seksjon 3 for boligparkering.

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

4-1-6 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Helgerudkvartalet kjellersameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av seksjon nr. 3, med mindre Helgerudkvartalet boligparkering sameie velger sitt eget styre.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering
Bodene for bolig i sameiet er seksjonert en egen seksjon nr. 4.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett
Bodseksjonen nr. 4 ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1 pr. bod, totalt 213. Helgerudkvartalet S7 og S8 boligsameie eier en ideell andel av sameiets eiendom pr. boligseksjon, totalt 209 sameieandeler. Hver boligseksjon skal ha bruksrett til en bestemt bod.. I tillegg til dette er det 4 sameieandeler for ekstra boder. Disse kan kun selges eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i Helgerudkvartalet. Usolgte boder eies og disponeres av utbygger.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og fellesareal seksjonseier har enerett til bruk av, jf. pkt. 3-2.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Seksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener seksjonen og øvrige kostnader hvor seksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

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

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Bygningsforsikring,
- Generell skadedyrbekjempelse,
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(11) Seksjonene for næringsvirksomhet har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av minimum ett medlem fra næring og ett fra hvert av boligsameiene.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når enten bolig eller næring, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom bolig eller næring krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter eierbrøk:

- Næringsseksjon 1 har 3 422 stemmer.
- Næringsseksjon 2 har 6 231 stemmer.
- Næringsseksjon 3 har 4 225 stemmer.
- Næringsseksjon 4 har 1 692 stemmer.
- Næringsseksjon 5 har 1 210 stemmer.
- Til sammen 16 780 stemmer.

Næring snr. 1 og 2 har til sammen 9 653 og bolig snr. 3, 4 og 5 har til sammen 7 127 stemmer. Saker som kun angår hhv. bolig eller næring, kan avgjøres av bolig eller næring alene.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Forholdet til naboeiendommene
(1) Følgende tilstøtende naboeiendommer vil ha mulig adkomst for gjennomkjøring via sameiets eiendom:

- Til p-anlegg i felt S2. Etableres kort tid etter ibruktakelse av Helgerudkvartalet. Én adkomst i U1 og én adkomst i U2.

- Til p-anlegg i felt S3. Gjeldende reguleringsplan viser sammenkobling med p-anlegg under Rådhustorget i forbindelse med utbygging av felt S3. Planen viser også at dagens adkomst fra Jørgen Kanitz gate erstattes med adkomst fra Sandviksveien.
- Til p-anlegg i felt S5. Gjeldende reguleringsplan viser sammenkobling med p-anlegg under fremtidig bygg på felt S5 (som eies av Andenæs).

Sameiet og den enkelte seksjonseier er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til gjennomføring av overnevnte.

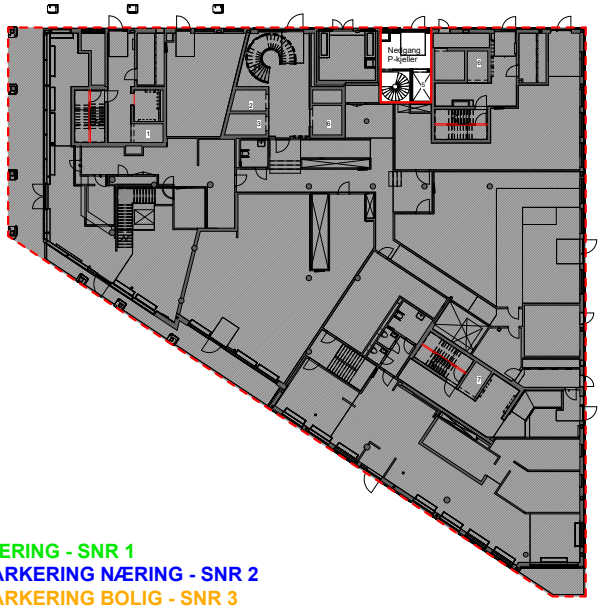
12 Diverse opplysninger

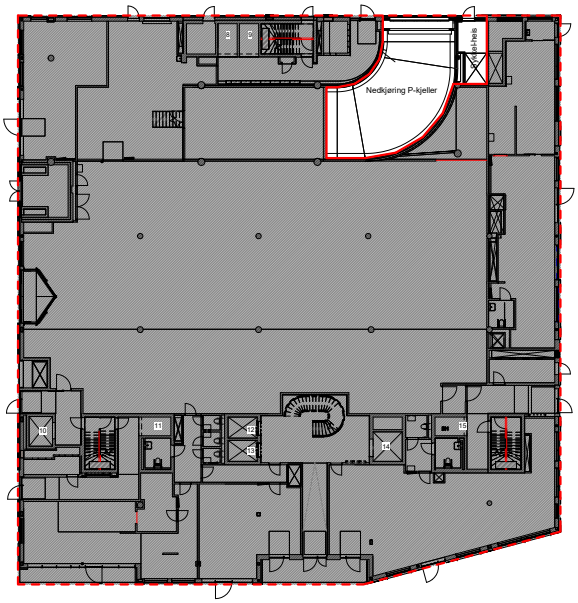
12-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12-3 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Helgerudkvartalet er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo





NÆRING - SNR 1
PARKERING NÆRING - SNR 2
PARKERING BOLIG - SNR 3
BODER BOLIG - SNR 4
SYKKELPARKERING BOLIG - SNR 5

Plan 01 - S7+S8

Gnr/Bnr.: 7/388



Plan U0 - S7

Målestokk: Ikke relevant

HELGERUD

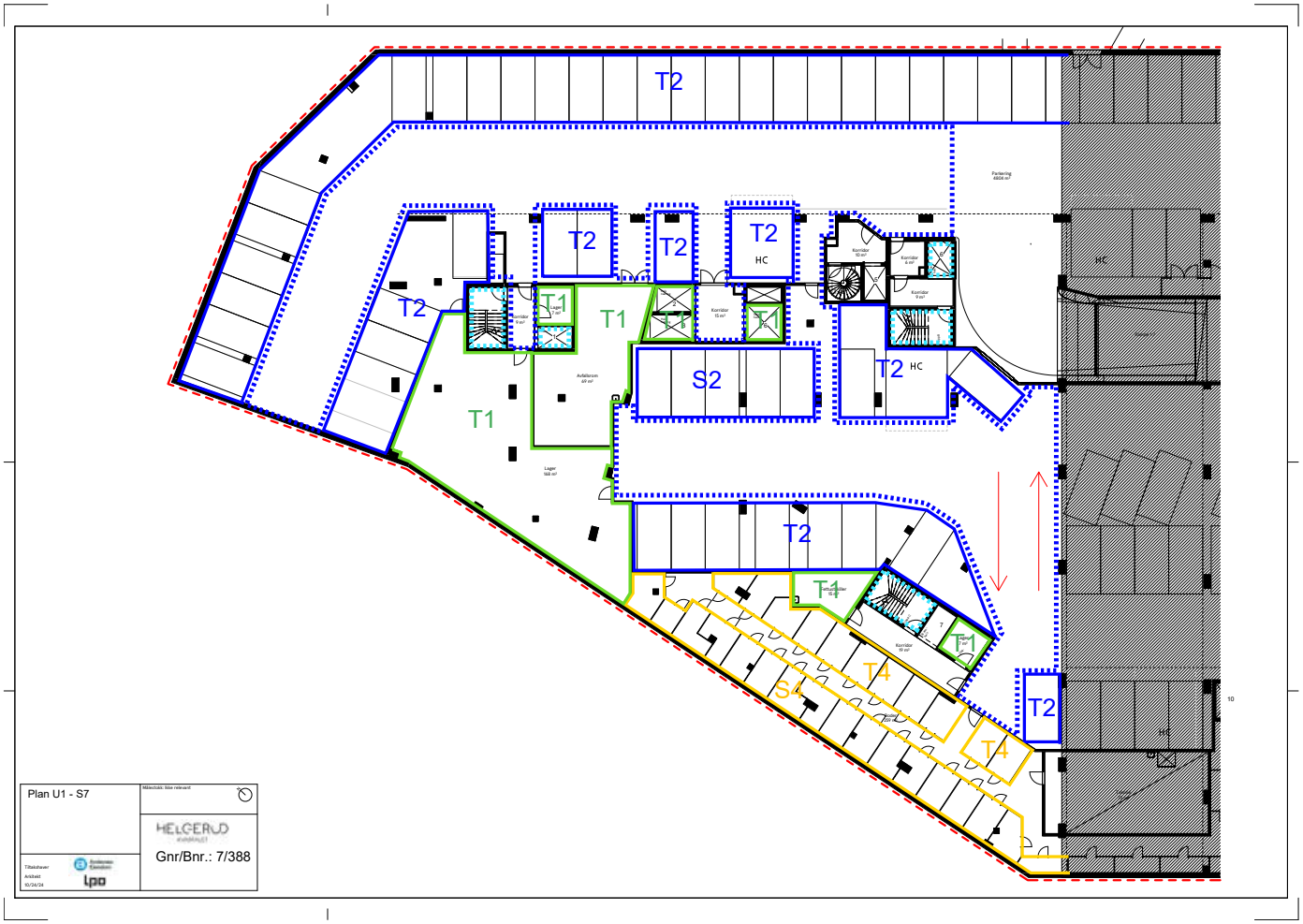
Gnr/Bnr.: 7/388

Tilbakehaven

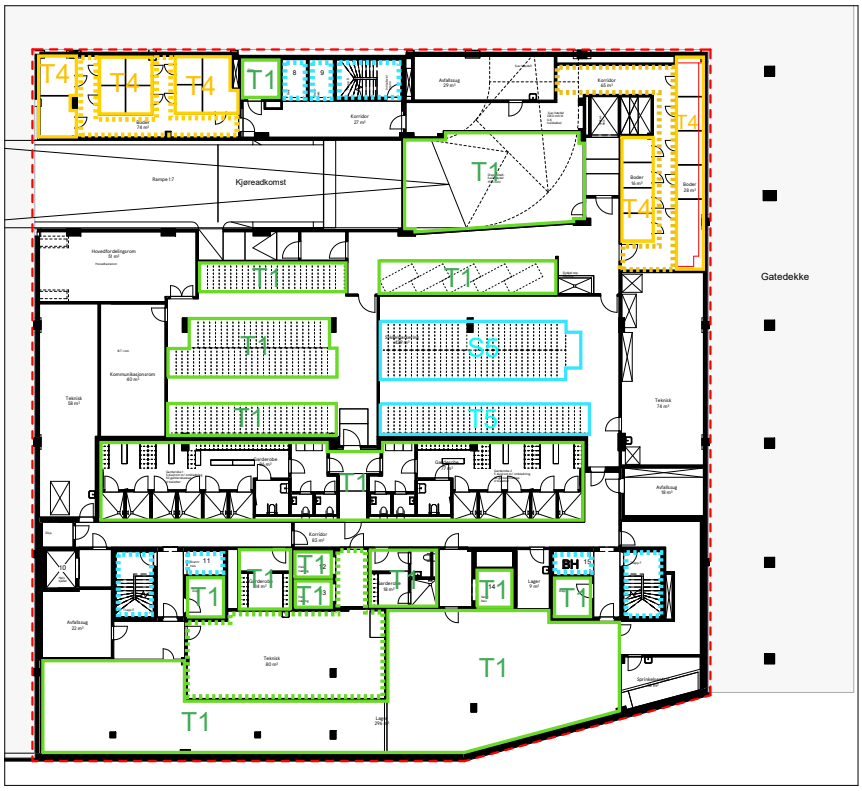
Arkitekt

10/24/24

lpo


T2
T2
T2
T2
HC
T2
T1
T1
T1
T1
S2
T2 HC
T1
T2
T4
T1
T4
S1
T4
T2
Plan U1 - S7
HELGERUD
Gnr/Bnr.: 7/388
lpo


T2
T2
T2
T2
T2
T2
T2
T1
T4
T1
T3
S3
T3
T3
T3
T4
T4
T4
T3
T3
T3
T3
T1
T4
T4
T3
T4
Plan U2 - S7
HELGERUD
Gnr/Bnr.: 7/388
lpo

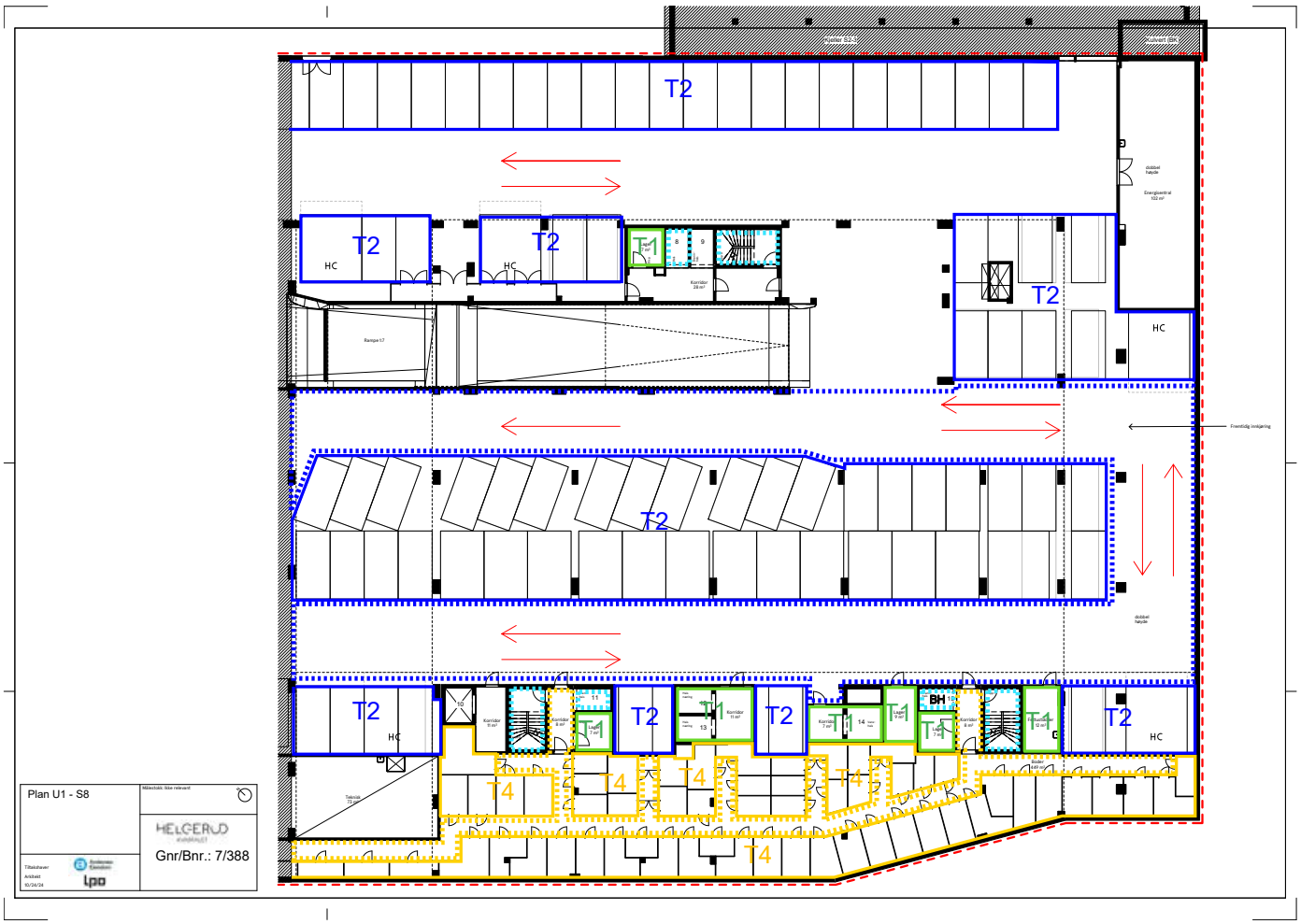


Plan U0 - S8

Målestokk: Ikke relevant

HELGERUD

Gnr/Bnr.: 7/388


T2
HC
T1
T4
BH
Plan U1 - S8
HELGERUD
Gnr/Bnr.: 7/388


T2
T3
T2
T1
T3
T3
T3
T3
T3
T3
T1
T1
T1
T3
T4
T4
T4
T4
T4
T4
Plan U2 - S8
Gnr/Bnr.: 7/388

V E D T E K T E R

for

Helgerudkvartalet S8 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Helgerudkvartalet S8 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 28.02.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 123 boligseksjoner og en næringsseksjon for bod i eiendommen gnr. 7 , bnr. 342 i Bærum kommune, som er en anleggseiendom. Anleggseiendommen består av 3 separate volumer fra Plan 6 og oppover, henholdsvis Bygg D, E og F, samt takhagen mellom dem. Se pkt. 11 for en oversikt over eiendomsorganiseringen av Helgerudkvartalet.

Sameiet har tinglyst rett til adkomst via trappeløp og heiser gjennom næring sine eiendommer gnr. 7 bnr. 54 og 340, jf. erklæring/avtale tinglyst med dagboknummer 2023/254991-2/200.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består f.eks. av markterrasser og uteareal for seksjoner i plan 6.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke medregnet i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan likevel erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med mindre annet følger av (7) nedenfor.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(7) Felles takterrasse i plan 14, blokk D, er tilgjengelig for alle beboere via én heis. Den andre heisens utgang i plan 14 benyttes eksklusivt av toppleiligheter i plan 14, som har adkomst via egen korridor.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering og boder

4-1 Organisering
(1) Parkeringsplasser og boder er organisert i egen anleggseiendom, gnr. 7, bnr. 338 (Tomt 1), under terreng. Anleggseiendommen vil seksjoneres som ett eget eierseksjonssameie hvor parkeringsplassene for boligseksjonene i bygg S7 og S8 inngår i en egen næringsseksjon nr. 3 og bodene i en egen næringsseksjon nr. 4 i Helgerudkvartalet kjellersameie.

(2) Rettigheter og plikter fremgår av vedtekter for anleggseiendommen (heretter Helgerudkvartalet Kjellersameie) og næringsseksjonen for boligparkering (heretter Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie). Punkt 4-2 til 4-6 er en gjengivelse av disse og derfor kun til orientering.

(3) Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Næringsseksjonen, fellesarealer, samt andre næringsseksjoner i anleggseiendommen gnr. 7, bnr. 338 hvor Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier har eier- eller bruksinteresser, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene og/eller sameieavtale i Helgerudkvartalet Kjellersameie og Helgerudkvartalet Boligparkering Sameie. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 5 og 6 nedenfor.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Næringsseksjon nr. 3 for boligparkering ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 5 pr. parkeringsplass for bil og 1 pr. plass for «disp. areal» som kan benyttes til parkering for MC, lastesykkel e.l. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass eller disp. areal. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Helgerudkvartalet boligparkering sameie. Usolgte parkeringsplasser og/eller disp. areal eies og disponeres av utbygger.

(2) Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass eller «disp. areal» kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon, kun selges til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiene Helgerudkvartalet S7 eller S8 (boligene innenfor Helgerudkvartalet) eller eier av anleggseiendommene for næring i Helgerudkvartalet. Parkeringsplass kan kun leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere eller beboere i Helgerudkvartalet.

(3) Hvilke seksjoner/brukere som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen utarbeides av Utbygger

(4) Næringsseksjonen for boder nr. 4 ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/213 pr. bod. Hver boligseksjon i S7 og S8

boligsameie eier en ideell sameieandel som gir bruksrett til en bod. Sameieandelen er tinglyst med realkobling til boligseksjonen og skal følge denne. I tillegg er det 4 sameieandeler for ekstra boder. Usolgte boder eies og disponeres av utbygger.

(5) Hvilke boligseksjoner som har rett til å benytte hvilken bod skal fremgå av en bodplan (tegning over bodarealet med anvisning av bodene). Bodplan utarbeides av utbygger.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Den enkelte seksjonseier kan med samtykke fra styret i Helgerudkvartalet Kjellersameie tilknytte seg felles ladeanlegg for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det vil være forhåndsinstallert ladeanlegg med strømkapasitet til alle p-plasser. Seksjonseier vil betale et engangsbeløp for ladeboks, og et fast månedlig beløp, basert på antatt strømforbruk.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Helgerudkvartalet S7 og S8 Boligsameie uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Alle innvendige overflater
b) inventar

c) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. boligseksjon:

- Forretningsførsel og regnskapsførsel.
- Revisjon.
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift.
- Administrasjon og kontorkostnader.
- Kollektivt bredbånd og evt. tv.
- Drift og vedlikehold av felles takhage og takterrasse.
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsaggregater i boligene.

Kostnader til varme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, vannbåren varme etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til vannbåren varme/tappevann som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøk. Vannbåren varme/tappevann leveres enten som fjernvarme eller fra lokal energisentral etter fjernvarmetariff.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Næringsseksjon for bod har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

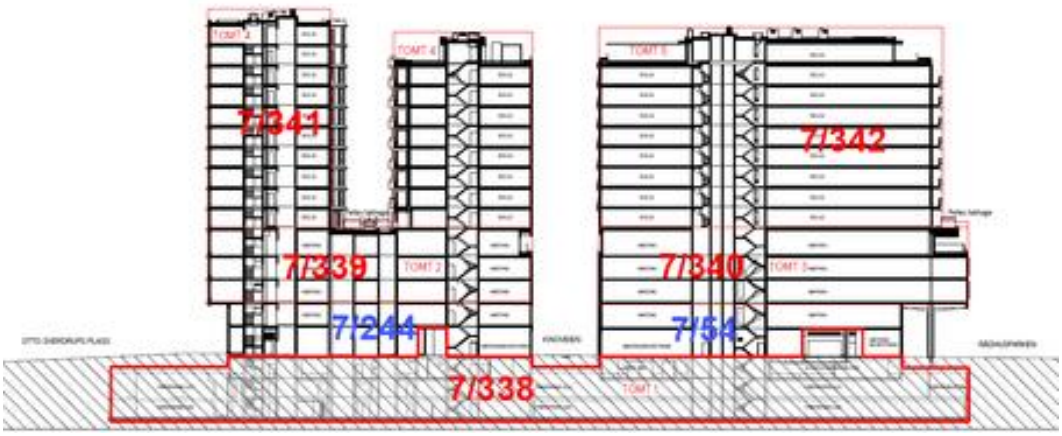
10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Eiendomsorganiseringen i Helgerudkvartalet

Gnr/bnr	«Tomt»	Plan	Formål/bruk
7/54	0	1-2	Næring
7/244	0	1-2	Næring
7/338	1	U2, U1, U0 og 1	Helgerudkvartalet Kjellersameie
7/339	2	3-5	Næring
7/340	2	3-5	Næring
7/341	4	6-11/14/15	Helgerudkvartalet S7 Boligsameie
7/342	5	6-11/14	Helgerudkvartalet S8 Boligsameie



12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Generelle plikter

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

ooOoo

Ordensregler

for

Helgerudkvartalet S8 Sameie

Org.nr. 935 310 938

Midlertidig ordensregler 25.03.2025.
Oppdatert 21.09.2025.

1. Innledning

I Helgerudkvartalet skal det være trygt og godt å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og ordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I ordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med ordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i ordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til seksjonseierne gis som standard gjennom sameiets digitale plattform Vibbo, med tilhørende varsling på e-post eller SMS, avhengig av informasjonens viktighetsgrad. Styret kan kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret alternativt nås på e-post helgerudkvartalets8boligsameie@styrerommet.no.

2. Bruk av leilighet

2.1 Støy

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00).

Sensitivity: Internal

Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid.

Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel publiseres som Oppslag på Vibbo og melding sendes til styret på Vibbo med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles på forhånd ved å publisere et Oppslag på Vibbo. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

2.2 Sikkerhet

Styret har på vegne av sameiet inngått avtale om sikkerhets- og vektertjenester. Se temaside for Vekter på Vibbo for detaljer.

Graverende og gjentakende tilfeller av støy og andre brudd på ordensreglene vil kunne rettferdiggjøre tilkalling av vekter, og i enkelte tilfeller, politiet. Styret har ansvar for å håndheve ordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. overordnede vedtekter.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra en leilighet, balkong, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under takterrassen og ved felleshagen.

2.3 Utleie

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til styret. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig boformål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Leietakere skal registreres av utleier (seksjonseier), før leieforholdet starter, på Vibbo. Vibbo beboerliste skal alltid være oppdatert med alle som bor i enhetene. Utleier må sørge for at leieforholdet ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på ordensreglene og tiltak

Sensitivity: Internal

iverksatt hvis nødvendig.

3. Bruk av private balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er tillatt å bruke privat elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men all bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. På fellesområdene er det satt ut felles gassgrill for beboerne.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning er unntaksvis tillatt i perioden 1.desember til 31. januar. Sesongbelysning skal være fast (ikke blinkende) gult/hvit lys, og skal ikke gå utover den enkelte seksjons terrassekant (horisontalt eller vertikalt). Det er ikke tillatt å feste sesongbelysning til fasaden.

For solavskjerming og fasadeendringer, se kapitel 8.

4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Det er ikke tillatt å henstille personlige eierandeler, dekorasjoner eller effekter i fellesarealer.
Dette inkluderer:

- Vegghengte skilt/malerier i felles korridor/oppgang
- Private sko/klær, samt oppbevaring av søppel i felles korridor/oppgang
- Blomster, statuer eller andre dekorative gjenstander i felles korridor/oppgang
- Barnevogner, sykler eller lignende i felles korridor/oppgang

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

Det er tillatt å ha dørmatte i felles korridor/oppgang utenfor leilighetens inngangsdør. Eventuell dørmatter skal ha standard størrelse på 60 x 90 cm og være så flat at døra lar seg åpne. Fint om hver etasje kan samarbeide om farge.

Sensitivity: Internal

Det er ikke tillatt å male eller på annen måte endre farge eller utseende på utsiden av leilighetenes inngangsdør. Slike tiltak påvirker byggets helhetlige uttrykk og er kun noe styret kan beslutte. Eventuelle endringer gjort uten godkjenning vil måtte tilbakeføres for eiers regning. Innsiden av døren tilhører den enkelte seksjon og kan tilpasses etter eget ønske, så lenge gjeldende brann- og lydkrav overholdes.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst.

Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, dette gjelder også takterrassen og felleshagen.

Feil som oppstår, må omgående meldes til styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt Oppslag på Vibbo.

5. Fellesområder (utendørs)

Sameiets fellesområder utendørs, bestående av felleshage og takterrasse, skal være til glede og trivsel for alle.

Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det kan medføre plager med avføring. Se kapittel 9 for øvrige bestemmelser rundt dyrehold.

Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesområder.

Sykkelparkering skal skje i sykkelparkeringsrom i garasjen eller i tilgjengelige sykkelstativ i boder. Det er etablert et sykkelverksted med vaskestasjon i garasjen (U0). Mer informasjon om disse fasilitetene finnes på tilhørende temasider på Vibbo.

Det er vårt felles ansvar å holde disse fasilitetene i orden. Alle brukere skal rydde og vaske etter seg, samt ta med seg søppel etter bruk.

Sensitivity: Internal

6. Felles takterrasse

Takterrassen er et felles gode som vil bidra til økt trivsel for alle beboere i sameiet. Felles bruk vil tidvis kreve samarbeid og velvilje – spesielt på godværsdager. Det oppfordres til raushet og gjensidig hensyn mellom naboer, slik at takterrassen forblir et hyggelig sted å tilbringe tid for beboere og gjester.

Det er ikke mulig å privatisere (reservere) hele eller deler av takterrassene nå første sommeren. For mer informasjon om fremtidig booking av bord, se temaside på Vibbo for Fellesområder.

Den til enhver tid fungerende vektertjeneste for sameiet har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseier, ref. §7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) i vedtektene. Vis hensyn til at det bor folk rett under felles takterrasse med egne balkonger.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrasse. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det. Ved større anledninger/ grupper/ fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller beboere til å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

7. Søppel

Alt avfall skal kastes i avfallskontainere. Kommunen krever at vi kildesorterer.

Det er viktig å holde området rundt alle avfallsbeholdere ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne, da dette tiltrekker seg skadedyr.

8. Endringer av fasaden

Plan, bygg og eiendom (PBE) i Bærum Kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermingsprodukter, belysning, foliering og lignende.

Sensitivity: Internal

Utvendig solavskjerming etterstrebes å følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i mange enheter ved overtakelse. For mer detaljer, se egen temaside Solskjerming på Vibbo.

Fastmontert utebelysning utover det som allerede er montert av utbygger er ikke tillatt.

Alle ønsker som påvirker fasaden av bygget skal godkjennes av Styret før gjennomføring.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Se temasiden Dyrehold på Vibbo.

Alle dyr skal holdes i bånd på sameiets innendørs eiendom. Dyr er ikke tillatt på sameiets felles takterrasser (14 etg) eller i felleshage (6 etg).

10. Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i toalettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i kjeller. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

11. Postkasseskilt og Leilighetsskilt

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Det samme gjelder for leilighetsdørene. For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil.
Beboere må bestille skilt via temasiden Navnskilt på Vibbo.

Sensitivity: Internal

12. Brannforebyggende sikkerhet

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst. Noen dører i Helgerudkvartalet er branndører og har en bestemt funksjon ved brann/brannalarm. Disse er skiltet og skal ikke tildekkes.

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på privat terrasse/balkong.

13. Dører og garasjeport

Alle dører i kjeller/garasje skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene til bygg skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

14. Garasje og bodområde

Garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av annet enn biler, motorsykler, scootere og mopeder basert på eierskap eller leieavtale for nevnte eiendeler. Parkering skal skje innenfor oppmerkede linjer. Sykler skal settes i sykkelbod, alternativt i egen bod. Det er ikke tillatt å koble seg på elektrisk anlegg for annet enn bil, der rettighetshaver har tilgang til el-lader på egen plass.

Samtlige bodeiere er pliktig å låse bodene sine. Dette av hensyn til sikkerhet for egen og omkringliggende boder. Det er ikke tillatt å oppbevare mat og annet som kan tiltrekke skadedyr i bodene.

Se egen temaside på Vibbo.

15. Ansvarsforhold og henvendelser

Sensitivity: Internal

Ordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til bygget. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre ordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet på lavest mulig nivå. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, ordensregler og andre forhold rettes til styret via Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

16. Endring av ordensregler

Endring av ordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt. Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers de overordnede vedtektene for Helgerudkvartalet S8 Sameie.

Sensitivity: Internal

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Helgerudkvartalet S8 boligsameie

Dato: 3.3.2025.
Sted: Andenæs Eiendom AS, Løkketangen 20, Sandvika.

Til stede var Andenæsgårdene Bærum AS som eier av samtlige seksjoner i sameiet representert ved Wincent Haga og Brigt Aune.

1 – Valg av møteleder og protokollvitne
Vedtak: Wincent Haga ble valgt som møteleder og Brigt Aune ble valgt som protokollvitne.

2 - Valg av revisor
Vedtak: BDO ble valgt som revisor for sameiet.

3 – Valg av tillitsvalgte
Vedtak: Kay Arne Bjørnvik ble valgt som styreleder. Karianne Fjeldstad, Tom Rune Nilsen og Tonje Holten ble valgt som styremedlemmer.

Protokollen godkjennes av undertegnede.

Wincent Haga /Sign./
møteleder

Brigt Aune /Sign./
protokollvitne

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Lpo Arkitekter As
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/13301 - 25/31124/BRIGRO	10.03.2025

Adresse - Tiltak:	Helgerudkvartalet - felt S8 – boligblokk D
Gnr/Bnr:	7/54
Tiltakshaver:	Andenæsgårdene Bærum AS
Ansvarlig søker:	Lpo Arkitekter As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

For oppfyllelse av krav/vilkår i tillatelser/reg.bestemmelser vises til midlertidig brukstillatelse – Helgerudkvartalet – felt S7 og S8 – parkeringskjeller og næringsarealer under terreng, arkivsak 19/10965, jp.id 25/30142.

Det er i gjennomføringsplan datert 10.03.2025 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **01.09.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

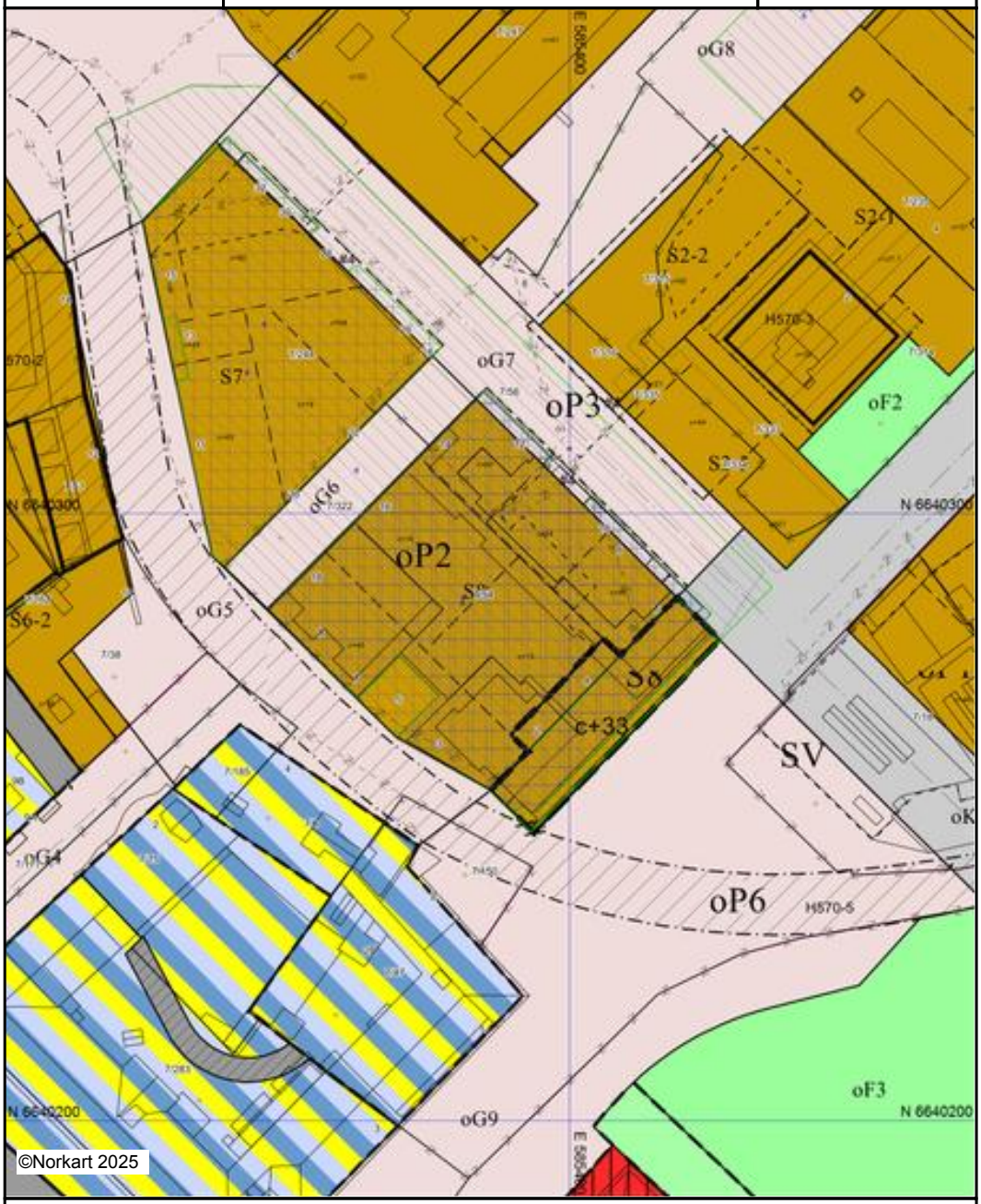
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 7/342/0/30
Adresse: Jørgen Kanitz gate 10
Dato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

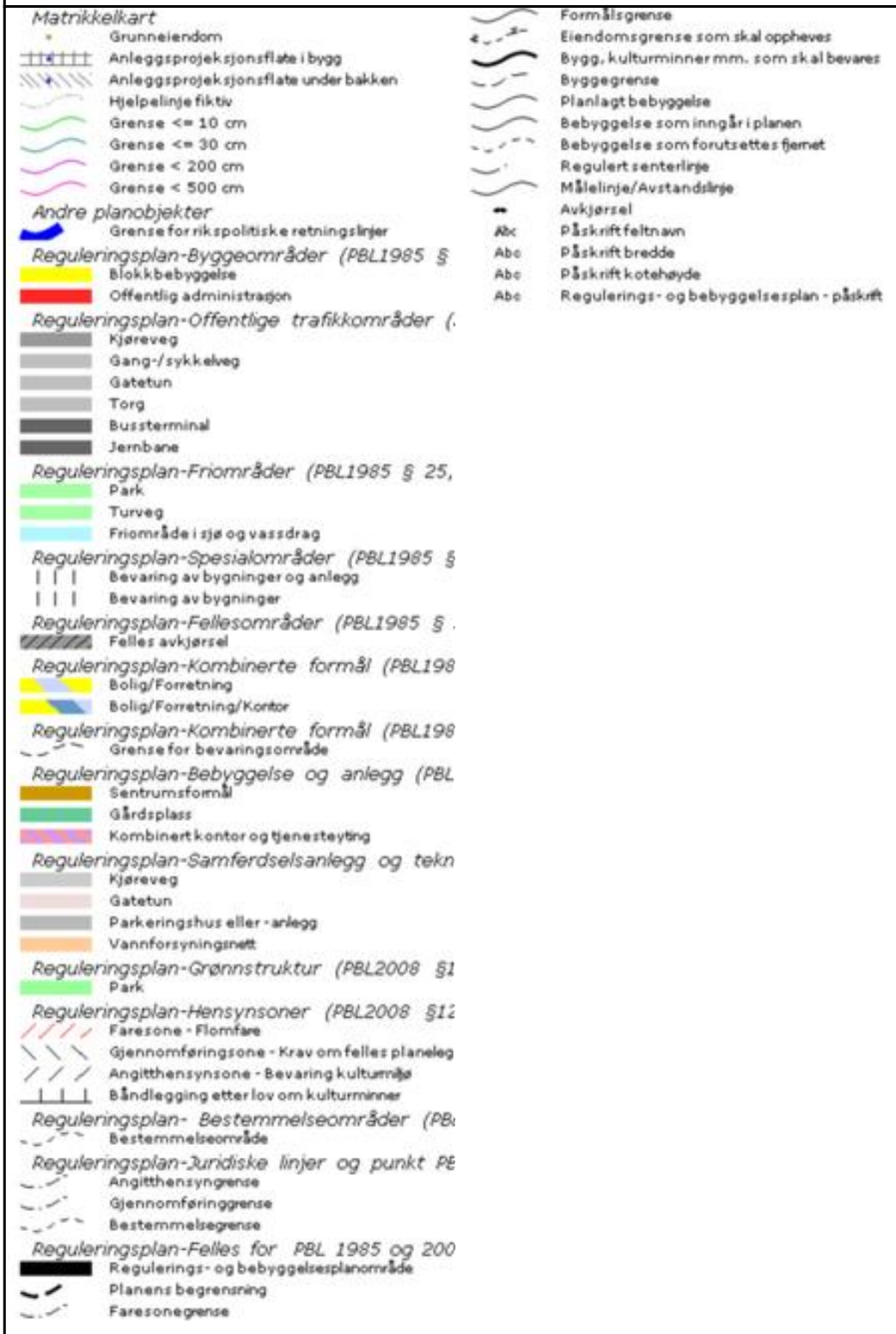
N

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/342/0/30
Adresse: Jørgen Kanitz gate 10
Utskriftsdato: 02.12.2025
Målestokk: 1:1000

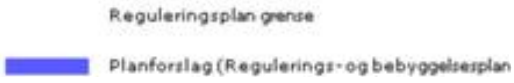
N

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



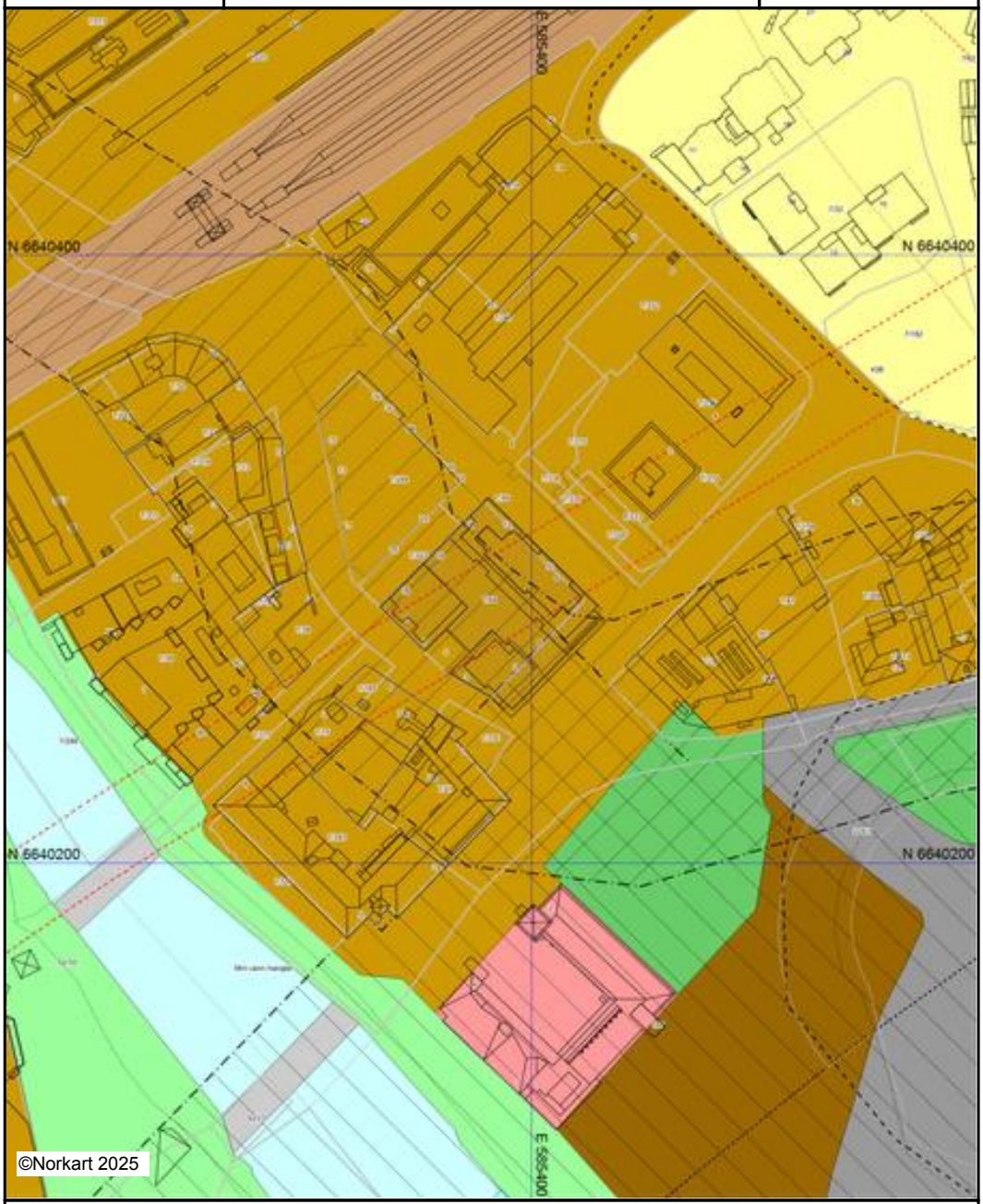
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/342/0/30
Adresse: Jørgen Kanitz gate 10
Utskriftsdato: 02.12.2025
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



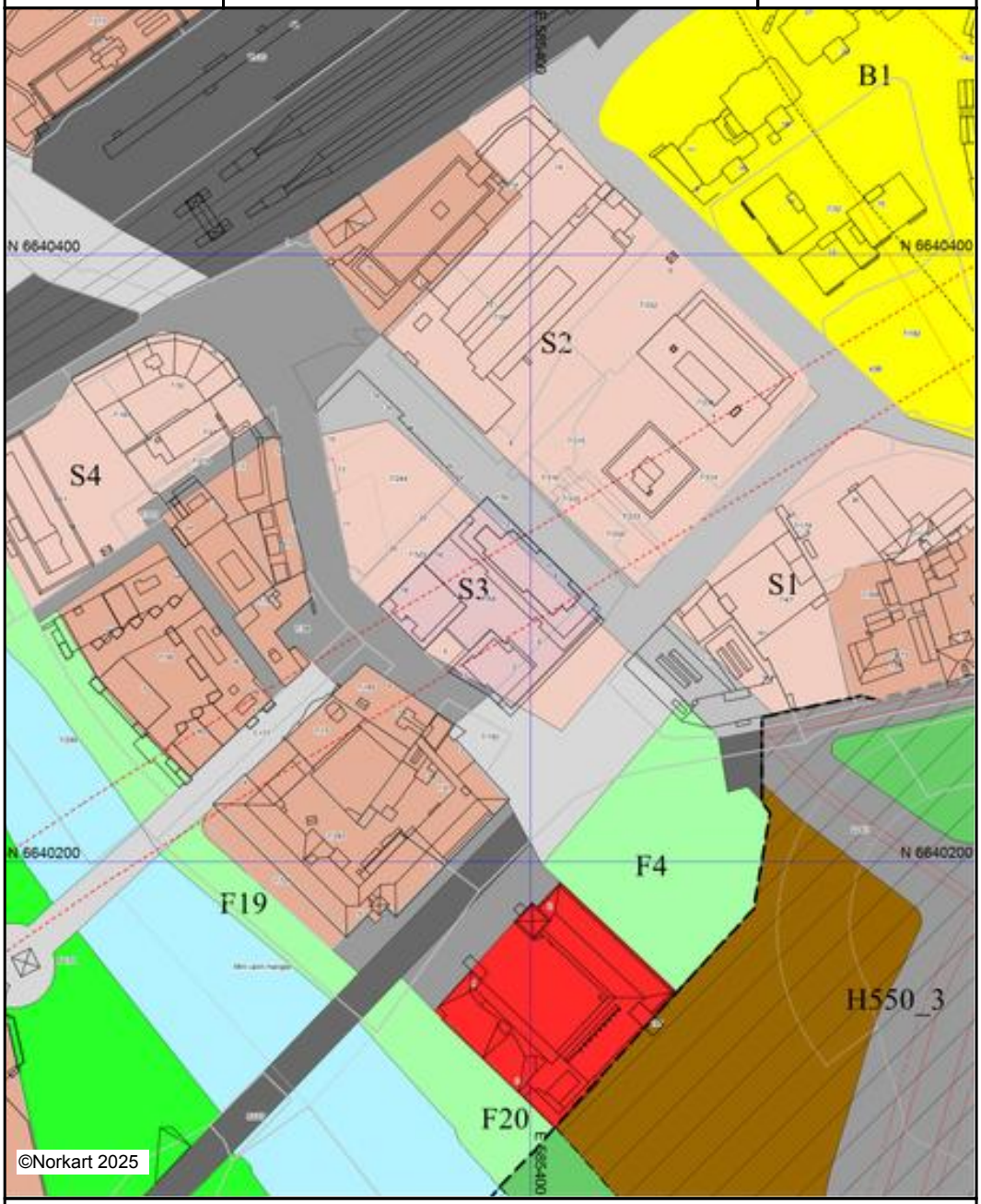
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 7/342/0/30
Adresse: Jørgen Kanitz gate 10
Utskriftsdato: 02.12.2025
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



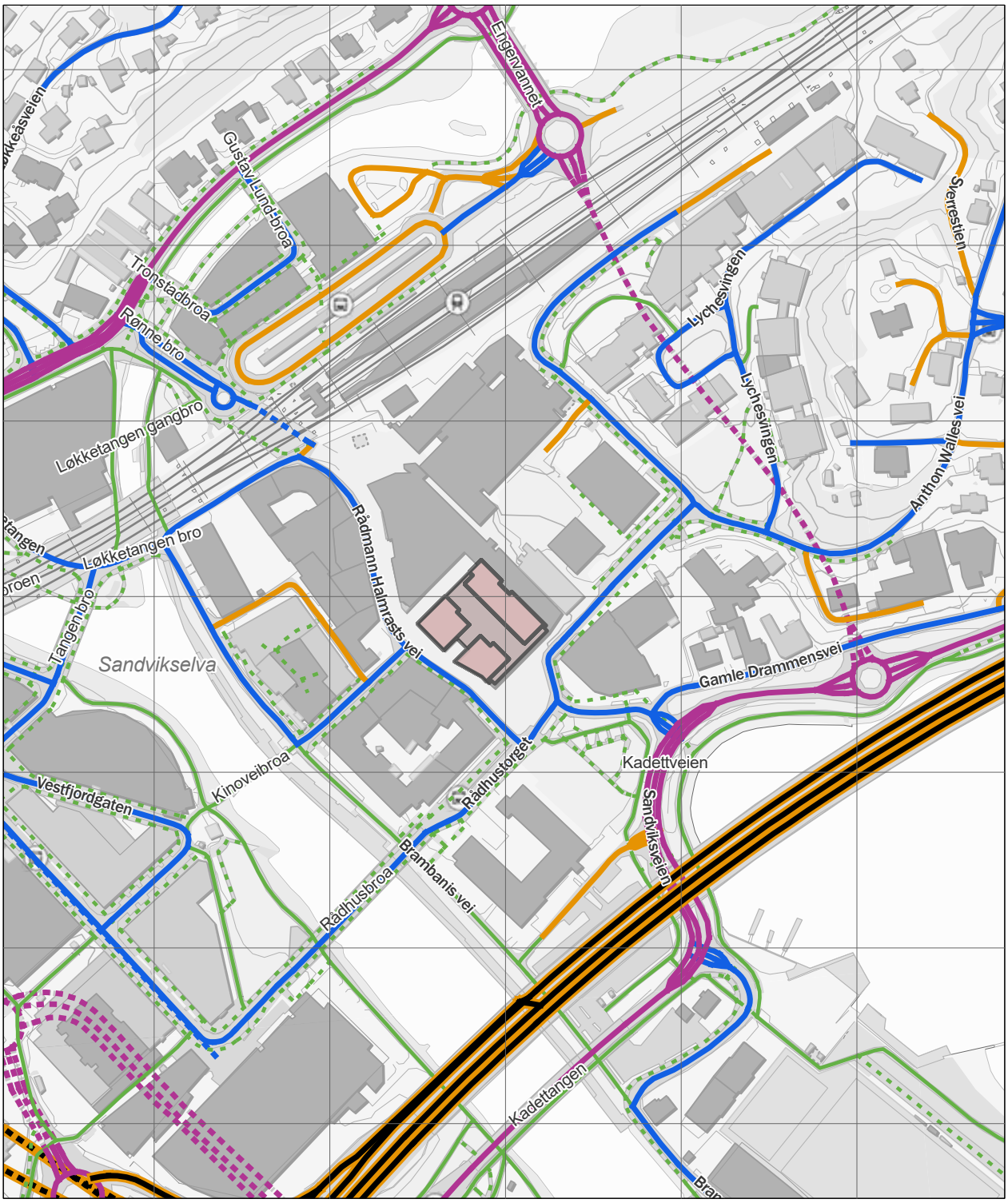
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/342/0/30
Adresse: Jørgen Kanitz gate 10, 1337 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/12/2025

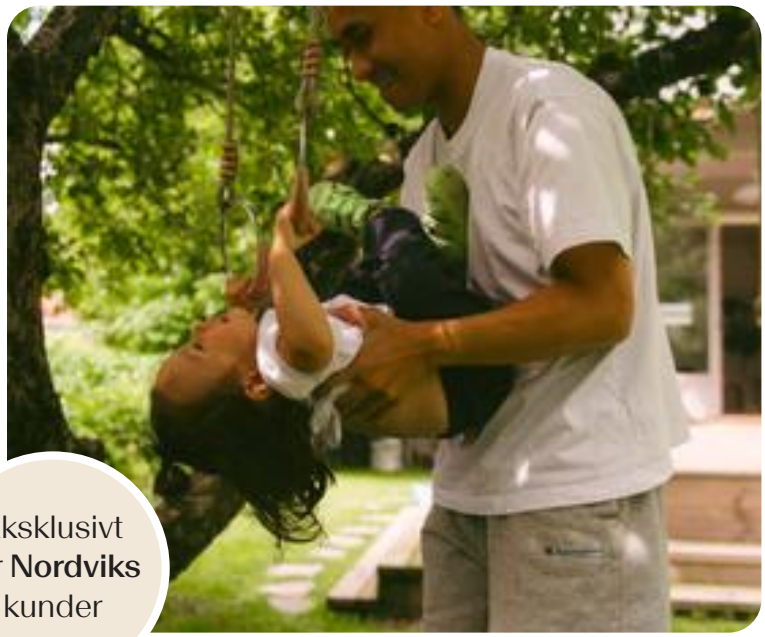


Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0121/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jørgen Kanitz gate 10 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 7, bnr 342, snr 30 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:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638