

Trevaren 10A



Velkommen til

Trevaren 10A



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Heggedal sentrum

Delikat og moderne 2-roms leilighet - Heis - Stor og solrik markterrasse - Midt i Heggedal sentrum

Prisantydning	3 850 000,-
Omkostninger	110 300,-
Totalpris	3 960 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 096,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Trevaren 10A, presentert av Nordvik Asker.

Lys og moderne leilighet med smarte løsninger og en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, sentralt plassert i hjertet av Heggedal sentrum, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her får du en stilren bolig med god standard og praktiske løsninger som sikrer en enkel og komfortabel livsstil.

HØYDEPUNKTER:

- Lekkert Kvik kjøkken
- Delikat bad/vaskerom
- Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom
- Syd østvendt markterrasse på ca. 30 kvm med gode solforhold
- Sportsbod på ca. 5 kvm for ekstra oppbevaring
- Nyere og moderne bygg med stilren fasade
- Kort vei til off. transport med gode forbindelser
- Nærhet til Gjellumvannet med fine turmuligheter
- Flotte turområder og skiløyper i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
2. etasje 52 kvm: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og bod.

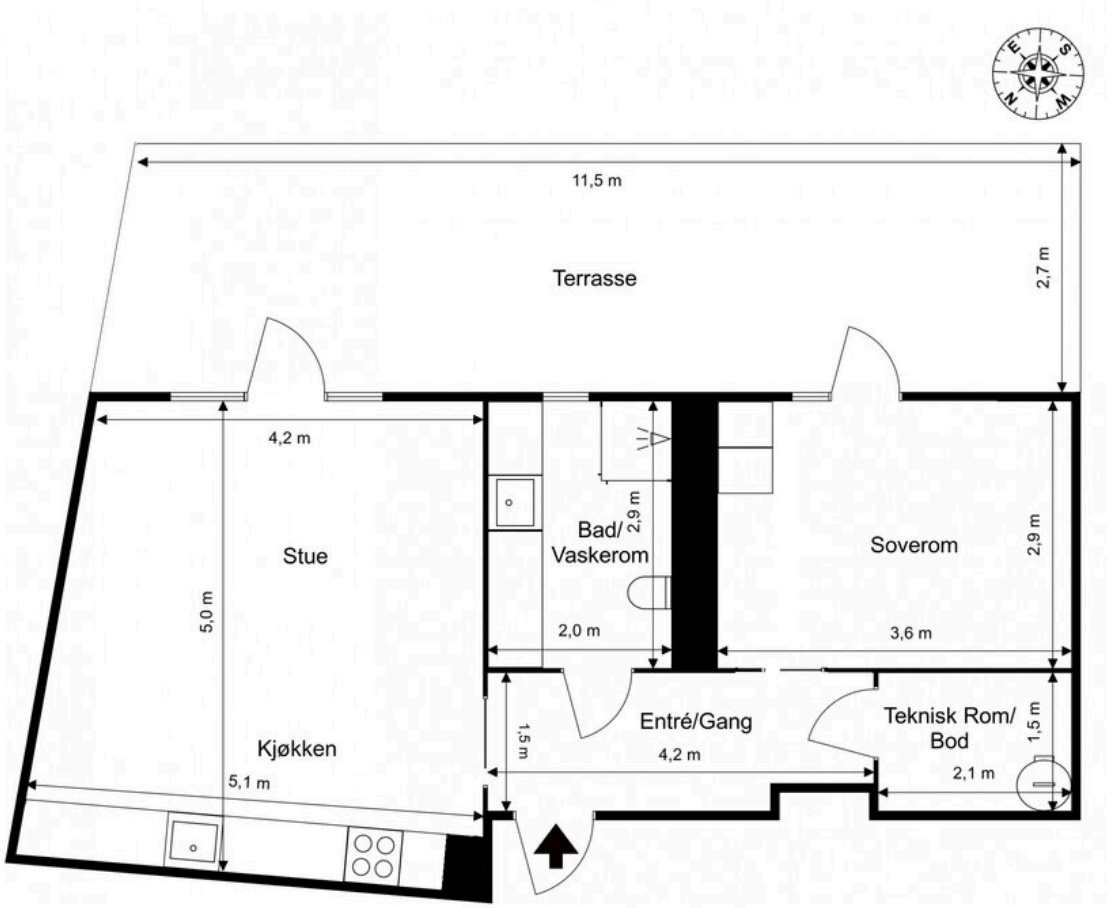
Ekstern bruksareal (BRA-E): Sportsbod i kjelleren merket med "202" på 5 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.02.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Trevaren 10A 1389 Heggedal

2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet



















































Ditt nye nabolag?

Trevaren 10A ligger flott til midt i hjertet av Heggedal sentrum, et område som har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene. Her får du en moderne og gjennomtenkt bolig med høy standard, god planløsning og en syd østvendt, overbygd markterrasse på ca. 30 kvm – perfekt for å nyte solen store deler av dagen.

Heggedal sentrum byr på et hyggelig bomiljø med et bredt utvalg av servicetilbud. Like i nærheten finner du kafé, sushi-restaurant, tyrkisk landhandel, apotek, legekontor, tannleger, fysioterapeuter, treningssenter (Feelgood), frisører, barbershop, spa- og velværesenter samt en italiensk isbar. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi i byggets underetasje eller på Coop Extra like ved. For den som liker å være aktiv, finnes det flotte rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Gjellumvannet ligger kun et steinkast unna, med badebrygge, sandstrand, flytebrygge med stupebrett, volleyballbane og tuftepark. Vinterstid brøytes det turløype på isen, og området er kjent for sin årlige isfiskekonkurranse. Like i nærheten ligger også Vardåsen med alpinanlegg.

Heggedal er et familievennlig område med kort gangavstand til både barneskole og ungdomsskole, samt flere barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med tog fra Heggedal stasjon til Asker på kun 9 minutter, og videre til Oslo sentrum på 18 minutter.

I tillegg til flotte turområder i Kjekstadmarka, har området et aktivt idrettsmiljø med idrettsanlegg, sykkelpark og et bredt aktivitetstilbud gjennom Heggedal idrettslag (GUI).

Trevaren 10A er en perfekt bolig for deg som ønsker moderne komfort, en stor og solrik uteplass samt nærhet til både natur og byliv.

Trevaren 10A

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	**14 min**
495 elever, 24 klasser	1.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10...	**3 min**
253 elever, 14 klasser	0.2 km
Asker videregående skole	**10 min**
486 elever	6.4 km
Bleiker videregående skole	**11 min**
460 elever, 32 klasser	6.9 km

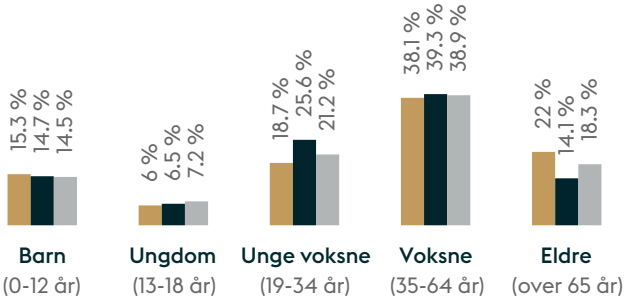
Offentlig transport

Heggedal stasjon	**6 min**
Linje L1	0.4 km
Oslo S	**32 min**
Totalt 24 ulike linjer	29.3 km
Heggedal sentrum	**0 km**
Linje 285, 286, 296	
Oslo Gardermoen	**1 t 4 min**

Barnehager

Kistefossdammen barnehage (1-5...	**8 min**
95 barn	0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåse...	**9 min**
72 barn	0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ...	**14 min**
44 barn	1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Heggedal idrettshall	4 min
Hovedgården idrettspark	6 min
Feel24 Heggedal	0.1 km
Actic Slemmestad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100



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

Informasjon

Trevaren 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0014/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Trevaren 10A, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 39, snr 15 i Asker kommune

Selger
Nina Tangvik

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke leilighet* (valgfritt))
96 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
97 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke leilighet))
110 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke leilighet))
---
3 947 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke leilighet))
3 960 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke leilighet))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
1

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/gang
Velkommen inn! Her kommer man inn i en lys og innbydende entré med parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Gulvvarme gir en behagelig velkomst. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i garderobeskap.

Stue
Leiligheten har god standard på innredninger, overflater og utstyr. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Parkett på gulv, og vegg- og takoverflater i lyse, tidsriktige farger. Gulvvarme sørger for en jevn og behagelig temperatur. Stuen har plass til både sofa og spisebord, og fra rommet er det

utgang til en syd østvendt, overbygd markterrasse på ca. 30 kvm. Terrassen har god plass til utemøbler og ligger skjermet til, med fine solforhold og hyggelig utsyn.

Kjøkken
Moderne og stilrent kjøkken med praktiske løsninger. Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite, glatte fronter og både over- og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate i 10 mm kompaktlaminat med underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri i krom. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Mekanisk avtrekk over stekesonen, samt komfyrvakt og aquastopp for ekstra sikkerhet.

Soverom
Soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Gulvvarme gir en lun følelse. God plass til garderobeskap for oppbevaring. Rommet har direkte utgang til markterrassen.

Bad/vaskerom
Delikat og innbydende flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant, servantskap og innmurt speil. Vegghengt WC med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin og benkeplate i laminat.

Teknisk rom/bod
Praktisk bod (3 kvm) med parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Utstyrt med varmtvannsbereder, sikringsskap og hyller for oppbevaring.

Parkering

Enhetene i Trevaren 2-12 har rett til å leie 1 parkeringsplass i p-kjeller. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Parkeringsplass kan leies for ca. kr 1940,- per måned p.t. Alle plasser leies ut av Tandberg Eiendom Parkering.

Det er muligheter for å montere ladestasjon på tildelt garasjeplass dersom det er ledige plasser med infrastruktur for dette. Dette organiseres gjennom utleier Tandberg Eiendom. Kostnad for montering av ladestasjon er ca. kr. 30 000,-. Man eier da laderboksen/enheten og kan demontere den ved salg eller selge videre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Utvidet området med platting på terrasse.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave fra Tandberg Eiendom.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og multielementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, betong og stål, og er utvendig pusset, er kledd med fasadeplater og betongplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et hulldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Tilstandsrapporten for Trevaren 10A viser at boligen har ingen registrerte bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad 3 (TG3).

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

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

Innbo og løsøre

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.

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

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon og/eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

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:
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, kombinert med varmekabler på baderommene.

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

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om dens strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 096,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renovasjon, oppvarming, bygningsforsikring, rengjøring av fellesarealer m.m.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, økning av kom. avgifter eller tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom fellesutgiftene til sameiet.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. 1 033 423,-
Som sekundærbolig: kr. 4 133 691,-

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.

Sameiet Trevaren 2-12, orgnr. 922420130

Om sameiet

Sameiet Trevaren 2-12 består av 22 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922 420 130. Sameiet ligger i Asker kommune og har gårds- og bruksnummer 79/39.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Rvisor: ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid:
- Bytte av forretningsfører
- Vurdering av vaktmestertjeneste
- Oppfølging økonomi
- Oppfølging parkeringsareal v/kirken
- Oppfølging av sameiets leverandører
- HMS tilsyn
- Avklaring av grensegang nabobygg
- Ny søppelordning
- Oppfølging av energikostnad

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån pr. 16.01.2025.

Fellesformue

Kr 3 698,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

ÅRSREGNSKAPET 2023:
Styret vurderer at årsregnskapet gir et korrekt bilde av sameiets eiendeler, gjeld, økonomiske situasjon og resultat. Forventet økonomisk utvikling er omtalt i budsjettet for 2024.

Sameiet forutsetter fortsatt drift, og regnskapet for 2023 er satt opp basert på dette. Årets resultat var på kr 407.511 og foreslås ført mot egenkapital, uten hensyn til eventuelle avdrag på langsiktig gjeld.

Sameiets arbeidskapital per 31.12.2023 var kr 233.044, beregnet som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Dette viser sameiets likviditet ved årsskiftet.

BUDSJETT 2024:
Styret legger frem budsjettet for 2024 til orientering for årsmøtet. Tallene er presentert i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter: Asker kommune har økt gebyrene betydelig de siste årene og har varslet ytterligere økninger i 2024.
Energikostnader: Prisene har vært høye det siste året, og det forventes at de forblir på samme nivå i 2024. Strømstøtten antas videreført, og bevissthet rundt energiforbruk kan bidra til stabilisering.
Forsikring: Premieendringen skyldes en indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt individuell prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.
Felleskostnader: Styret har tatt hensyn til disse faktorene, samt generelle prisøkninger på produkter og tjenester, i fastsettelsen av felleskostnadene for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88636283

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 788 kvm (Eiertomt)

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

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, lekeområde samt steinbelagte og asfalterte gangstier.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består av en blanding av nyere leilighetsbygg, moderne rekkehus og småhusbebyggelse.

Skoler og barnehager

Kistefossdammen barnehage
Vikingjordet barnehage Åmotåsen
Heggedalskogen barnehage

Heggedal skole (1-7 kl.)
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)
Asker videregående skole
Bleiker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg forretning / bolig og garasjeanlegg, datert 10.12.2020.

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

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger, datert 08.04.2015, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei via privat stikkvei.

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

Regulerings- og arealplaner

iendommen omfattes av Kommuneplan for Asker 2023–2035, som er en endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 13.06.2023. Området er avsatt til sentrumsformål for framtidig utvikling og inngår i et prioritert vekstområde. Det er fastsatt bestemmelser for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. En del av eiendommen ligger i en avvikssone for støy, og det er hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

Eiendommen er videre regulert gjennom Detaljregulering for hjørnetomten II, Heggedal sentrum, gbnr. 79/36 m.fl., som er en endelig vedtatt reguleringsplan med ikrafttredelse 15.06.2021. Planen regulerer eiendommen til bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål, samt uteoppholdsareal. Det er spesifikke bestemmelser for trafikkregulering og parkeringsbestemmelser, og deler av eiendommen er avsatt til garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse.

I tillegg er det et pågående planinitiativ for Bakerikvartalet, sist revidert 10.01.2024, som foreslår en videre fortetting av området med en sammenhengende bebyggelse for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Dette initiativet legger opp til en fortsettelse av den helhetlige utviklingen av Heggedal sentrum.

Kommuneplanen kan fås ved forespørsel til megler. Resten av kommunale opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

grunnbeløp).

Følgende servitutter er tinglyst på sameiets tomt:
01.06.1928 - Dokumentnr: 905882 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1992 - Dokumentnr: 18647 - Skjønn
OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2017 - Dokumentnr: 174634 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedesevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100584 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:729
Bestemmelse om rett til adkomst ved bruk av rømningstrapp
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100615 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Bestemmelse om rett til etablering av kulvert og adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100639 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Teas Energi AS
Org.nr: 914 253 853
Bestemmelse om rett til levering av fjernvarme fra energibrønner for vannbåren varme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100660 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Bestemmelse om fraskivelse av rett til å fremme innsigelser mot utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100677 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:729
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100677 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:729
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100677 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Bestemmelse om rett til adkomst via utvendig trapp
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100677 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Bestemmelse om grøntareal
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2019 - Dokumentnr: 100677 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:729
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 3 ekstra kr. 780,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 20. februar 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Trevaren 10A

Trevaren 10A
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
BRA: 57 m^2
BRA-i: 52 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	0	0	0

Supertakst
GNR: 79 BNR: 39 SNR: 15
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Trevaren 10A
1389 Heggedal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26352

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.1.2025	**10.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **TANGVIK TORD (Dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nina Tangvik**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trevaren 10A, 1389 Heggedal**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	79	Bruksnr:	39	Festenr:	
Seksjonsnr:	15	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Konstruksjonen består av bærende avstigende vegger i prefabrikkert betong, samt søyler i stål/betong. Etasjeskille med hulldekke i betong. Yttervegger utført som isolerte stenderverksvegger, kledt med performerte korrigerte aluminiumsplater. 3-lags isolerglass vinduer fra gulv til tak.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	52	5	0	30
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	49	3	Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom.	Bod.
Totalt m²	**52**	**49**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "202", på ca. 5 m2. Syd-østvendt overbygd markterrasse på ca. 30 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie eller kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sydøstvendt overbygd markterrasse på ca. 30 m2. Utelys og stikkontakt, Gulvet er dekket med royalimpregnerte terrassebord. Utgang fra stue og soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble utvidet til dagens størrelse i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkehull. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i 10 mm kompaktlaminat med underlimt nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

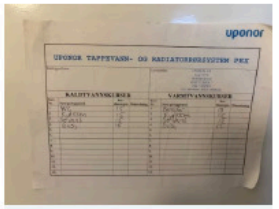
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei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

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg til soverom mot bad/vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Kursfortegnelse vannfordeling.

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.9 Vannbåren varme



Rørfordelerskap for vannbåren varme, plassert i samme skap med kaldt/vann rørfordeling i vegg på soverom mot bad/vaskerom.



Kursfortegnelse vannbåren varme.

Type anlegg	Gulvvarme
Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør i hvert rom, med unntak av baderom hvor det er installert elektriske varmekabler. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert på soverams vegg mot bad/vaskerom..	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder, vegghengt plassert på teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2017	
Størrelse	
100	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil. Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk eller ha montert en vannstoppeventil. Det anbefales også et rør fra trykkventil til avløp.
Følgende svar ble gitt av utbygger etter henvendelse om saken: "Vi viser til din henvendelse ang varmtvannsbereder i bod uten sluk. Berederen er en fast installasjon på røranlegget. Det som kan være en potensiell fare er sikkerhetsventilen. Den er koblet med rør til rom med sluk. Dette er vurdert å være innenfor TEK 10 som var gjeldende da bygget ble oppført." Med vennlig hilsen Petter Baumann, Partner/Ingeniør for Andersen & Baumann AS"

6.11 Ventilasjon

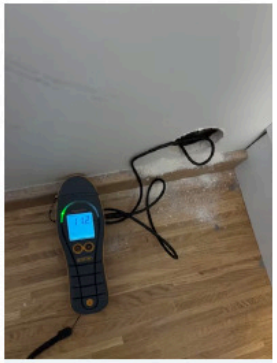
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeplate i laminat, servantskap med nedfelt servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Gulvoppvarming med vannbåren varme.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

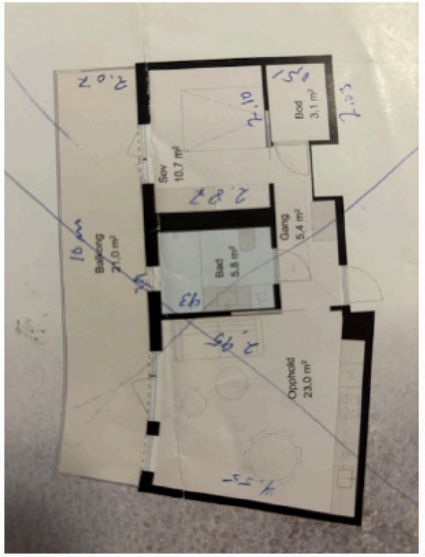
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tangvik, Nina	9578-5999-4-1135925	2025-01-20 09:13:53

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. jan. 2025

Oppdragsnummer
33-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trevaren 10A, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Nina Tangvik

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tord Tangvik

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88636283
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det er ikke blitt utført arbeid på bad/våtrom

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

Arbeid som er utført: Utvidet området med platting på terrasse

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeid med drenering

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

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid på det elektriske anlegget

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

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid med vann og avløp

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

Eventuell kommentar: Boligen har ikke blitt endret

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

Eventuell kommentar: Kommunal tilknytning

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave fra Tandberg Eiendom

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tangvik, Nina	**2025-01-20**

Identifikasjon

bankID Tangvik, Nina

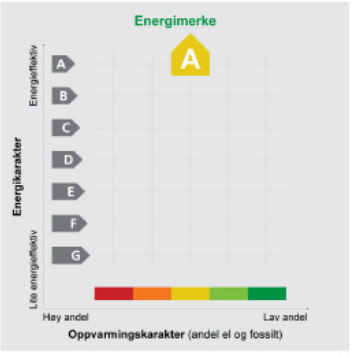
SIGNICAT

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Trevaren 10A
Postnr	1389
Sted	HEGGEDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	39
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300548283
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2017-826242
Dato	18.10.2017



Eier	Tandberg Eiendom AS, avdeling Heggedal
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ Oddvar Schjøtt-Holholt

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	51,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	12.10.2017	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Mette Schjelderup Aaslestad
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: m.aaslestad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0014/25 . Vår ref.: 0956-1-15 Dato: 16.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Trevaren 2-12
Organisasjonsnr:	922420130
Seksjonseier:	Tangvik (bo), Tord
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Trevaren 10 A, 1389 HEGGEDAL
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	79
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88636283.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 096,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 677,00	
TV/internett	419,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	31,-
Fradragsberettigede kostnader:	48,-
Annen formue:	3 698,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 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, særlig tidligere ligningsoppgaver. 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øistein Myhre Winje, e-post: trevaren-2-12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.
Styrets kontaktinfo: trevaren-2-12@styrerommet.no
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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Sameiet Trevaren 2-12

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, endret i sameieermøte 15. juni 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Trevaren 2-12 («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 16. Novemer 2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie som består av 17 boligseksjoner (heretter «Bolig» eller «Boligseksjonene») og 5 næringsseksjoner for handel og næringsvirksomhet (heretter «Næring» eller «Næringsseksjonene») på eiendommen gnr. 79, bnr. 39 i Asker kommune («Eiendommen»).

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoner er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet og fremgår av Vedlegg 1.

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 imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én Boligseksjon:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune

eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr som dekker de faktiske kostnadene knyttet til eierskiftet.

(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) 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 tilleggsdel til den enkelte bruksenhet uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder blant annet 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel til den enkelte Boligseksjon.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor i (4) 1. og 2. kulepunkt, 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) Boligseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Fasader, inngangsparti og trapperom f.o.m 2. t.o.m. 4. etasje.

- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

Næringsseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Egne fasader i 1. etasje.

- Areal foran næringslokalene ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.

- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Næringsseksjonene.

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

(8) TEAS Energi AS org nr. 914 253 853 har tinglyst rett til å etablere, drifte og vedlikeholde tekniske anlegg knyttet til energileveranse fra energibrønner beliggende på og utenfor Eiendommen. Energileveransen og leveranse av balansert ventilasjon skal tilbys iht. markedsmessige vilkår i tråd med særskilt avtale med TEAS Energi AS, jf. erklæring # 6 vedlagt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

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

4. Parkering

4-1 Leierett til parkering

(1) Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer.

(2) Sameiet har midlertidig leierett til p-plasser på eiendommen gnr. 79 bnr. 46,74 m.fl. i Asker kommune inntil parkeringskjeller i Sameiets underetasje er ferdigstilt og kan benyttes, jfr særskilt tinglyst erklæring# 7 vedlagt.

(3) Parkeringskjelleren i Sameiets underetasje er fradelt som egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer, hvor hver av Boligseksjonene vil bli gitt varig rett til leie av en parkeringsplass per Boligseksjon på markedsmessige betingelser, jf. særskilt tinglyst erklæring # 5 vedlagt.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i (2), men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til Bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.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 Bolig.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til Bolig 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 ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter arealbrøk, dog likevel slik at enkelte nærmere bestemte kostnader som er uttømmende angitt i vedlagt budsjett, fordeles mellom seksjonseierne i tråd med sameiebrøk eller basert på faktisk forbruk.

Kostnader som kan fordeles basert på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv.
Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og rehabilitering av heis fra anleggseiendom i underetasjen og opp til 4 etasje i boligseksjonene, skal fordeles med 2/5 til Næringsseksjonene og 3/5 til Boligseksjonene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap. Ansvaret tillegger styret i samråd med forretningsfører.

6-2 Kostnader som fordeles på Boligseksjonene

(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Boligseksjonene eller der Boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Boligseksjonene iht. innbyrdes sameiebrøken for Boligseksjonene med mindre 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart. .

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene omfatter:
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i tilknytning til Boligseksjonene, herunder bodarealer, gjesteparkeringsplasser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger som kun benyttes av Boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende Boligseksjonene.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende Boligseksjonene.
- Håndtering av avfall tilhørende Boligseksjonene.
- Fjernvarme og varmtvann for Boligseksjonenes fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Boligseksjonene.
- Alminnelig vedlikehold av Boligseksjonenes utomhusareal.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i/som betjener Boligseksjonene.

6-3 Kostnader som fordeles på alle Næringsseksjonene

(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Næringsseksjonene eller der Næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Næringsseksjonene iht. innbyrdes sameiebrøken for Næringsseksjonene med mindre 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart.

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene omfatter:
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i tilknytning til Næringsseksjonene, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i Næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet Næringsseksjonene.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende Næringsseksjonene.
- Håndtering av alt avfall tilhørende Næringsseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilknyttet Næringsseksjonene.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Næringsseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i/som betjener Næringsseksjonene.

6-4 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. A-kontobeløpet vil variere mellom Boligseksjonene basert på sameiebrøk.

(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.

6-5 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.

6-6 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 inntil 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal til enhver tid være representert av både Boligseksjonene og Næringsseksjonene og det skal oppnevnes et varamedlem fra hver av Boligseksjonene og Næringsseksjonene. Boligseksjonene fremmer alene forslag til styremedlem/varamedlem fra boligseksjonene. Næringsseksjonene fremmer alene forslag til styremedlem/varamedlem fra næringsseksjonene.

(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 minst to av styremedlemmene er til stede, dog likevel slik at det alltid skal være styremedlemmer fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene til stede. Ved fravær fra enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonene skal beslutning i den konkrete sak utsettes til påfølgende styremøte hvor kravet til begges tilstedeværelse ikke gjelder tilsvarende. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor 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 sameiermøtet har eierne av Boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har Bolig 17 stemmer. Eierne av Næringsseksjonene har totalt 18 stemmer. Fordeling av stemmeretten mellom de ulike Næringsseksjonene fremgår av vedlegg 2. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på sameiebrøken avrundet til hele tall.

(2) Saker som angår og involverer Boligseksjonene og ikke berører Næringsseksjonene, avgjøres av Boligseksjonene alene.

(3) Saker som angår og involverer Næringsseksjonene og ikke berører Boligseksjonene, avgjøres av Næringsseksjonene alene.

(4) 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 Eiendommen 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. 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 Diverse opplysninger

11-1 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.

11-2 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 16.06.2017 nr. 65.

12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da Heggedal Sentrum skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser for Sameiet frem til gnr. 79 bnr. 46, gnr. 79 bnr. 43, gnr. 79 og bnr. 127 og gnr. 79 bnr. 36 er ferdig utbygd («Utbyggingen»).

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS eller den de måtte utpeke, har rett til å utpeke 1 av 3 styremedlemmer ved oppstarten av Sameiet og frem til ferdigstillelse av Utbyggingen. Etter ferdigstillelse gjelder reglene i vedtektenes pkt. 8-1 uten de særlige bestemmelser som fremkommer av pkt. 12.

2. Utbygger sitter med råderett over alle utvendige arealer på eiendommene omfattet av Utbyggingen inntil hele Utbyggingen er ferdigstilt, jfr. erklæring # 2 .

3. Inntil Utbyggingen er ferdigstilt, har Tandberg Eiendom AS vetorett på sameiermøte i alle saker som direkte gjelder Utbyggingen.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdigstilt del av Utbyggingen, skal disse kostnadene dekkes av Tandberg Eiendom AS avdeling Heggedal AS.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS eller dens rettsetterfølgere. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet, ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS, når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i Utbyggingen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Trevaren 2-12

Organisasjonsnummer: 922420130
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Heggedal Innbyggertorg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Øistein Myhre Winje ble foreslått

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter opprop fra forretningsfører Fullmakter ble levert og registrert. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse frammøteliste og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitne ble Anne Sophie A Beichmann foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557516148784 Signert MØMW/, FGV, PASAB/

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr50 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Gitter/netting til bodene

Fremmet av: Gunnar Jacobsen

Foreslår at det monteres gitter eller netting fra eksisterende front på bodene og opp til taket for å redusere muligheten for tyveri. I dag er bodene svært lett tilgjengelige.

Mvh

Gunnar Jacobsen

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret sørger for at bodene for montert netting eller gitter opp til taket i front.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret får fullmakt til å innhente anbud. Styret får også fullmakt til å utføre netting i boder oppad til kr 100 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av ny revisor

Styret ønsker ny revisor

Forslag til vedtak:
BDO AS velges som ny revisor.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Øistein Myhre Winje

Følgende stilte til valg:
Øistein Myhre Winje

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Sophie Beichmann

Følgende stilte til valg:
Anne Sophie Beichmann

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eldar Atterås
Ellen Torgrimsen

Følgende stilte til valg:
Eldar Atterås
Ellen Torgrimsen

Transaksjon 09222115557516148784 Signert MØMW, FGV, PASAB/

3025 0220 2017001
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 15. Juni 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Per Morstad

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR HJØRNETOMTEN II, GBNR: 79/36 M.FL., ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 15.04.2021
Plankart datert 15.04.2021

Innholdsfortegnelse

§ 1. Planens hensikt 1
§ 2. Reguleringsformål og hensynssoner 1
§ 3. Vilkår for gjennomføring 2
§ 4. Andre fellesbestemmelser 4
§ 5. Bebyggelse og anlegg 5
§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 7
§ 7. Bestemmelser til bestemmelsesområde 8

§ 1.Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling innenfor planområdet i tråd med overordnede planer for Heggedal sentrum og kommuneplanens arealdel.

Det skal tilrettelegges for blokkbebyggelse langs Heggedalsveien tilpasset veistruktur og eksisterende blokkbebyggelse.

Heggedal kirke og miljøet rundt skal bevares, samtidig som det åpnes opp for utvidelse av menighetshuset.

Kollen, i gårdsrommet mellom bebyggelsen, skal reetableres og vegeteres for å ivareta landskapsrommet og sikre grøntstruktur i området.

Det skal tilrettelegges for sammenhengende infrastruktur for myke trafikanter innenfor planområdet og tilliggende områder.

§ 2.Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)
- Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (1900) — Felt S2
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse (1164) — Felt O1
- Uteopphold/lekeplass (1600) — Felt U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):
- Veg (2010) — Felt V
- Kjøreveg (2010) — Felt KV
- Gang- og sykkelveg (2015) — Felt G/S
- Fortau (2012) — Felt F1, F2
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018) — Felt AV
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) — Felt AV

Hensynssoner (PBL § 12-6)
- Bevaringsverdig kulturmiljø (H570) — H570
- Sikringssone - Frisikt (H140) — H140

Bestemmelsesområder:
- #1 Underjordisk parkeringsanlegg/næringsareal§ 3.Vilkår for gjennomføring

3.1 Rekkefølgekrav

(plan og bygningsloven § 12-7 punkt 10)

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse på felt S2 skal det dokumenteres at skolekapasitet er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse for alle tiltak innenfor planområdet, skal godkjent utomhusplan foreligge. Før det gis brukstillatelse for de ulike byggetrinnene i felt S2, skal utomhusområdene for det omsøkte området være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt i løpet av første vekstsesong i henhold til godkjent detaljerte utomhusplan. Det skal legges vekt på et helhetlig design med utgangspunkt i gjeldende «Designhåndbok for Heggedal sentrum». Fortau og gang-/sykkelvei langs veger inngår i veianlegget, og skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Før det gis igangsettingstillatelse for Sentrumsgården, felt S2, skal det foreligge godkjente tekniske planer for offentlig fortau (o_F1 og o_F2), felles avkjørsel (f_V) og offentlig kjørevei (o_KV) som grenser til eiendommen. Før det gis brukstillatelse for Sentrumsgården, felt S2, skal veiarealene som grenser til eiendommen være gitt brukstillatelse.

Før det gis rammetilatelse for Hjørnetomten II skal gjøres overvannsberegning og utarbeides overordnet plan for vann, avløp og overvann utformet etter kommunens VA-norm. Før det gis igangsettingstillatelse for Hjørnetomten II, felt S2, skal det foreligge godkjente tekniske planer for offentlig gang- og sykkelvei (o_G/S) som grenser til feltet. Før det gis brukstillatelse for Hjørnetomten II, skal gang- og sykkelvei som grenser til feltet være gitt brukstillatelse.

Før det gis igangsettingstillatelse for utvidelse av Heggetun menighetshus, felt O1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av offentlig kjørevei (o_KV), offentlig vei (o_V), gang- og sykkelvei (o_G/S) og fortau (o_F2) som grenser til eiendommen. Før det gis brukstillatelse på felt O1, skal veianleggene som grenser til eiendommen være gitt brukstillatelse.

3.2 Dokumentasjonskrav

(plan og bygningsloven § 12-7 punkt 12)

3.3 Krav til utomhusplan

Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg, skal det inngå utomhusplan for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplan skal være godkjent av Asker kommune før

utomhusarealene kan opparbeides. Utomhusplanen skal utarbeides iht. kommunens vedtatte retningslinjer, og det skal legges vekt på en helhetlig design med utgangspunkt i gjeldende «Designhåndbok for Heggedal sentrum».

Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og bl.a. redegjøre for:

- Eksisterende og framtidig terreng, med overganger mot tilliggende veiarealer, landskap og bebyggelse
- Arealer for lek og opphold
- Terrengoverflater
- Ny og eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart. Utomhusplanen skal inneholde en marksikringsplan som viser nødvendige tiltak for sikring av uberørt terreng, vegetasjon og bevaringsområder
- Støttemurer, ramper og trapper
- Belysning
- Sykkelparkering, biloppstillingsplasser og oppstillingsplasser for stigebil på terreng
- Løsning for renovasjon, atkomst for renovasjonsbil, manøvreringsareal, frisikt mv. Overvannshåndtering
- Hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt iht. gjeldende teknisk forskrift.
- Nettstasjon.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de arealer som knytter seg til hvert enkelt byggetrinn.

3.4 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg skal det vedlegges redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning, jfr. § 5.

3.5 Støyfaglig utredning

Ved byggesaksbehandling kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår jfr. § 4.1. Effekt av tiltak skal dokumenteres. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyreduserende tiltak være gjennomført.

3.6 Grunnforhold og flom

Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg skal grunnforhold, stabilitet og flomrisiko avklares. Ny bebyggelse skal minimum være sikret mot en 200-årsflom i år 2100 + sikkerhetsmargin 0,3 meter, jfr. NVEs flomsonerapport. Dette innebærer at ny bebyggelse bør plasseres over kote +98,0 (NN2000).

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det dokumenteres at hensynet til flomfare, grunn- forhold og områdestabilitet er ivaretatt på forsvarlig måte. Den geotekniske vurderingen (rapporten) skal utarbeides av fagkyndige.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

3.7 Overvannshåndtering

Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte felt. Det skal

gjøres overvannsberegning og utarbeides plan for vann, avløp og overvann utformet etter kommunens VA-norm for det regulerte arealet. Det kan stilles krav om fordrøyningstiltak som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunenes gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, samt retningslinje for veibygging. Planen skal behandles og godkjennes av kommunen før det gis rammesøknad.

3.8 Miljøoppfølgingsplan

Før rammetillatelse og igansettingstillatelse for byggetiltak gis, skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal angis arealer der det er fremmede arter/svartlistearter, jfr. funn i kartlegging av naturverdier og tiltak mot disse skal beskrives og vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av topp-massene, både de som skal flyttes innad i området og som evt. skal flyttes ut av planområdet. Det skal legges vekt på å redusere massetransport og massehåndtering skal beskrives.

3.9 Plan for gjennomføring

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggs- perioden, riggplan, sikring av myke trafikanter og marksikringsplan.

3.10 Skilt og reklame

Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene gitt i skiltbestemmelser til kommune- planens arealdel. Før brukstillatelse gis, skal skiltplan være godkjent av kommunen.

§ 4.Andre fellesbestemmelser

(plan og bygningsloven § 12-7 punkt 1)

4.1 Støygrenser

(plan og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Støynivåer må ikke overstige laveste verdier i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2012, tabell 3.

For boligene skal det tilstrebes at flest mulig sove- og oppholdsrom får støy utenfor luftevindu under støygrensen i T-1442/2016, tabell 3. Som et minimum skal alle boliger ha minst ett soverom med støy utenfor luftevindu under støygrensen i T-1442/2016, tabell 3.

Støynivå på leke- og uteoppholdsareal skal ikke overstige L_{den} 55 dB.

4.2 Hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 6 og §11-8 punkt c)

Hensynssone for områder med bevaringsverdig kulturmiljø, H570, omfatter felt O1 og eksisterende kirketrapp innenfor felt o_G/S. Kulturmiljøet som helhet med kirken, steinmurer, kirketrappen og bjørketrær, vist i utomhusplanen datert 18. des. 2020, omfattes av bevaringen siden dette er viktige elementer for Heggedals identitet og historie.

Det er svartelistede arter innenfor planområdet som skal behandles på en miljømessig forsvarlig måte.

Ved kryss og avkjørsler skal det være frisikt som vist i plankartet. Innen frisiktsonen tillates ikke bebyggelse eller opparbeidelse av arealer for idrett, lek, uteopphold, o.l. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Se for øvrig § 5.2.

4.3 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

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

Antall garasje- og biloppstillingsplasser, samt dimensjonering av parkeringsareal, skal følge gjeldende parkeringsnorm for Asker kommune. For boligene på felt S2 gjelder krav for sentrumsområder. Ved etablering av bildeleordning kan krav til biloppstillingsplasser reduseres ut ifra en konkret vurdering i forbindelse med rammesøknaden. Tilstrekkelig bildekning må da dokumenteres.

Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsnorm.

4.4 Universell utforming

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet.Universell utforming og tilgjengelighet av uteområder må balanseres i forhold til hensynet til naturmangfold, grønnstruktur og stedets topografi.

4.5 Avfallshåndtering

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Det skal legges til rette for felles avfallshåndtering for boligene på felt S2 og for felt O1. Renovasjonsanlegget plasseres innenfor felt S2 på gnr/bnr 79/36. Avfallsbeholderne skal være nedgravd og det skal legges til rette for egen snuplass for renovasjonsbil innenfor felt S2. Renovasjonsanlegget og atkomst for renovasjonsbil skal utformes iht. Asker kommunes renovasjonsnorm og vises i utomhusplan vedlagt byggesøknaden. Prinsipiell løsning for anlegg og atkomst er vist i utomhusplanen datert 18. des. 2020.
Det skal være separate renovasjonsløsninger for bolig og næring.

4.6 Nettstasjon

Nettstasjon skal vises i utomhusplanen og plassering av nettstasjon og kabler skal godkjennes av Elvia. Nettstasjon skal ikke medregnes i grad av utnytting.

4.7 Vannbåren varme

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 8)

All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

4.8 Rado

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 3)

I boligområdet S2 er det kun tillatt å oppføre boliger med radonforebyggende tiltak, jfr. gjeldende krav i teknisk forskrift.

4.9 Fossilfri byggeplass

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 3)

Byggeplasser skal gjennomføres som fossilfrie byggeplasser.

§ 5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Område for bolig, forretning, tjenesteyting, kontor (felt S2)

5.1.1 Generelt

Feltet S2 reguleres til bolig, forretning, tjenesteyting og kontor. 1.etasje ut mot Trevaren og Heggedalsveien skal benyttes til forretning, tjenesteyting og/eller kontor med aktive utadrettede fasader. Alle lokaler skal ha egen direkteinngang fra tilliggende fortaus- og fotgjengerareal.

I Sentrumsgården kan forretningslokaler utvides opp i 2.etasje. 2. og 3.etasje kan benyttes til kontor, tjenesteyting og/eller bolig. 4.etasje skal benyttes til bolig.

I Hjørnetomten I og Hjørnetomten II skal 2.- 4. etasje benyttes til bolig. Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel.Flate tak skal i størst mulig grad benyttes som takterrasser, til fordrøyning eller produksjon av energi.

5.1.2 Estetisk krav

All utforming skal være i tråd med «Designhåndbok for Heggedal sentrum».Ny bebyggelse skal ha flate tak. Fasadematerialet på Hjørnetomten II skal hovedsakelig være grånet tre. Fargesettingen for øvrig innenfor feltet skal være lys/hvit/grå.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen, både med hensyn til utforming, materiale og farge.

Tekniske installasjoner som heis- og trappehus, samt overdekkede utearealer skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske utforming for øvrig.

5.1.3 Utnyttelse og byggehøyder

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 1 og 2)

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

Maks BRA for felt S2 = 9000 m^2 BRA, beregnet i henhold til NS3940. Kjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

Hjørnetomten I og II kan ha balkonger som krage ut over regulert byggegrense med inntil 2,1m, men balkonger/bygningsdeler kan ikke krage ut over formålsgrenser.

Sentrumsgården kan ha balkonger/bygningsdeler som krager ut 1,5m ut over både bygge- og formålsgrenser.

Takoppbygg med gulvareal som utgjør maksimalt 15 % av etasjen under, kan tillates oppført inntil 2,7 meter over regulert gesimshøyde.

Sentrumsgården kan ha heis som føres opp inntil 4,2 m over gesimshøyde. Heis skal plasseres godt tilbaketrukket, minimum 3 m fra byggegrense mot Heggedalsbakken.

5.1.4 Underjordisk p-anlegg/næringsareal, bestemmelsesområde #1

Adkomst til parkeringskjeller under Hjørnetomten I og II i felt S2 er fra Heggedalsveien, via felt S1 i reguleringsplan for Heggedal sentrum, gnr./bnr. 79/127 og via kulvert under Trevaren.

Adkomst til parkeringskjeller under Sentrumsgården er fra Heggedalsbakken.

Underjordisk p-anlegg/næringsareal skal ha terrengoverdekning/markdekke med minimum jorddybde på 0,6 m. Tak skal være dimensjonert for 11,5 tonn akseltrykk. Området skal opparbeides som del av grøntanlegget og være del av lokal overvanns- håndtering.

5.1.5 Snumulighet for renovasjonsbil

Det skal opparbeides snumulighet for renovasjonsbiler som vist i illustrasjonsplan datert 18. des.2020.

5.1.6 Krav til minste uteoppholdsareal (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Det skal avsettes minimum 30 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne og ikke være støyutsatt (støynivå under Lden55db). Lekeplass ved inngang bør være synlig fra den enkelte leilighet og bør ha apparatlek som huske, klatrestativ, sklie, sandlekeplass og sitteplasser med bord og benker. Både felt S2 og felt f_U inngår som uteoppholdsareal for boliger. Felles uteoppholdsareal kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende områder, ut ifra en konkret vurdering.

5.2 Offentlig tjenesteyting – kirke, forsamlingslokale, kontor (felt O1)

Felt O1 reguleres til forsamlingslokale for religionsutøvelse.

O1 er avsatt til hensynssone for områder med bevaringsverdig bygningsmiljø og bebyggelse, jfr. avgrensning vist på plankartet og jfr.

bestemmelse § 4.2.

Heggedal Kirke reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder. Kirken kan tillates ombygd, under forutsetning av at helheten og eksteriøret holdes intakt. Før byggesøknad godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene. Dersom kirken blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø.

Steingjerder og kirketrapp ned til Heggedalsbakken og verdifulle bjørketrær anses som del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet og skal bevares. Før byggesøknad godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

God tilgjengelighet for fotgjengere, sykelister og bevegelseshemmede skal tilstrebes, dog slik at bevaringsverdiene ivaretas.

Innenfor byggegrense til Heggetun menighetshus, tillates maks BRA = 400 m^2. BRA beregnes i henhold til NS 3940, med unntak av areal under terreng som ikke medtas i beregningen av bruksarealet. Byggegrenser og gesimshøyder er som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader og plassering og møneretning skal tilpasses Heggedal kirke.

Ved alle byggetiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at hensyn til Heggedal kirke og kirketomten er ivaretatt. Ny bebyggelse skal tilpasses/underordne seg Heggedal Kirke.

5.3 Uteoppholdsareal (felt U)

(plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 4)

Felt U skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for lek, uteopphold og aktivitet. Leke- plass skal utstyres med lekeapparater, sittemuligheter/benk og beplanting, og skal være universelt utformet så langt terrenget tillater det. Felt U inngår som uteoppholdsareal for boliger innenfor felt S2 og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Eksisterende kolle og vegetasjon, vist i illustrasjonsplan datert 18. des. 2020, skal revegeteres.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Generelt

Det skal lages utomhusplan for alle samferdselsanlegg over bakken som blant annet viser belysning, overflatebehandling, møblering, universell utforming, beplantning, skilt, eksisterende og nye murer og trappeanlegg. Anleggene skal utformes med utgangspunkt i gjeldende «Designhåndbok for Heggedal sentrum» og være universelt utformet så langt terrenget tillater det. Utomhusplanen skal inneholde driftsavtale som avklarer ansvaret for drift og vedlikehold mellom kommunen, kirken og skolen. Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplan for felt O1.

Samferdselsanlegget mellom Heggedal kirke og Nærmiljøsenteret og Hovedgården ungdomsskole, skal opparbeides som del av Heggedalsbakken miljøgate. Det skal legges vekt på miljøgatas betydning som del av plassen mellom kirken og skole. Miljøgata skal ha en parkmessig beplantning med høystammede trær i og rundt

miljøgata. Miljøgata skal utformes ut ifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t.

Ved kryss og avkjørsler skal det være frisikt som vist i plankartet. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Beplantningen skal være etablert før veianleggene får godkjent ferdigattest.

6.2 Veg (felt o_V og f_V)

Veien (o_V) kan benyttes som adkomst til felt O1 og eiendom gnr/bnr 79/1. Veien (f_V) skal benyttes til felles atkomst for felt S2, samt til felles avkjørsel til parkeringskjeller under Sentrumsgården, gnr/bnr 79/36. Vei utformes iht. Asker kommunes veinormal.

6.3 Kjørevei (felt o_KV)

Vei og avkjørsel utformes iht. Asker kommunes veinormal.

6.4 Fortau (felt o_F1 og felt o_F2)

Fortau skal opparbeides iht. Asker kommunes veinormal.

Langs fortau i felt F2 inn mot felt O1 kan det etableres støttemurer for å sikre jevn stigning. Støttemurer skal vises i utomhusplanen og skal godkjennes sammen med byggesøknad.

Det skal tilrettelegges for universell utforming, så langt dette er topografisk mulig.

6.5 Gang-/sykkelveg (felt o_G/S)

Gang- og sykkelveien skal utformes iht. Asker kommunes veinormal og være mulig å brøyte vinterstid.

Den bevaringsverdige kirketrappen som ligger innenfor felt o_G/S skal integreres/til- passes gang-/sykkelveien og inngå i søknad om byggetillatelse for veianleggene, jfr. § 3.2 og 4.2.

Det skal sikres universell utforming så langt dette er topografisk mulig.

Det er svartelistede arter innenfor planområdet som skal behandles på en miljømessig forsvarlig måte.

6.6 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal opparbeides iht. Asker kommunes veinormal

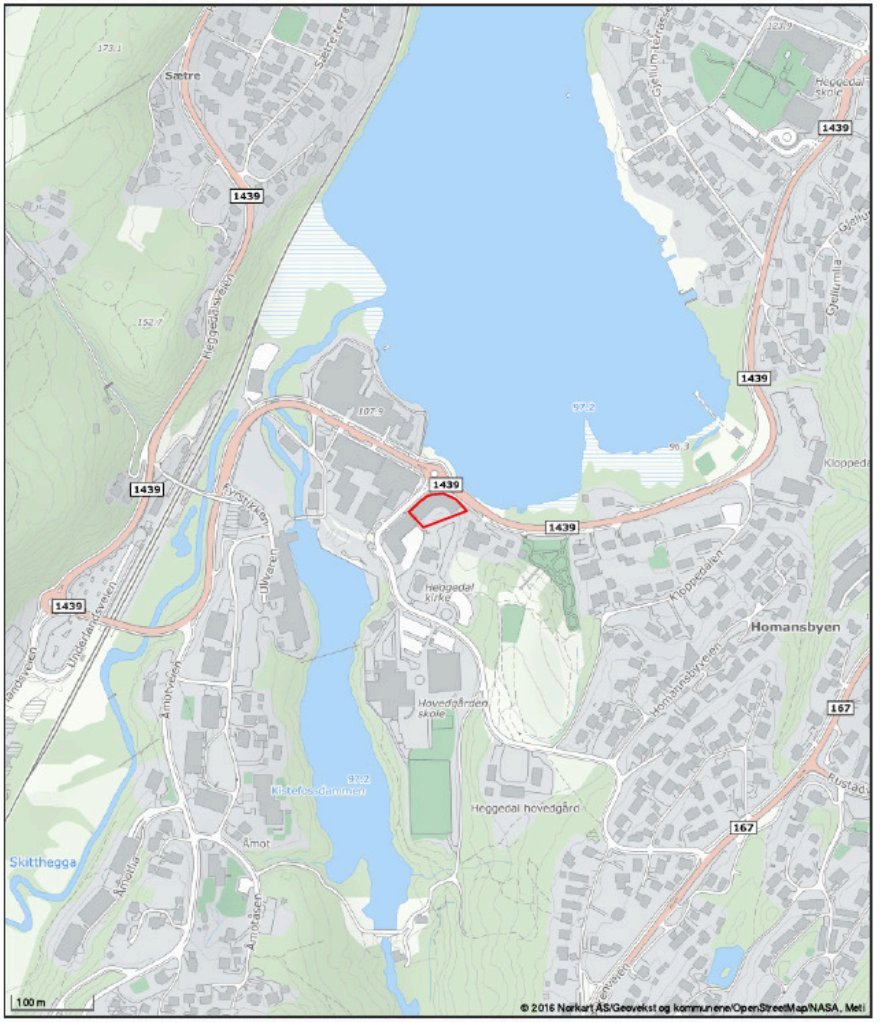
§ 7.Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates felles parkeringsanlegg for felt S2. Innenfor eiendom 79/36 tillates arealet under terreng benyttet som utvidet næringsareal. Synlige fasader av parkeringsanlegget med høyde over 2,0 meter tillates kun ved utkjøringer og utganger.

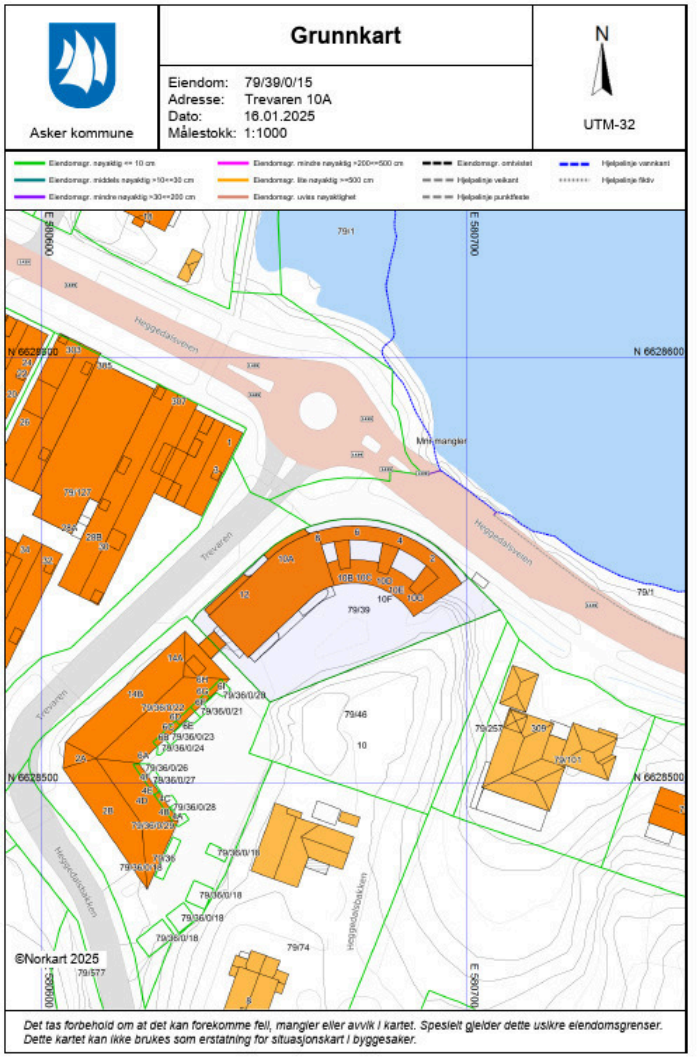
Deler av parkeringsanlegget tillates benyttet til boder, tekniske rom etc.

Utskriftsdato: 16.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/39//



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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

{ REF 26 }

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	DDEGALA S20/7229	GBNR 79/39 L35797/20	10.12.2020

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/7229

Delegasjonssak: 20/2676

79/39 Ferdigattest - Nybygg forretning / bolig og garasjeanlegg
Heggedalsbakken 2, 4, 6 Tiltakshaver: Tandberg Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.11.2020.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Malvin Bjorøy
Virksomhetsleder - Byggesak

Dan H. De Gala
Saksbehandler – Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO

Kopi:
Tandberg Eiendom AS, Postboks 2685 Solli, 0203 OSLO

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Utskriftsdato: 16.01.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Trevaren 10A, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/45687/Bestemmelser_13_06_2023-%20opdatert%2028.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m² **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 780 m² **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig **Områdenavn** HE2
	Delareal 1 788 m² **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 1 788 m² **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan
	Delareal 139 m² **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 1 788 m² **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 57 m² **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017001
Navn	Detaljregulering for hjørnetomten II, Heggedal sentrum, gbnr. 79/36 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/0203/dokumenter/1186602202017001_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 606 m² **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** S2
	Delareal 181 m² **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_U
	Delareal 1 565 m² **Bestemmelsesområde** trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017001
Navn	Detaljregulering for hjørnetomten II, Heggedal sentrum, gbnr. 79/36 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	15.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/0203/dokumenter/1186602202017001_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 564 m² **Bestemmelsesområde** trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
	Delareal 1 564 m² **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** Garasjeanlegg

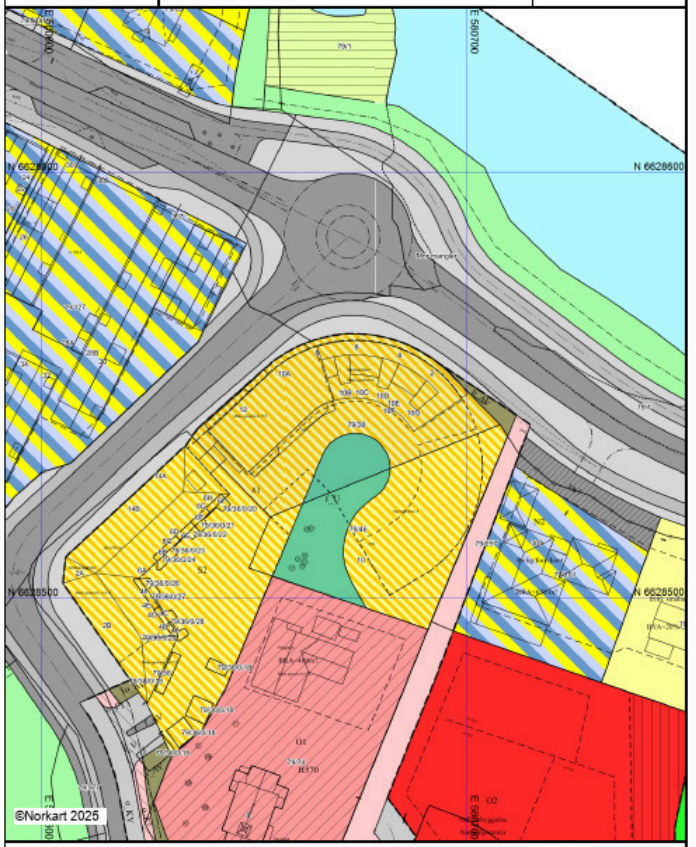
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/39/0/15
Adresse: Trevaren 10A
Dato: 16.01.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Uteoppholdsareal
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre

- Regulert møneretning
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør

Asker kommune

Ledningskart

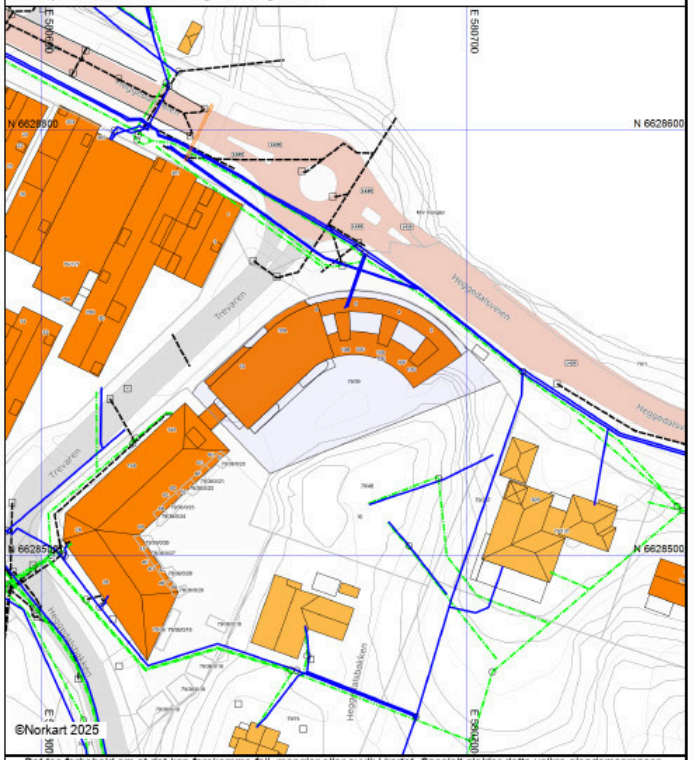
Eiendom: 79/39/0/15
Adresse: Trevaren 10A
Dato: 16.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Stuk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trevaren 10A 1389 HEGGEDAL

Betegnelse: Gnr 79, bnr 39, snr 15 i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no