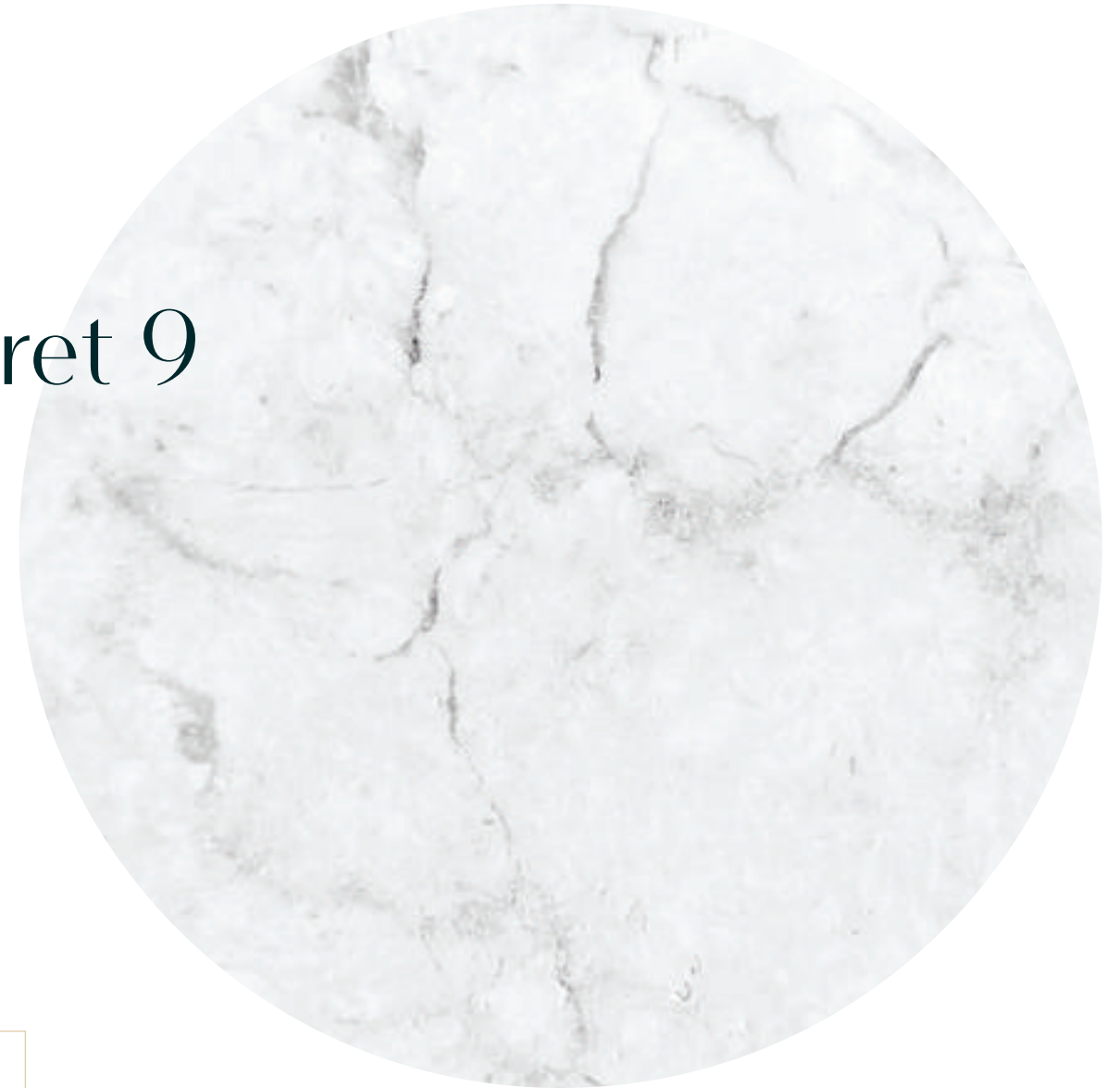


Heggesnaret 9



Velkommen til

Heggesnaret 9



Salgsoppgaven produsert 18. august 2025

Heggesnaret 9

Attraktiv leilighet med stor sydvendt balkong i populært nabolag. Parkering, elbillading, nærhet til kollektivtransport

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	143 067,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 134 417,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 527,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1958

Ansvarlig megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no

Megler	Julie Danielsen
Telefon	994 72 853
E-post	j.danielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Heggesnaret 9!

Dette er en lys og arealeffektiv leilighet med en romslig og gjennomtenkt planløsning. I stuen er det store vindusflater og utgang til en stor sydvendt, overbygget balkong. Her er det naturskjønt utsyn og samtidig lite innsyn. Boligen disponerer to eksterne boder som er praktisk for ekstra lagringsplass. Dette er et attraktivt og populært boligområde på Haslum/Løkeberg, kjent for sitt rolige og hyggelige bomiljø. Det er parkering og fellesanlegg for elbillading, samt kort vei til kollektivtransport og servicetilbud med nærbutikk 300m unna. Her bor du både tilbaketrukket og sentralt.

Høydepunkter:
-Praktisk planløsning
-Balkong på 9kvm.
-Gode solforhold
-Parkering og elbillading
-Nærhet til kollektivtransport og servicetilbud
-Rolig nabolag
-2 eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
54 kvm: Entrè/gang, bad/vaskerom, kjøkken kontor, soverom og stue

Eksternt bruksareal (BRA-E):
5 kvm: kjellerbod

Det følger med en loftsbod og en kjellerbod. Kjellerbod er på ca. 5 m2. Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m2 (regnes ikke som BRA pga for skråtak med lav takhøyde). Loftbod har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger).

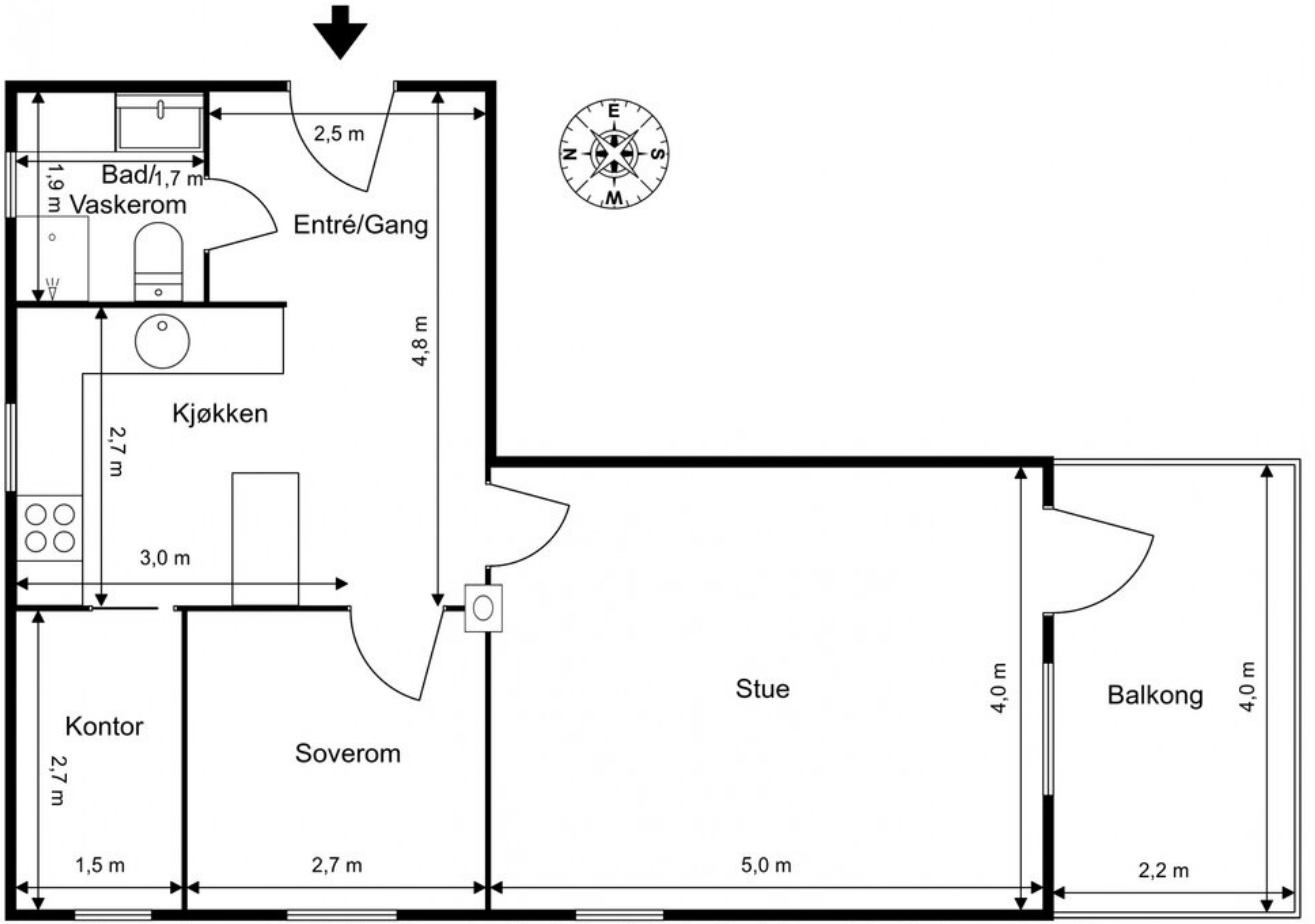
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, 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 10.08.2025 utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BOLIGTAKSTMANNEN

Heggesnaret 9, 1344 Haslum

1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Forklaring av bilde/rommet

Ditt nye nabolag- rom for rom

Entré
Velkommen inn i en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue
Her får du en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn mye dagslys. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Varmepumpen bidrar til behagelig temperatur året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd balkong med naturskjønt utsyn.

Kjøkken
Praktisk og hyggelig kjøkken med god skap- og benkeplass og vindu ut mot grøntområde. Kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsflate og en sosial sone som gjør matlagingen hyggeligere. Innredningen har glatte fronter, heltre benkeplate og det er fliser mellom benkeplate og overskap. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøl/frys følger med.

Bad/vaskerom
Badet har fliser på gulv og vegger, samt varmekabler som gir god komfort. Badet er innredet med servantskap, heltre benkeplate, vegghengt speil, dusj med glassdører og gulvmontert toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Lyst og koselig soverom med parkettgulv og malte overflater. Her er det garderobeplass i skyvedørsgarderobe med speildører.
Ved siden av soverommet er det kontor med laminatgulv, nøytrale farger og downlights som gir et ryddig og behagelig arbeidsmiljø.























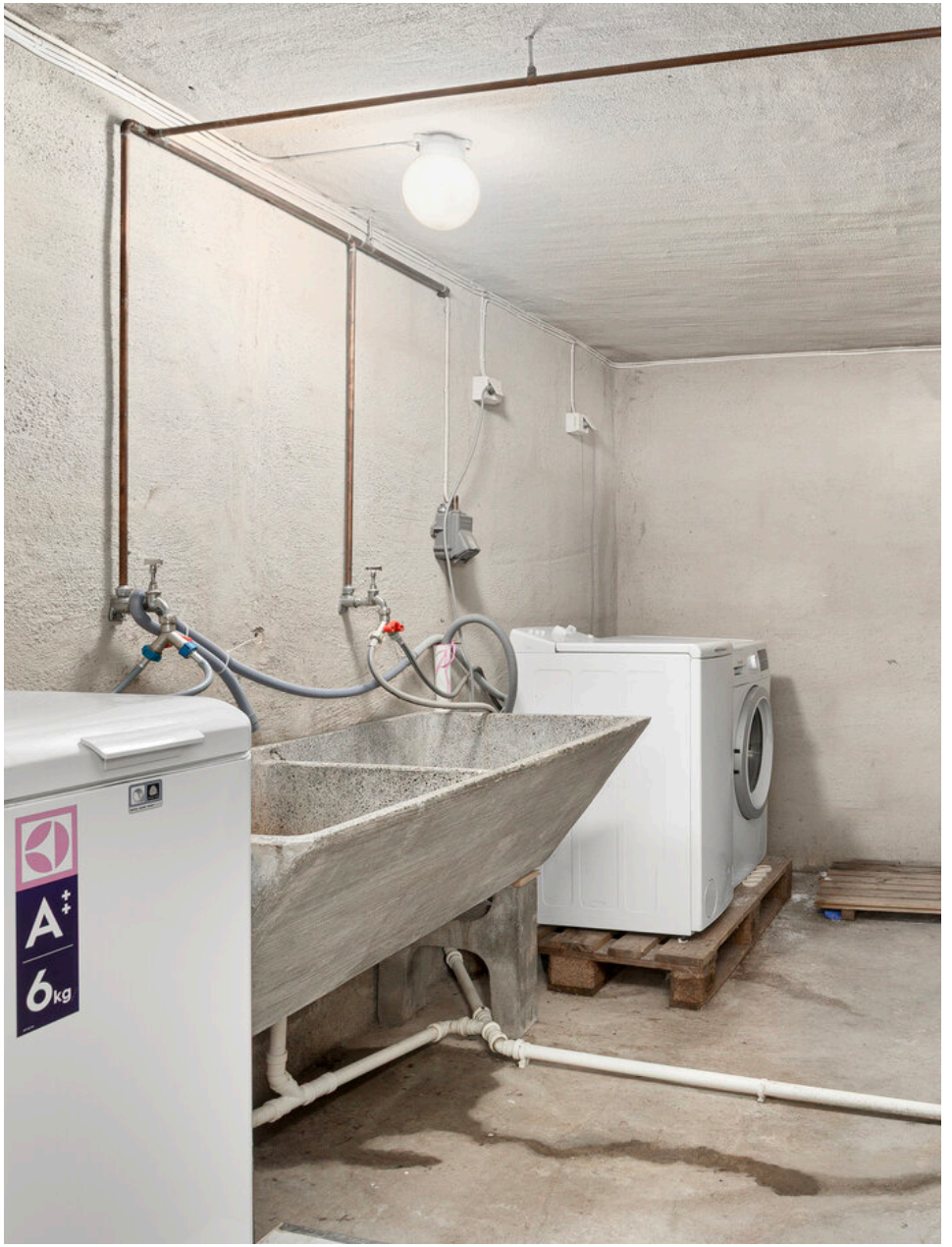











A+++
6kg













Ditt nye nabolag

Boligen ligger i et etablert og ettertraktet boligområde på Haslum i Bærum, der rolige, grønne omgivelser kombineres med nærhet til byens fasiliteter. Området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger, med trygge gangveier og lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier. Her finner man et hyggelig nabolag med flere lekeplasser og kort vei til store friområder.

Boligen har en svært gunstig beliggenhet med kort avstand til skoler og barnehager. Løkeberg barneskole er kjent for et godt miljø og høy trivsel, mens Gjettum ungdomsskole tilbyr moderne fasiliteter og et bredt fagtilbud. Det er flere barnehager i gangavstand.

Avløs T-banestasjon ligger omtrent 14 minutters gange unna og gir rask, direkte forbindelse til Oslo sentrum. Busslinjer i nærheten tar deg til Bekkestua, Sandvika og Lysaker, mens E18 og Ring 3 nås på få minutter med bil. Bekkestua sentrum og Sandvika Storsenter byr på et større utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud.

Idrettstilbudet er bredt med Nadderud stadion, Haslum idrettsanlegg, Gjønneshallen og flere fotballbaner, haller og skøytebaner i nærheten. Bærumsmarka og Dælivannet byr på flotte turmuligheter og skiløyper, mens Kalvøya og Stein Gård gir muligheter for sommeraktiviteter som bading og piknik. Golfspillere kan glede seg over kort vei til både Grini og Haga golfbaner, og kyststien i Bærum leder til vakre badeplasser og grønne parker.

Dette er et ideelt sted for den som ønsker et fredelig nabolag med kort vei til kollektivtransport og et variert utvalg av fritidsmuligheter – alt innen komfortabel avstand til både Oslo og Sandvika.

Heggesnaret 9

Nabolaget Lillehagen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	**5 min** 0.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	**19 min** 1.6 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	**5 min** 2.5 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	**18 min** 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	**4 min** 2.3 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**20 min** 1.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	**4 min** 2.2 km

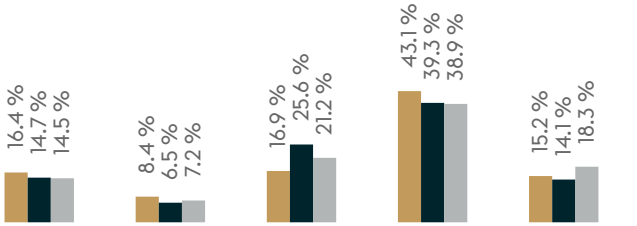
Offentlig transport

Bjerkeholtet Linje 211	**4 min** 0.4 km
Avløs Linje 2, 3, 5	**13 min** 1.1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	**23 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 16.2 km
Oslo Gardermoen	**51 min**

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	**5 min** 0.4 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	**19 min** 1.6 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has... 29 barn	**20 min** 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillehagen	1 031	435
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 95/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	6 min
Solberg ballplass	11 min
Friskis & Svettis	17 min
Gnist Gjettum	18 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Heggesnaret 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0165/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Heggesnaret 9, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 686 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 10 i Heggesnaret Borettslag A/l, org.nr. 853488712

Selger
Kristoffer-Lou Oskar Ong Dahlman

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
143 067,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 133 067,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 134 417,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 143 717,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
1

Parkering
Beboere fordeler parkeringsplassene i gårdsplassen på beste måte mellom seg. Selger opplyser om at det er en samlet enighet blant beboerne i bygget om hvem som står hvor.

Modernisering og påkostninger
2020: Benkeplate på baderom. Vaskemaskin flyttet til felles vaskerom i kjelleren.
2022: Murveggen til pipeløpet i stue ble kledd med spiler. I himlingen på kontoret

ble det etablert en nedsenket gipsplate med downlights.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke oversikt over hvem som har utført det men det ble gjort nylig under mitt eie

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Leilighet oppført i én etasje, i byggets 1.etasje. Byggeår 1958. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Johannes Barbantonis, datert 10.08.2025 Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 5
TG-2: 10
TG-3: 1
TG-IU: 0

Bygningsdeler som har fått TG-3:
Elektrisk anlegg: Defekt stikkontakt i stuen (mulig kortslutning, sikringen går ved bruk). Manglende samsvarserklæringer på utført elektrisk arbeid.
Utbedringskostnader: Under 10 000,-

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Balkong, terrasse, platting: Enkelte laminatbord på gulv er blitt fuktskadet.
Rekkverkshøyde 89 cm, som er under forskriftskravet på 100 cm.

Ildsted/skorstein innvendig: Pipeløp murt igjen og ikke i bruk.

Avløpsrør: Alder på deler av avløpsanlegget som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger: Alder på deler av vannrør med økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerer ikke som tiltenkt.

Varmesentral: Alder på varmepumpe som gir risiko for feil eller redusert funksjon.

Varmtvannsbereder: Plassert i hjørneskap på kjøkkenet uten full inspeksjonsmulighet. Info hentet fra tidligere salgsoppgave.

Overflater våtrom: Høydeforskjell ved sluk. Hullyd under enkelte fliser. Misfarging av fug og silikon i dusjsonen.

Membran/tettesjikt/sluk våtrom: Alder på tettesjiktet gjør restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr: Eldre inventar enn oppgitt renoveringsår i tidligere salgsoppgave. Downlights må vurderes for egnethet i våtrom.

Ventilasjon våtrom: Kun naturlig avtrekk.

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.

Adgang til utleie

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret senest 2 måneder før utleie skal finne sted.

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier eller nær familie/fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes hvis det er saklig grunn til det eller dersom leietaker ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe og har varmekabler på badet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på 500 kwh om vår, sommer og høst. I vinterhalvåret bruker de mellom 1000-1500 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 527,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 5527,-

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
-Kabel-tv/bredbånd 480,-
-Fellesutgifter 3 406,-
-Renter og omkostninger lån 858,-
-Avdrag lån 783,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: 1 068 958,-
Som sekundærbolig: 4 275 831,-

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.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Styret håndterer regelmessig henvendelser fra beboere som har spørsmål. Ofte løser vi disse henvendelsene selv, men noen ganger må vi henvise videre og be om assistanse. Styret innkaller til dugnad to ganger årlig og henstiller til beboere om å møte opp. Det har vært uregelmessigheter ved ladepunktene, noe styret har vært i kontakt med ABBL og leverandøren for å få løst.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
-Rehabilitering av balkonger i nr. 9

-Utskifting av utvendig lamper nr. 5, 7 og 9.
-Innhente tilbud på seriekoblete brannvarslere. Installere i alle oppganger i alle hus. Ved behov, innkjøp nye slukkeapparater i fellesareal i alle hus.

Kommende 5-årsperiode
-Rehabilitering av balkonger i nr.7 og nr. 5.
-Maling av alle hus, nr. 5, 7, og 9.
-Styret arbeider ut i fra at løpende vedlikehold skal finansieres av felleskostnadene. Dersom det er større og/eller uforutsette utbedringer som må gjennomføres for å hindre driftsstans eller brudd på HMS-reglene, kan det bli nødvendig å øke fellesutgiftene utover KPI, eventuelt ta opp lån.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 5 hverdager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 18.08.2025, og utgår dermed den 26.08.2025. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 26.08.2025

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 143 067,-pr. 01.07.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12138998094, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 136
Saldo per 01.07.2025: 2 891 245
Andel av saldo: 143 067
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2036)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapsåret 2023 endte med et underskudd på kr 95.875. Resultatet skyldes i hovedsak høyere finanskostnader enn forventet, som følge av økt rentenivå, samt investeringer i elbilladeanlegg som ikke var fullt ut budsjettert. Inntektene var i tråd med forventningene, men det ble enkelte merutgifter på drift og vedlikehold. Totale driftskostnader utgjorde kr 874.017, hvorav størstedelen var knyttet til ordinær drift som vann og avløp, forsikring, strøm, renovasjon og kabel-TV, samt lønnskostnader og mindre vedlikeholdsarbeider.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 258.360,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som

ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler

-Grilling på veranda er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.
-Vaskemaskiner kan plasseres i kjeller (vaskerom) etter nærmere avtale med styret.
-Fremleie må ikke finne sted uten tillatelse fra styret.
-Beboere uten garasje må fordele gårdsplassen på beste måte mellom seg.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1426294

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 991 kvm (Eiertomt)
At tomten er fellesareal innebærer at beboere disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og praktiske sykkelstativer både utendørs og i felles rom i kjelleren. Her er det også felles vaskerom. Det er felles parkeringsplasser bak bygget tilhørende borettslaget, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget har montert elbilladere som andelseierne kan disponere.

Utenfor stuen er det etablert en sydvendt balkong på ca. 9 m2 med gode solforhold. Her er det både naturskjønt utsyn samtidig som det er lite innsyn. Gulvet har underliggende terrassebord, det er lagt laminatgulv over disse. Balkongen er overbygd og det er installert utelys og stikkontakt.

Boligen disponerer én loftsbod og én kjellerbod, begge merket H0102. Eier opplyser å ha brukt bodene siden innflytting, men det foreligger ikke dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

Adkomst

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et etablert og ettertraktet boligområde på Haslum i Bærum, der rolige, grønne omgivelser kombineres med nærhet til byens fasiliteter. Området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger, med trygge gangveier og lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier. Her finner man et hyggelig nabolag med flere lekeplasser og kort vei til store friområder.

Boligen har en svært gunstig beliggenhet med kort avstand til skoler og barnehager. Løkeberg barneskole er kjent for et godt miljø og høy trivsel, mens Gjettum ungdomsskole tilbyr moderne fasiliteter og et bredt fagtilbud. Det er flere barnehager i gangavstand.

Avløs T-banestasjon ligger omtrent 14 minutters gange unna og gir rask, direkte forbindelse til Oslo sentrum. Busslinjer i nærheten tar deg til Bekkestua, Sandvika og Lysaker, mens E18 og Ring 3 nås på få minutter med bil. Bekkestua sentrum og Sandvika Storsenter byr på et større utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud.

Idrettstilbudet er bredt med Nadderud stadion, Haslum idrettsanlegg, Gjønneshallen og flere fotballbaner, haller og skøytebaner i nærheten. Bærumsmarka og Dælivannet byr på flotte turmuligheter og skiløyper, mens Kalvøya og Stein Gård gir muligheter for sommeraktiviteter som bading og piknik. Golfspillere kan glede seg over kort vei til både Grini og Haga golfbaner, og kyststien i Bærum leder til vakre badeplasser og grønne parker.

Dette er et ideelt sted for den som ønsker et fredelig nabolag med kort vei til kollektivtransport og et variert utvalg av fritidsmuligheter – alt innen komfortabel avstand til både Oslo og Sandvika.

Bebyggelse
Området står hovedsakelig av småhusbebyggelse

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole. Det er flere barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen (våningshus) datert 14.05.1958. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorstein datert 09.11.2022.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Tidligere soverom er delt i to rom, ett som fortsatt brukes som soverom og ett som i dag brukes til kontor. Kontor oppfyller ikke krav til varig opphold og kan ikke brukes som soverom (rommet måler ca. 4m2 i gulvareal og ca. 9,6 m3). Det er ikke søkt kommunen om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Eier, med øvrige eiere, er ansvarlig for private stikkledninger.
Adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Løkeberg, nordre del (id: 1956266) datert 30.07.1957.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, i henhold til

kommuneplanens arealdel 2022-2042.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak andel fellesgjeld.

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

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

3201/8/686:
07.01.1959 - Dokumentnr: 300038 - Elektriske kraftlinjer. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om gjerde med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Offentlige og private vann/kloakkledninger over eiendom, samt føring av kraftlinjer over felles eiet tomt.

22.03.1969 - Dokumentnr: 301906 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Meglers kommentar: Midlertidig rett til dispensasjon for oppføring/benyttelse av garasjeanlegg.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Vederlag:

Provisjon: 0,8% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-

Utlegg:
Selger skal betale for utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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. 3900,-.

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 18. august 2025

Ansvarlig megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Ansvarlig megler

Julie Danielsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99472853

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Heggesnaret 9

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahlman, Kristoffer-L O O	9578-5999-4-3917520	2025-07-08 21:44:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
33-0165/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heggesnaret 9, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristoffer-Lou Oskar Ong Dahlman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke oversikt over hvem som har utført det men det ble gjort nylig under mitt eie

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0165/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dahlman, Kristoffer-L O O	2025-07-08

Identifikasjon

bankID Dahlman, Kristoffer-L O O

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

Heggesnaret 9
1344 HASLUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 59 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	10	1	0

Supertakst

GNR: 8 BNR: 686 ANR: 10

Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Heggesnaret 9
1344 Haslum

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, ildsted / 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/34226

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.

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Downlights på kontor og baderom er det eieren selv som har montert. Eieren opplyser om at en stikkontakt på vegg i stuen er defekt og må byttes (mulig kortslutning, sikringen går hvis stikkontakten brukes).

Anbefalte tiltak

TG3 gis pga den defekte stikkontakten i stuen og pga manglende samsvarserklæringer på gjennomført el-arbeid. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Enkelte laminatbord på gulv er blitt fuktskadet. Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er pipeløp i boligen, men som ikke har vært i bruk av nåværende eier. Eieren opplyser at det var murt igjen når han kjøpte leiligheten og at han selv satte opp spiler på murveggen mot stuen.

Anbefalte tiltak

Skal det monteres ildsted må spiler fjernes og pipeløp må - i forkant - kontrolleres av brann/feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegg er aldre enn 25 år og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Stoppekran må repareres eller skiftes ut.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er skjult i hjørneskap på kjøkkenet og kunne ikke undersøkes i sin helhet. Informasjonen er hentet fra tidligere salgsoppgave (når eieren kjøpte leiligheten i 2019).

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. PVC vindu med karmer som vil tåle belastningen av fritt vann.
Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.
Det er en del misfarging av fug og silikon i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Fliser med hulllyd bør limes på nytt og misfarget fug/silikon bør skiftes ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, benkeplate i heltre, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og stripe med downlights i himling (må undersøkes av elektriker for egnethet/bruk av slike downlights i våtrom).

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2011 men inventaret er eldre enn det. I tillegg må downlights undersøkes for egnethet/bruk av slike i våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tidligere soverom er delt i to rom, et som fortsatt brukes som soverom og et som i dag brukes til kontor. Kontor oppfyller ikke krav til varig opphold og kan ikke brukes som soverom (rommet måler ca. 4m2 i gulvareal og ca. 9,6 m3). Det er ikke søkt kommunen om endringen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.8.2025

Rapportdato
10.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristoffer-Lou Oskar Ong Dahlman**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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**

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 og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Heggesnaret 9, 1344 Haslum**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	686	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:	H0103		

Byggeår: **1958**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Benkeplate på baderom. Vaskemaskin flyttet til felles vaskerom i kjelleren.	Nei
2022	Murveggen til pipeløpet i stue ble kled med spiler. Det ble i himlingen på kontoret etablert en nedsenket gipsplate med downlights.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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)
1. etasje	59	54	5	0	9
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og kontor.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en loftsbod og en kjellerbod. Kjellerbod er på ca. 5 m2. Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m2 (regnes ikke som BRA pga for skråtak med lav takhøyde). Begge bodene er merket med H0102. Det opplyses at eieren har disponert bodene siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Sydvendt overbygd balkong på ca. 9 m2. Felles vaskerom i kjelleren. Sykkelstativer utendørs og i felles rom i kjelleren. Felles parkeringsplasser på gården tilhørende borettslaget, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles eiet tomt på ca. 3.991 m2.

Loftbod har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en sydvendt balkong på ca. 9 m2. Gulvet er med underliggende terrassebord, det er lagt laminatgulv over disse. Balkongen er overbygd og det er installert utelys og stikkontakt. Rekkverk i tre, det er montert spiler innvendig. Levegg med spiler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eieren la på laminat på gulv i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Enkelte laminatbord på gulv er blitt fuktskadet. Rekkverket blir målt til 89 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu skiftet i perioden 2012/2013. Balkongdør er fra 2012, og inngangsdør er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2010.

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	Trebjelkelag
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. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**

Det er pipeløp i boligen, men som ikke har vært i bruk av nåværende eier. Eieren opplyser at det var murt igjen når han kjøpte leiligheten og at han selv satte opp spiler på murveggen mot stuen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skal det monteres ildsted må spiler fjernes og pipeløp må - i forkant - kontrolleres av brann/feiervesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i heltre, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Det anbefales å montere komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Tidligere soverom er delt i to rom, et som fortsatt brukes som soverom og et som i dag brukes til kontor. Kontor oppfyller ikke krav til varig opphold og kan ikke brukes som soverom (rommet måler ca. 4m2 i gulvareal og ca. 9,6 m3). Det er ikke søkt kommunen om endringen.

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

6.7 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør er blitt skiftet ut i forbindelse med bad/kjøkken renovering.

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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Deler av avløpsanlegg er aldre enn 25 år og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av vannrør er blitt skiftet ut i forbindelse med bad/kjøkken renovering.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Stoppekran må repareres eller skiftes ut.

6.9 Elektrisk



Kursfortegnelse sikringsskap.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Diverse arbeid med det elektriske i boligen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Downlights på kontor og baderom er det eieren selv som har montert. Eieren opplyser om at en stikkontakt på vegg i stuen er defekt og må byttes (mulig kortslutning, sikringen går hvis stikkontakten brukes).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 gis pga den defekte stikkontakten i stuen og pga manglende samsvarserklæringer på gjennomført el-arbeid. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe i stuen ble montert av forrige eier.

Når var siste service på anlegget?

Fra tidligere eier.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2011

Størrelse

110 lt.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
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-2**

Berederen er skjult i hjørneskap på kjøkkenet og kunne ikke undersøkes i sin helhet. Informasjonen er hentet fra tidligere salgsoppgave (når eieren kjøpte leiligheten i 2019).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

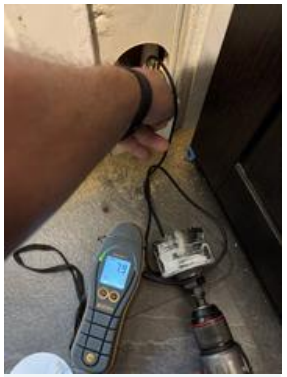
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er naturlig ventilasjon via klaffventiler på ytterveggene. Kontor mangler ventilering (kun gjennom åpning av vindu). Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.13 Våtrom



Baderomsluk plassert i dusjsonen.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende entre/gang mot våtsone, viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble ifølge tidligere eier renovert i 2011. Eldre innredning.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. PVC vindu med karmer som vil tåle belastningen av fritt vann.
Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.
Det er en del misfarging av fug og silikon i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Fliser med hullyd bør limes på nytt og misfarget fug/silikon bør skiftes ut.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, benkeplate i heltre, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og stripe med downlights i himling (må undersøkes av elektriker for egnethet/bruk av slike downlights i våtrom).

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2011 men inventaret er eldre enn det. I tillegg må downlights undersøkes for egnethet/bruk av slike i våtrom.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

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 gangen 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. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



14. mai 1958.

292-57.

88/M.

A/S Heggesnaret borettslag,
v/kommunearkitekten,
h e r.

Gnr. 8, bnr. 172, tomt nr. 3.

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

For bygningssjefen

Sverre Skraarud
e.f.

VEDTEKTER

FOR

A/L HEGGESNARET BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8. Særlige avtaler

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

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

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

Forholdet er nærmere regulert i festekontrakt mellom partene.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

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

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret

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

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

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

§ 15. Styrets vedtak

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

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

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

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

§ 19. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

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

A/L HEGGESNARET BORETTSLAG

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

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

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

1. LEILIGHETEN/VERANDAEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

markiser foran vinduer.

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

2. FREMLEIE.

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

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

3. YTRE ROM.

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

b) Trappeoppganger.

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

c) Kjellere.

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

d) Lys i fellesrom.

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

4. TØRKING AV TØY/PLASSERING AV VASKEMASKINER.

a) Tørking av tøy.

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

b) Vaskemaskin.

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

5. UTEAREALET.

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

6. LADING AV ELEKTRISKE BILER SAMT HYBRID BILER.

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

Ladestolper.

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

7. BILPARKERING/HENGERE.

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

8. RUTINER VED OPPSTÅTTE SKADER.

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

9. HUSDYRHOLD

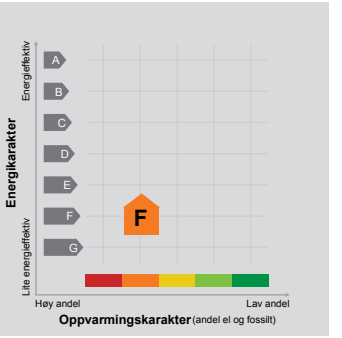
Dyrehold er tillatt etter forhåndsgodkjennelse fra styret. Styret kan ikke nekte dyrehold dersom andelseier har gode grunner for å ha dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre andelseierne. *Dyreeiere har et ansvar slik at dyrene ikke blir til vesentlig ulempe for sine naboer.*

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Heggesnaret 9
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	686
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17252984
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-141366
Dato	27.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Heggesnaret Borettslag AL
HEGGESNARET 9
1344 HASLUM

Vår ref.: 7/12
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristoffer Dahlman

Organisasjonsnr: 853 488 712 **Andelsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 527**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	480
	FELLESUTGIFTER	3 406
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	858
	AVDRAG LÅN	783

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	143 067	Gjeld siste årsoppg.:	148 197
Klient ajourf. lån:	2 891 245,26	Klient gj. s. årsoppg.:	2 995 001

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138998094, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 136
Saldo per 01.07.2025: 2 891 245
Andel av saldo: 143 067
Første termin/første avdrag: 30.11.2019 (siste termin 31.10.2036)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se husordensreglene

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	148 197	Andre inntekter:	13
Annen formue:	10 724	Utgifter:	9 141		

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Heggesnaret Borettslag AL
HEGGESNARET 9
1344 HASLUM

Vår ref.: 7/12
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristoffer Dahlman

Organisasjonsnr: 853 488 712

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1426294

Heggesnaret Borettslag AL

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL

Tid: mandag 03.03.2025 kl. 18:00
Sted: ABBLs lokaler i Kinoveien 3 A

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

6. Saker fra styret

6.1 Forslag til endring av husordensregler

Se vedlagte forslag og eksisterende husordensregler.

Forslag til vedtak: Forslag til endringer vedtas.

6.2 Forslag til endring av vedtekter (Krever 2/3 flertall)

Se vedlagte utkast til endringer samt eksiterende vedtekter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringene.

7. Budsjettforslag for 2025

Se budsjett som er egen kolonne i regnskapet

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

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Wenche Mjaaseth
Styremedlem, Kjersti Moe
Styremedlem, Line Tobiassen
Varamedlem, Mona Catherine Aas
Varamedlem, Gjermund Mauland

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 1 - ett år. Sittende styremedlem, Line Tobiassen, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Godkjennes

8.3 Valg av varamedlemmer

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

Sittende varamedlem, Mona Aas, tar gjenvalg og Andrea Myhrbraaten har meldt sitt kandidatur som vara for 1 - ett år.

Forslag til vedtak: Godkjennes

8.4 Valg av valgkomité

Styret fungerer som valgkomitee.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

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

Med vennlig hilsen

Heggesnaret Borettslag AL

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Wenche Mjaaseth, Kokkerudåsen 4
Styremedlem, Kjersti Moe, Heggesnaret 7
Styremedlem, Line Tobiassen, HEGGESNARET 7
Varamedlem, Mona Catherine Aas, Heggesnaret 9
Varamedlem, Gjermund Mauland, Heggesnaret 7

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret senest 2 måneder før utleie skal finne sted.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 258.360,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret håndterer regelmessig henvendelser fra beboere som har spørsmål. Ofte løser vi disse henvendelsene selv, men noen ganger må vi henvise videre og be om assistanse.
Styret innkaller til dugnad to ganger årlig og henstiller til beboere om å møte opp.
Det har vært uregelmessigheter ved ladepunktene, noe styret har vært i kontakt med ABBL og leverandøren for å få løst.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Opparbeidet utvidet areal for parkering på eiendommen.

Kontroll fra El-tilsynet i fellesarealer i nr. 5, nr. 7 og nr. 9. Avvik utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Rehabilitering av balkonger i nr. 9.

Utskifting av utvendig lamper nr. 5, 7 og 9.

Innhente tilbud på seriekoblete brannvarslere. Installere i alle oppganger i alle hus. Ved behov, innkjøp nye slukkeapparater i fellesareal i alle hus.

Kommende 5-års periode

Rehabilitering av balkonger i nr. 7 og nr. 5.

Maling av alle hus, nr. 5, 7 og 9.

Styret arbeider ut i fra at løpende vedlikehold skal finansieres av felleskostnadene. Dersom det er større og/eller uforutsette utbedringer som må gjennomføres for å hindre driftsstans eller brudd på HMS-reglene, kan det bli nødvendig å øke fellesutgiftene utover KPI, eventuelt ta opp lån.

Styret i Heggesnaret Borettslag AL

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Heggesnaret Borettslag AL, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 129 168	937 697	1 121 120	1 252 647
Annen driftsinntekt	2	11 972	1 909	0	0
Sum inntekter		1 141 140	939 606	1 121 120	1 252 647
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	87 857	68 500	125 510
Kostnad lokaler	4	289 246	266 886	252 000	290 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 592	2 595	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	21 875	18 323	150 000	141 500
Periodisk vedlikehold	7	0	226 784	0	0
Annen driftskostnad	8	292 320	271 572	303 000	318 500
Sum kostnader		698 313	874 017	773 500	875 510
Resultat før finansielle poster		442 827	65 589	347 620	377 137
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	265	147	2 000	1 500
Finanskostnad	10	184 732	161 610	178 000	175 042
Sum finansielle poster		-184 467	-161 464	-176 000	-173 542
Årsresultat		258 360	-95 875	171 620	203 595

Balanse Heggesnaret Borettslag AL, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	705 405	705 405
Sum varige driftsmidler		705 405	705 405
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		705 405	705 405
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		35	92
Andre fordringer	12	14 776	76 452
Sum fordringer		14 811	76 543
Bankinnskudd, kasse o.l	13	257 119	78 379
Sum omløpsmidler		271 931	154 922
Sum eiendeler		977 336	860 327

Balanse Heggesnaret Borettslag AL, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-2 192 783	-2 451 142
Sum egenkapital		-2 190 883	-2 449 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	2 995 001	3 164 049
Øvrig langsiktig gjeld	17	117 100	117 100
Sum langsiktig gjeld		3 112 101	3 281 149
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 210	5 264
Forskudd innbetalinger		0	7 212
Annen kortsiktig gjeld	18	907	15 944
Sum kortsiktig gjeld		56 117	28 420
Sum gjeld		3 168 218	3 309 569
Sum egenkapital og gjeld		977 336	860 327

Heggesnaret Borettslag AL

Sted:_____, dato:_____

Wenche Mjaaseth	Line Tobiassen	Kjersti Moe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Heggesnaret Borettslag AL

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	668 742	531 459	660 300	790 247
Tv/internett	107 578	91 922	107 500	109 400
Festeavgift	3 840	3 840	4 320	4 000
Avdrag ordinære lån	171 024	185 460	171 000	171 000
Renter ordinære lån	177 984	125 016	178 000	178 000
Sum	**1 129 168**	**937 697**	**1 121 120**	**1 252 647**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	11 972	1 909	0	0
Sum	**11 972**	**1 909**	**0**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	77 000	60 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	10 857	8 500	15 510
Sum	**91 280**	**87 857**	**68 500**	**125 510**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	176 911	160 451	178 500	200 000
Vaktmestertjenester	50 558	0	0	0
Lys, varme, energi	29 835	16 650	20 000	30 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	8 295	14 978	7 500	10 000
Sommer- og vinterkostnader	23 648	74 807	46 000	50 000
Sum	**289 246**	**266 886**	**252 000**	**290 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	2 355	2 595	0	0
Driftsmateriale	1 237	0	0	0
Sum	**3 592**	**2 595**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	8 144	0	75 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	0	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	179	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	1 500
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	25 000
Forsikringsskadesaker	21 875	10 000	0	0
Sum	**21 875**	**18 323**	**150 000**	**141 500**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	226 784	0	0

Noter Heggesnaret Borettslag AL

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	79 890	76 244	80 500	85 000
Honorar for teknisk rådgivning	6 300	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 334	1 243	2 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler	107 603	96 906	107 500	120 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 000	1 015	7 000	0
Kontingent boligbyggelaget	9 500	9 500	9 500	10 000
Forsikringspremie	85 493	81 267	94 000	95 000
Bank og kortgebyrer	1 200	1 235	1 500	1 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	411	1 000	5 000
Sum	**292 320**	**271 572**	**303 000**	**318 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	153	147	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	1 500
Renter plasseringskonto	112	0	0	0
Sum	**265**	**147**	**2 000**	**1 500**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	184 732	161 610	178 000	175 042
Sum	**184 732**	**161 610**	**178 000**	**175 042**

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bygnigner	665 454	665 454
Tomter	39 950	39 950
Sum	705 404	705 404

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	14 776	76 452
Sum	**14 776**	**76 452**

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	257 119	78 379
Sum	**257 119**	**78 379**

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**1 900**	**1 900**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 451 142	-2 355 267
Fra årets resultat	258 360	-95 875
Sum annen egenkapital	-2 192 783	-2 451 142
Sum egenkapital	-2 190 883	-2 449 242

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

Noter Heggesnaret Borettslag AL

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	2 995 001	3 164 049
Sum	**2 995 001**	**3 164 049**

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

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refin+drenering
Lånenummer:	**12138998094**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.10.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 950 000
Lånesaldo 01.01:	3 164 049
Avdrag i perioden:	169 048
Lånesaldo 31.12:	**2 995 001**
Saldo 5 år frem i tid:	1 971 342

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138998094	4	182 181	728 724
	2	178 521	357 042
	4	150 815	603 260
	2	148 201	296 402
	4	145 849	583 396
	3	142 059	426 177

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	117 100	117 100
Sum	**117 100**	**117 100**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	907	15 944
Sum	**907**	**15 944**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	126 502	380 288
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	258 360	-95 875
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-169 048	-157 911
Årets endring disponible midler	89 312	-253 786
Disponible midler UB	215 814	126 502

Resultat og balanse med noter for Heggesnaret Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggesnaret Borettslag AL

Styreleder	Wenche Mjaaseth (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Line Tobiassen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kjersti Moe (sign.)	14.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Heggesnaret Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6ZZJ0-AT2S5-ZBE0W-UYIPW-O4T5K-00NAP

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6ZZJ0-AT2S5-ZBE0W-UYIPW-O4T5K-00NAP

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL mandag 03.03.2025 kl. 18:00 - ABBLs lokaler i Kinoveien 3 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 2 andelseiere som leverte adgangstegn. Det var ingen som leverte fullmakter, totalt 2 stemmeberettigede.

I tillegg møtte ekstern styreleder Wenche Mjaaseth

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kjersti Moe ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen fra styret ble gjennomgått på Generalforsamlingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak:
Regnskapet ble av generalforsamlingen godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styrets forslag er kr 110.000,- til intern fordeling

Vedtak:
Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Forslag til endring av husordensregler

Se vedlagte forslag til nye husordensregler og eksisterende husordensregler.

Vedtak:
Forslag til nye husordensregler ble vedtatt.

6.2 Forslag til endring av vedtekter (Krever 2/3 flertall)

Se vedlagte utkast til endringer samt eksiterende vedtekter.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner endringene.

7. Budsjettforslag for 2025

Se budsjett som er egen kolonne i regnskapet

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026

Vedtak:
Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 1 - ett år. Sittende styremedlem, Line Tobiassen, tar gjenvalg.

Vedtak:
Line Tobiassen ble valgt for 2 år. Igjen på valg i 2027

8.3 Valg av varamedlemmer

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

Sittende varamedlem, Mona Aas, tar gjenvalg og Andrea Myhrbraaten har meldt sitt kandidatur som vara for 1 - ett år.

Vedtak:

Mona Aas og Andrea Myhrbraaten ble begge valgt for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Styret fungerer som valgkomitee.

Vedtak:

Styret ble valgt som valgkomite.

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 18:06

Protokoll for Heggesnaret Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Kjersti Moe (sign.)	04.03.2025

Heggesnaret Borettslag AL

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL

Tid: Onsdag 18.06.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 16.06.25 kl. 18:00 - 17.06.25 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 17.06.25 kl. 13:00 - 18.06.25 kl. 12:00

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

16.06.2025

Med vennlig hilsen
Heggesnaret Borettslag AL
Styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL

Tid: Onsdag 18.06.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt via Min Side

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Liv Oda Taksgaard.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Liv Oda Taksgaard.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Kjersti Moe.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes.

2. Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

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

Det betyr at vårt boligselskap kan velge én delegert:

Som delegert til generalforsamlingen i ABBL ble følgende foreslått:

Line Tobiassen

Forslag til vedtak: Som delegert ble Line Tobiassen valgt.

Med vennlig hilsen
Heggesnaret Borettslag AL
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Heggesnaret Borettslag AL onsdag 18.06.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forretningsfører Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 3 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kjersti Moe.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

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

Det betyr at vårt boligselskap kan velge én delegert:

Som delegert til generalforsamlingen i ABBL ble følgende foreslått:

Line Tobiassen

Vedtak:
Som delegert ble Line Tobiassen valgt med 3 stemmer for.

Bærum kommune

VAledninger

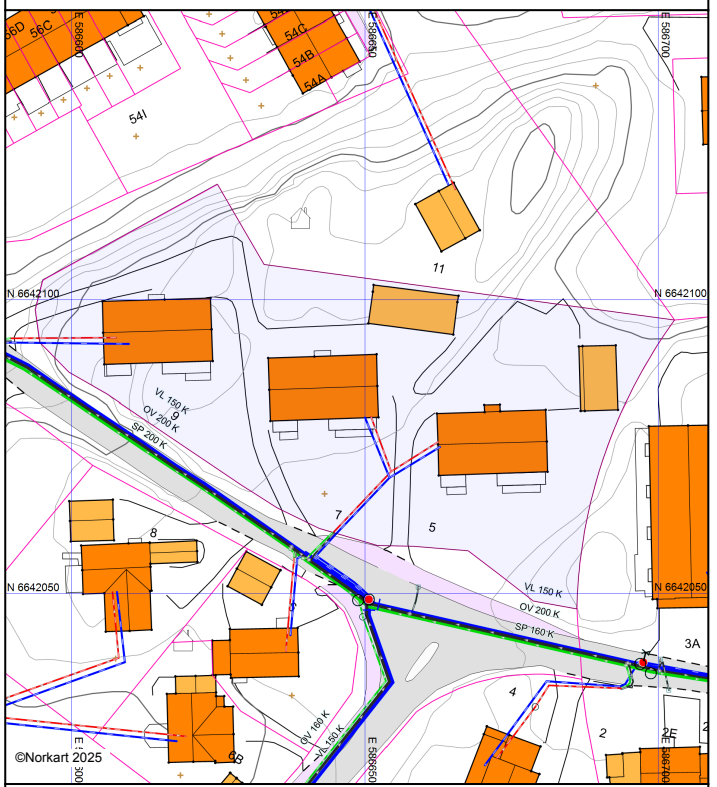
Eiendom: 8/686
Adresse: Heggesnaret 9
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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.

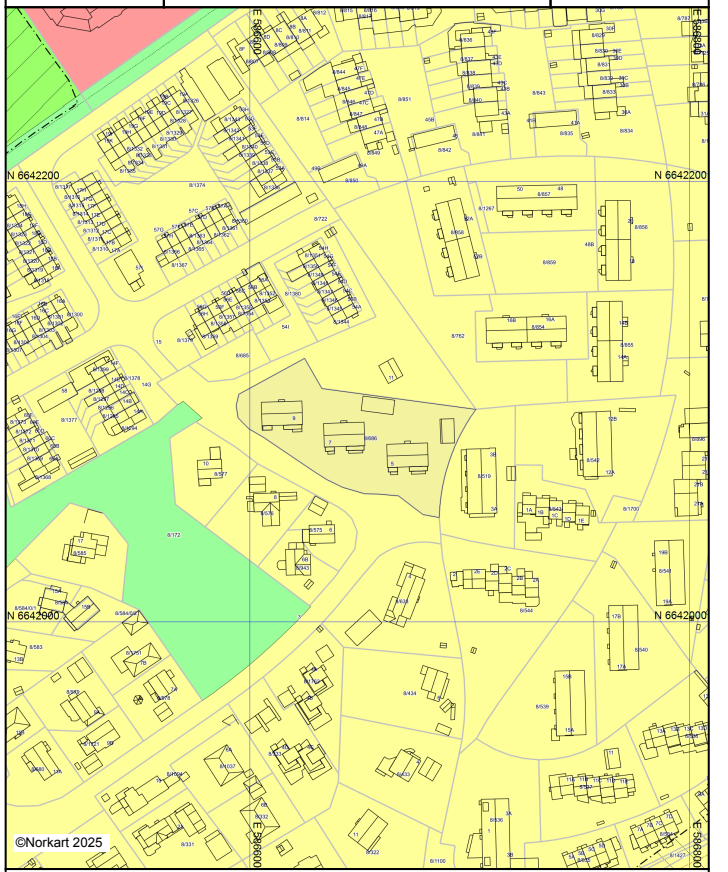
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/686
Adresse: Heggesnaret 9
Utskriftsdato: 01.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

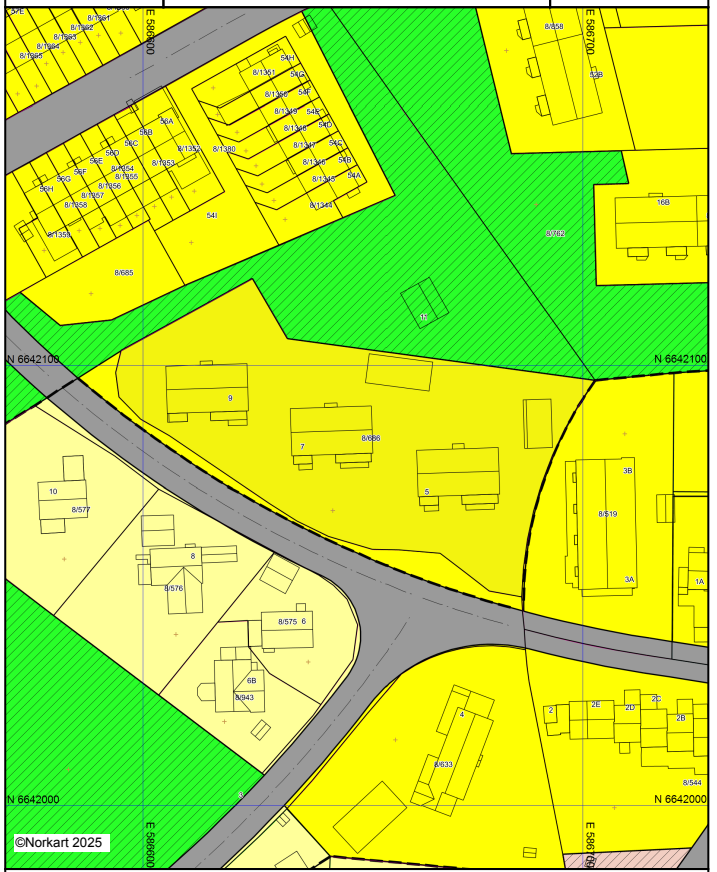
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/686
Adresse: Heggesnaret 9
Dato: 01.07.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0165/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Heggesnaret 9 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 8, bnr 686 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

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