NORDVIK

Heggesnaret 17F

3 soverom | 124 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Heggesnaret 17F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
55	Andre vedlegg
62	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.01.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktivt og familievennlig rekkehus over 3 plan - Terrasse på 20kvm - Rolig og barnevennlig beliggenhet - Garasje

Prisantydning	**6 650 000,-**
Omkostninger	**167 630,-**
Totalpris	**6 817 630,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Heggesnaret 17 F!

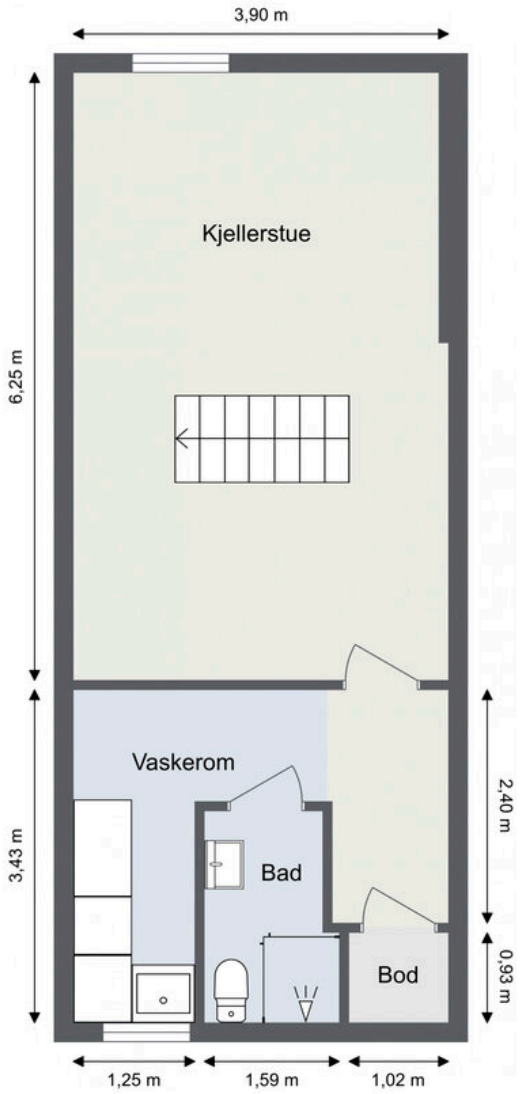
Et innholdsrikt rekkehus over tre plan, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Haslum. Her bor du i et hyggelig og familievennlig nabolag med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turområder.

Kort om boligen:
3 soverom
To gode stuer – én i 2. etasje og én i kjeller
Romslig og solrik terrasse på 20kvm
Stort potensial og familievennlig planløsning
Garasjeplass
Utebod
Rimelige felleskostnader
Flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren
Bilfri gang- og sykkelvei helt ti

Velkommen på visning!

Underetasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

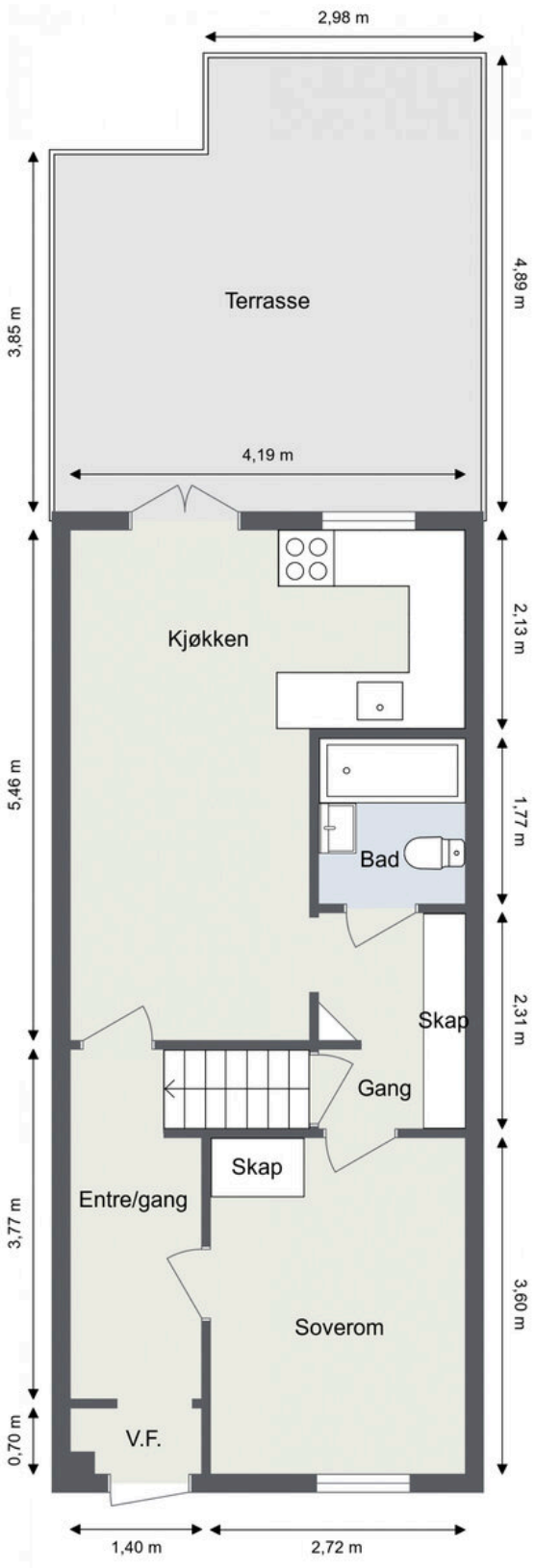
Tyder



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 46 kvm

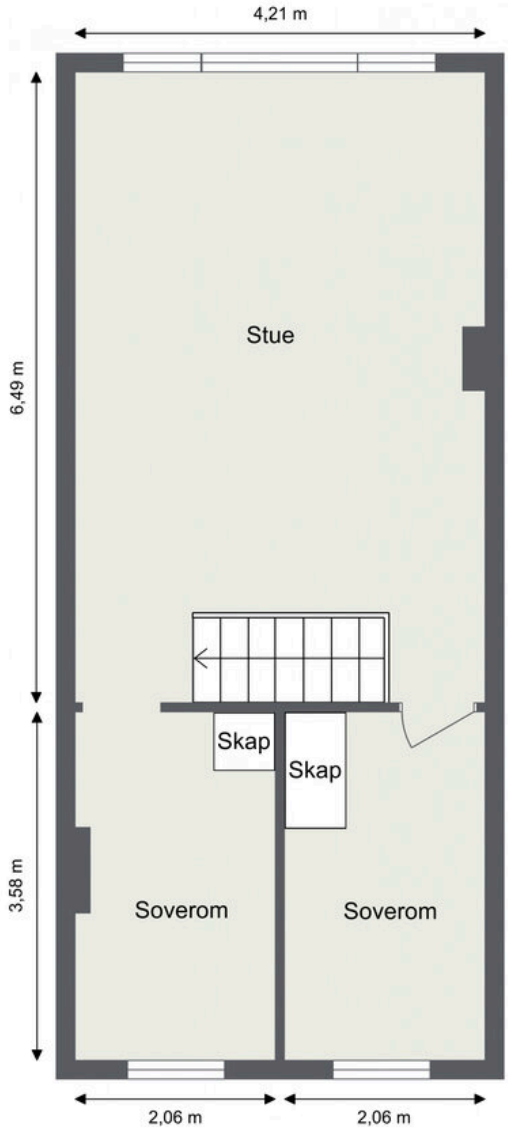
Tyder



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Tyder




E
F





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0079/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Heggesnaret 17F, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 1315 i Bærum kommune

Selgere
Per Torolf Hammerud
Inger Lise Hammerud

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
166 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
167 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 817 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 832 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 39 kvm. Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Bod
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, Vindfang, Entré/gang, Gang, Kjøkken/spisestue, Soverom
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue, To soverom
Total BRA: 43 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Standard
Entré:
Boligen har et praktisk vindfang og entré med plass til yttertøy og oppbevaring. Herfra er det adkomst til bad, kjøkken/spisestue og øvrige rom i etasjen.

Stue:
Boligen har to stuer, noe som gir fleksible bruksmuligheter og god plass til både familie og gjester. Stuen i 2. etasje oppleves som romslig og luftig, med god takhøyde og fint lysinnslipp. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe og øvrig møblement, og rommet fungerer godt som boligens hovedstue. I kjelleren finner du en kjellerstue som har mange bruksalternativer. Denne egner seg godt som TV-stue, lekerom, hobbyrom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Kjellerstuen bidrar til en praktisk og fleksibel planløsning med adskilte soner for ulike aktiviteter.

Kjøkken/Spisestue:

Kjøkkenet ligger i 1. etasje og har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen er av noe eldre dato, men fremstår som velholdt og funksjonell. Her er det plass til spisebord, og rommet fungerer fint som boligens naturlige samlingspunkt i hverdagen. Fra kjøkken/spisestue er det utgang til en terrasse på ca. 20 m² – perfekt for måltider utendørs på varme dager.

Bad og vaskerom:
Boligen har bad i både 1. etasje og kjeller, samt separat vaskerom i kjeller. Badene er av eldre standard, men funksjonelle, og gir et godt utgangspunkt for fremtidig oppgradering etter eget ønske. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og praktiske løsninger for klesvask i hverdagen.

Soverom:
Boligen har totalt tre soverom, fordelt med ett soverom i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. Dette gir en fleksibel planløsning som passer godt for både familier, par og de som har behov for hjemmekontor eller gjesterom. Soverommene har gode lysforhold og normale møbleringsmuligheter.

Kjeller:
Kjelleren inneholder kjellerstue, bad, vaskerom og bod. I tillegg er det god bodplass som bidrar til praktisk oppbevaring. De opprinnelige bygningstegningene for kjelleren viser at arealet som i dag er innredet som vaskerom, bad og bod opprinnelig var byggemeldt som kjellerstue og matbod. Det har ikke lyktes å finne søknad eller godkjenning for ombyggingen.

Uteområder:
Boligen har en hyggelig terrasse med adkomst fra kjøkken/spisestue, samt utearealer som gir rom for utemøbler, beplantning og avslapning. Terrassen har gode solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Det er montert elektrisk markise over terrassen.

Oppbevaring og parkering:
Det medfølger utebod samt garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen har strøm og belysning, og gir trygg parkering og ekstra lagringsmuligheter.

Innvendige overflater
Gulv:
Kjeller: Vinylbelegg i bod og trestavs parkett i kjellerstue.
1. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett og laminat.

Vegger:
Kjeller: Malt glassfiberstrie, tapet og malt trepanel.
1. etasje: Tapetserte overflater, malt trepanel og malt glassfiberstrie.
2. etasje: Tapetserte overflater.

Himling:
Kjeller: Takessplater og ubehandlet trepanel.
Himlingshøyde ca. 1,94 m målt i kjellerstue.
1. etasje: Takessplater og malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i kjøkken/spisestue.
2. etasje: Malt trepanel. Mønehøyde ca. 2,93 m målt i stue.

Parkering
Boligen disponerer parkering i felles garasjerekke. Det betales et månedlig gebyr på kr 750,- for garasjeleie.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: På det opprinnelige bad i 1. etasje ble det lagt fliser og tapet på veggene og baderoms innredning ca 1980. Gulv og sluk ble ikke forandret. Vaskerom i kjeller ble anlagt i ca 1975, bad i kjeller i ca 1985 og forandret med fliser i ca 2008

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen sluk er forandrer etter ovenstående. Det ble ikke lagt membran på bad i kjelleren

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet takpapp i ca 2005 av taktekker firma. Dette ble utført i sameiets regi. Utvendig panel er skiftet i flere omganger utført av meg. Utebod ble oppsatt i fellesskap med andre beboere ca 1992. Takpapp er skiftet på garasjetak i sameiets regi.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har lagt drensrør fra nedløpsrør og flere meter vekk fra husvegg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Deler av innholdet i sikringsskapet er skiftet. Kan ikke se at vi har mottatt noe fra elektriker vedrørende samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ca år 2012

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble utført i ca 1975. Pigget gjennom murgulvet og fjernet grus i grøfta (egeninnsats). Tilkobling til soil utført av faglært rørlegger. Det samme gjentok seg i 1985 ved oppsetting av baderom. Vegger i baderom oppsatt av meg.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling er foretatt i ca år 2005 i kjeller ca 80 cm over gulv. Verdiene innenfor godkjent målinger. Dokumentasjon fore ikke.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipe/ildsted har ikke vært bruk siden 1975.

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)
Ja
Beskriv: Gjennomgående sprekk i grunnmur etter setning i grunnen. Sprekken er tettet fra innsiden og er helt tett. Når det gjelder fukt, sopp eller råteskader henvises det til takstmannens rapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i grunnmur som beskrevet ovenfor.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er foreslått å installere ladere til el.biler.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

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

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Garasjeplass og utebod i rekke i enkel betong- og trekonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / Kjeller)
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

- Våtromsvegger (Bad / Kjeller)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje

- Drenering
Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

- Yttervegger
Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.

- Taktekking og membraner
Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

- Ytterdører
Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med

varmetap.

- Vinduer
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje

- Gulv på grunn
Lokale ujevnheter i gulvet er registrert, ingen store skjevheter er avdekket. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale, i dette tilfellet er pipeløpet dekket med tapetserte overflater i soverom. Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

- Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.

- Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Elektrisk oppvarming
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Trapper
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon (Bad / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det var krav til oppdriftsventilasjon fra våtrom ved tidspunkt for oppføring. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-
Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Renovering av konstruksjonen bør påregnes.

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-
Det er registrert rustdannelser i sluket, risiko for følgeskader. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Det bør påregnes renovering av konstruksjonen grunnet alder, rustdannelser i sluk og ikke tilfredstillende tettesjikt/membran i konstruksjonen. Risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

- Rom under terreng – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
Hulltaking er utført i kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 22,8 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra
20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Grunnforhold og fundamenter: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.
- Garasje: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.
- Utebod: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer er inkludert i handelen:
- Kombiskap på kjøkken
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Komfyr
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut inn sin helhet.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter,

samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 420,-pr. 2025

Gebyr Fakturert beløp i 2025
Avløp 4 621,38 kr
Renovasjon 4 845,48 kr
Vann 3 954,12 kr
Sum 13 420,98 kr

Velavgift
Kr 15 300,- pr. år
Boligen har pliktig medlemskap i Skogfaret Huseierforening.

Felleskostnader på kr 1 275,- faktureres månedlig.
Felleskostnader inkluderer:
-Administrasjon
- Festeavgift
- Telenor Bredbånd og tv. For tiden produktet "Frihet M"
- Vedlikehold fellesareal og lekeplasser inkludert gressklipping, snømåking og strøing
- Velkontigent til Skogfaret vel

Garasjeleie i huseierforeningen er på kr 750,- i mnd.
Følgende er dekket i garasjeleie:
- Administrasjon
- Forsikring garasjebygg (pr 2024 Gjensidige)
- Festeavgift
- Snøbrøyting og strøing (så langt det er mulig med traktor)
- Noe vedlikehold

Vedtekter, ordensregler, festekontrakt, innkalling til ordinært årsmøte og protokoll årsmøte ligger vedlagt.

For ytterligere informasjon, sjekk huseierforeningen sin hjemmeside: https://www.skogfaret.org/

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

- Kommunale avgifter kr 13 420,- pr år.
- Fellesutgifter til Skogfaret huseierforening kr 1275,- pr mnd.
- Strøm
- Garasjeleie kr 750,- pr mnd.
- Alarm fra Verisure kr 335,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 272,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 575 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 300 000,- pr. 2024
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.

Forsikring
IF forsikring
Polisenr: 1400695

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel tv og internett fra Telenor, som er inkludert i felleskostnadene til huseierforeningen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 96 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester Skogfaret Huseierforening.

Festekontrakten er underlagt sameiets forvaltning, og det foreligger ikke mulighet for individuell innløsning av kontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 30.09.1959
Festetid: Festetiden er avtalt til 99 år, regnet fra ikrafttredelse 1. oktober 1959

Innløsningsvilkår festekontrakt: Etter festetidens utløp har festeren rett til å innløse tomten til verdien på

innløsningstidspunktet, med fradrag for verdiøkning som skyldes påkostninger og forbedringer bekostet av festeren. Alternativt kan bortfester forlenge kontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene etter lovlig skjønn

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger attraktivt til i et rolig, landlig og svært barnevennlig boligområde på Haslum. Eiendommen sokner til den ettertraktede Løkeberg barneskole, som nås på få minutters gange, og det finnes flere barnehager i umiddelbar nærhet – både kommunale og private. Området har gode kollektivforbindelser med gangavstand til Avløs T-bane, samt kort vei til bussholdeplass i Lillehagveien med bussforbindelse 130 mot Sandvika og Skøyen. I nærområdet finnes også en hyggelig nærbutikk (Joker), søndagsåpen og kun en kort spasertur unna. For et bredere handelstilbud ligger Bekkestua og Sandvika i kort avstand, med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Området byr på unike muligheter for friluftsliv og naturopplevelser året rundt. Det er hyggelige gang- og sykkelveier mot Sandvika, Bekkestua og Øverland, samt enkel adkomst til Bærumsmarka. Her finnes et omfattende nett av turstier som leder til blant annet Dælivann, Kolsåstoppen og videre innover i marka, med flotte tur- og treningsområder, badevann og urørt natur. Om vinteren prepareres det milevis med skiløyper og lysløyper, og Dælivannet forvandles til et populært sted for skøyter når isen legger seg. Kulturlandskapet rundt vannet er særlig vakkert. Et populært utfluktsmål for barnefamilier er også Sæteren gård, som tilbyr overnatting, servering og ulike aktiviteter.

Nærområdet har et bredt og variert fritidstilbud med tennisbaner, idrettsanlegg for blant annet håndball, fotball og skøytesport, samt flere treningssentre. Nadderudhallen tilbyr svømmefasiliteter, og Gjønneshallen har kunstgressbane og klatrevegg. Det finnes golfbaner på både Ballerud og Grini, og flere slalåmbakker ligger kun en kort kjøretur unna. På sommerstid er Kalvøya og Kadettangen populære utfartssteder, med flotte badestrender og store friområder for fotball, sandvolleyball og rekreasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.01.1960

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

Avvik fra byggetegninger:
De opprinnelige bygningstegningene for kjelleren viser at arealet som i dag er innredet som vaskerom, bad og bod opprinnelig var byggemeldt som kjellerstue og matbod. Det har ikke lyktes å finne søknad eller godkjenning for ombyggingen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 97 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1956266
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1956266)
Navn LØKEBERG, nordre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.07.1957
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8715/1956266.pdf
Delarealer Delareal 97 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/8/1315:
29.10.1976 - Dokumentnr: 19960 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 406
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.01.2026 - Dokumentnr: 12943 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.06.1960 - Dokumentnr: 302329 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 32,408
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT .
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
PANT FOR FESTEAVG. FORDELT MED 1/80 PÅ HVER PARSELL V/FREMFESTEKONTRAKTER

11.02.1976 - Dokumentnr: 2335 - Erklæring/avtale
Servituttbest. vedr. huseierforening m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1976 - Dokumentnr: 20070 - Erklæring/avtale.
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

27.02.1976 - Dokumentnr: 3715 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:722

01.01.2020 - Dokumentnr: 123011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:1315

01.01.2024 - Dokumentnr: 61996 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:1315

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg forretningsfører kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 148 258,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. januar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

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

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

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

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

Heggesnaret 17F

Nabolaget Engfaret/Seljeholtet - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	5 min 2.5 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	6 min 3.4 km

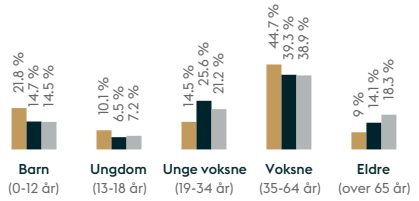
Offentlig transport

Bjerkeholtet Linje 211	4 min 0.4 km
Avløs Linje 2, 3, 5	12 min 0.9 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	6 min 0.5 km
Gjettumkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	18 min 1.5 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has... 29 barn	19 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engfaret/Seljeholtet	678	273
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 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	5 min
Solberg ballplass	10 min
Friskis & Svettis	13 min
Gnist Gjettum	15 min

«Store fellesarealer hvor barna kan leke»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HEGGESNARET 17 F, 1344 HASLUM

Gnr: 8 Bnr: 1315 3201 Bærum kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	12/11/2025
Utskriftsdato:	24/11/2025
Oppdragsnummer:	98533
Referansenr:	12029

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Garasjeplass og utebod i rekke i enkel betong- og trekonstruksjon.

Standard

Boligen holder normal standard, men bærer preg av alder, kostnader vedrørende oppussing kan påregnes.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1961, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Kjeller)
- Våtromsvegger (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Drenering
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon (Bad / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*
- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 505 000 – 810 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Per Torolf Hammerud
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Per Torolf Hammerud & Inger Lise Hammerud ,Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 8 Bnr: 1315
Eiet/festet:	Festet
Areal:	97 m²
Hjemmelshaver:	Skogfaret Huseierfor Al innehar festeretten, Per Torolf Hammerud & Inger Lise Hammerud innehar fremfesteretten.
Adresse:	Heggesnaret 17 F, 1344 HASLUM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	21/01/1960		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1961

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	39	38	1
1. etasje	42	42	0
2. etasje	43	43	0
Sum bolig:	124	123	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Vaskerom, Kjellerstue	Bod
1. etasje	Bad, Vindfang, Entré/gang, Gang, Kjøkken/spisestue, Soverom	
2. etasje	Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	39	0	0	0
1. etasje	42	0	0	20
2. etasje	43	0	0	0
Sum bolig:	124	0	0	20
Sum BRA:	124			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Bod		
1. etasje	Bad, Vindfang, Entré/gang, Gang, Kjøkken/spisestue, Soverom		
2. etasje	Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1961

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	12	0	12
Sum bolig:	12	0	12

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	12	0	0
Sum bolig:	0	12	0	0
Sum BRA:	12			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	1961

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	4	0	4
Sum bolig:	4	0	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	4	0	0
Sum bolig:	0	4	0	0
Sum BRA:	4			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens krav.

Observasjoner: Sikringsskapet er plassert utvendig i forbindelse med inngangspartiet, dette deles sammen med naboen, det er kun treverk i innvendig kasse for sikringsskap som tyder på mangelfull brannskille mellom enhetene.

Lovlighet

Beskrivelse: Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Radonmåling er utført i følgende rom: Kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Ifølge eier er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Dokumentasjon er ikke fremvist.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er ifølge eier en skrå sprekk i grunnmuren i kjellerstue, eier har tettet sprekken med egnet betongmasse og bygget ny vegg i kjellerstue. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er observert noe råtedannelser i enkelte kledningsbord ved siden av soveromsvindu i 1. etasje. Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp. i følge eier er det utført ny taktekking de siste 20 år.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør bort fra grunnmuren.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør med glassfelt. Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Terrassedør er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1982.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2019.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom kjøkken/spisestue og entré/gang. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken/spisestue, ca. 20 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/skillevegger i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Noe slitte terrassebord og malingsavflassing i skillevegg mot nabo, ifølge eier blir skillevegg skrapt og malt før salg. Tilstandsgrad 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Lokale ujevnheter i gulvet er registrert, ingen store skjevheter er avdekket. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Samtlige vegger. Hulltaking er utført i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 22,8 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i kjellerstue, entre/gang og et soverom. Pipe er helbeslått over yttertak.
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale, i dette tilfellet er pipeløpet dekket med tapetserte overflater i soverom. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2013, montert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i kjellerstue, bod og vaskerom og alle soverom.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Friskluft via spalteventil i vindu i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i bad og i stue.

Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med skrusikringer og automatsikringer, montert utvendig i forbindelse med inngangspartiet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 1.- og 2. etasje: Elektrisk oppvarming med panelovner. Stråleovn på vegg i bad. Varmekabler i gulvstøp i bad i kjeller.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmefolie i kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: kjøkken/spisestue og entre/gang. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis registrert noe knirk ved normal gange. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre. Teppebelagte trinn.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning av noe eldre dato, fronter, benkeplate og ventilator er utskiftet i senere tid.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Vinylbelegg i bod og trestavs parkett i kjellerstue. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett og laminat.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller: Malt glassfiberstrie, tapet og malt trepanel.
1. etasje: Tapetserte overflater, malt trepanel og malt glassfiberstrie.
2. etasje: Tapetserte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: Takessplater og ubehandlet trepanel. Himlingshøyde ca. 1,94 m målt i kjellerstue.
1. etasje: Takessplater og malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i kjøkken/spisestue.
2. etasje: Malt trepanel. Mønehøyde ca. 2,93 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i gang. Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i soverom. Garderobeskap med profilerte fronter i entre/gang.
2. etasje: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i begge soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over terrasse.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hovedkonstruksjon er i følge eier fra ca. 1985, det ble lagt nye fliser, sanitærutstyr og baderomsinnredning, for ca 12 år siden. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Innfliset speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert mindre svelling i bunn av benkeskapet. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedører i plast.
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Ingen form for tilluft eller avtrekk. Det er ifølge eier en ventil på utsiden av grunnmur, denne er tettet fra innsiden i badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det var krav til oppdriftsventilasjon fra våtrom ved tidspunkt for oppføring. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-10 000,-

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Vaskerommet er fra byggeår. Vinylbelegg. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Malt glassfiberstrie på vegger. Nedfelt kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Friskluftsventil på yttervegg.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. Det er registrert rustdannelser i sluket. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Vinylbelegg er ikke tilstrekkelig ført opp 5 cm på vegg, det er registrert flere utettheter i skjøter og belegget er ikke tilstrekkelig klemt/tettet mot sluket. Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Renovering av konstruksjonen bør påregnes. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-300 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Fliser og tapetserte overflater på vegger. Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett. Skapinnredning og gulvstående klosett er av nyere dato. Benkeskap og høyskap med profilerte fronter. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg. Luftespalte under dør.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert rustdannelser i sluket, risiko for følgeskader. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Det bør påregnes renovering av konstruksjonen grunnet alder, rustdannelser i sluk og ikke tilfredstillende tettesjikt/membran i konstruksjonen. Risiko for følgeskader ved ev. lekkasje. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-400 000,-

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Strøm og belysning er innlagt. Manuell port. Garasje disponeres sammen med nabo.
Tilstandsvurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod med støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

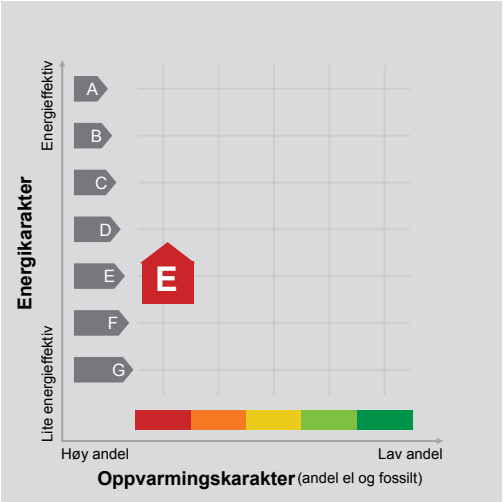
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Heggesnaret 17F
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	1315
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6695760
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181151
Dato	16.10.2025



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 16 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER

FOR

SKOGFARET HUSEIERFORENING

§1 **Navn og eierforhold**

Skogfaret Huseierforening skal fungere som en forening for eiendommen som tidligere tilhørte A/L Skogfaret Borettslag, gnr. 8 bnr 722, beliggende i Bærum kommune. Eiendommen er festet i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, med rett og plikt til å inngå fremfestekontrakt for tomteparseller tilhørende de respektive eiere.

Huseierforeningen er selveiende, og ingen av medlemmene kan i kraft av sin eierposisjon disponere over dens formue, gjøre krav på utdeling av overskudd, eller hefte for dens gjeld. Bare foreningen er part i avtaler, ikke det enkelte medlem.

§ 2 **Medlemmer**

Pliktige medlemmer av foreningen er eiere av hus med festet tomt tilhørende eiendom nevnt i §1. Utmeldelse av foreningen kan kun skje ved salg av respektive eiendom med tomteparsell.

§ 3 **Formål**

Foreningens formål er å feste / eie og administrere det av eiendommen nevnt i §1, som ikke er overdratt (bortfestet) til de enkelte huseier, eller senere overdratt til nye eiere ved salg. Foreningen skal koordinere medlemmenes fellesinteresser som huseiere.

§ 4 **Medlemmenes plikter**

Huseierforeningen skal med bindende virkning for medlemmene kunne pålegge disse å delta i fellesutgifter vedrørende deres boliger, herunder reparasjon av tak, takrenner, felles røropplegg, felles antenner, utvendig maling, drenering m.m. Huseierforeningen skal selv avgjøre hva som er fellesutgifter, og kan sette opp generelle retningslinjer for dette, samt utarbeide ordensregler for eiendommen.

Ytterligere skal foreningen forestå innkreving av festeavgift fra hver enkelt eier av husseksjoner og viderebetale denne samlet til bortfester (grunneier).

Ved mislighold av plikt til å betale fellesutgifter eller brudd på fastsatte ordensregler kan huseierforeningen iverksette rettslige skritt mot det aktuelle medlem. Beslutning om dette fattes av styret, hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

§5 **Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år og varamedlemmer ett år.

To av styrets medlemmer kan tegne huseierforeningens firma. Styret kan engasjere forretningsfører.

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel, og styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.

Styret har ansvar for daglig drift av Huseierforeningen som å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling

Styret gis ikke myndighet til vedtak av prinsipiell betydning, som å godkjenne søknader fra enkeltseksjoner om bygging på fellesareal, fasadeutforminger som strider mot gjeldende norm eller andre regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene/eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 6 **Generalforsamling**

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen juni måneds utgang. I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte og avgi stemme ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall, hvis ikke annet følger av vedtektene.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte høyst tjue dagers skriftlig varsel. Sammen med innkallingen skal følge revidert regnskap for foregående år, samt styrets årsmelding for samme periode.

Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, styrets årsmelding og valg av styre behandles uten særskilt angivelse i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker behandlet, må være fremsatt for styret senest seks uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Fastsette honorar til styret
6. Valg av styreleder for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.
7. Valg av valgkomité på 2-3 medlemmer.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Styreleder velges ved særskilt valg for 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når minst åtte av medlemmene skriftlig krever det eller styret finner grunn til det. Saker som ønskes behandlet i ekstraordinær generalforsamling skal angis samtidig med kravet om innkalling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret med minst tre dagers varsel.

§7 **Vedtektsendringer og rettslig forfølgning**

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder beslutning om å innlede rettslig forfølgning av et medlem.

§ 8 Vedlikehold, ansvar fordeling av kostnader

Fellesareal: Utgifter i forbindelse med vedlikehold og beplantning av fellesareal bekostes av huseierforeningen. Anlegg og apparater som plasseres på fellesareal etter godkjennelse av styret bekostes av huseierforeningen.

Tak: Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte huseier eller dennes forsikringsselskap. Berører skaden flere enheter dekker de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater (påbygg) bekoster reparasjon eller skifte på disse selv.

Takrenner: Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler.

Fellesanlegg for internett/fiber/bredbånd: Utgifter i forbindelse med fellesanlegg bekoste av huseierforeningen. Skade som oppstår på de installerte komponenter (som følge av skjødesløshet medfører at kostnaden) må dekkes av den som påviselig er skyld i skaden.

Vegger: Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier.

Maling: Den enkelte huseier bekoster selv maling til sin seksjon (sitt hus/rekkehus/sin bolig). Den enkelte rekke vedtar med simpelt flertall når det skal males og hvilken av de godkjente farger som skal brukes.

Røropplegg: Internt i egen seksjon (bolig/eget hus) bekoster den enkelte eier selv reparasjon og endringer. Reparasjoner av felles røropplegg med nærmeste nabo deles mellom de to naboene. Endringer betales av den som krever endringer hvis man ikke er enig om å dele utgiftene.

Med felles røropplegg menes rekkens samlerør både for vann og avløp. Kostnader i forbindelse med reparasjon av slike felles røropplegg fordeles likt på alle andelseiere (huseiere/medlemmer) i rekken. Staking og spyling av avløpsrør bekostes med like andeler av rekkens enheter såfremt det ikke klart kan påvises hvilken enhet som har forårsaket tetting av rørene. Hvis så er tilfelle bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet.

Drenering: Nødvendig reparasjon/vedlikehold av drenering dekkes av husrekken i fellesskap, med like andeler.

§ 9 Vedlikehold av hus

Den enkelte eier er selv ansvarlig for vedlikehold av huset, men som hovedregel bør alle enhetene/(husene) i en rekke males i løpet av samme sesong. Enkeltseksjoner /Hus som ikke følger opp slik avtale, kan styret i Huseierforeningen pålegges å male. Dersom det ønskes nye fargevarianter, skal dette godkjennes av generalforsamlingen i Huseierforeningen.

§ 10 Forandring av hus, enheter

Ved planer om bygnings-/fasademessige endringer på huset, skal det søkes tillatelse fra styret i Huseierforeningen før søknad om bygging og nabovarsel sendes i henhold til loven (plan- og bygningsloven).

For å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, eller gjøre andre endringer som ikke kommer inn under utvendig vedlikehold (markiser, inngangsdør, trapp o.l) skal det innhentes tillatelse både fra styret i Huseierforeningen og naboer.

§ 11 Salg/overdragelser

Styret i Huseierforeningen (Skogfaret Huseierforening AL) skal ha informasjon om salg/overdragelse av eiendommer. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styre beskjed om navneendring og overdragelsesdato.

§ 12 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening

§ 1. Generelt

Hvert enkelt medlem i Skogfaret Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) forventes å bidra til et hyggelig og trivelig nabolag gjennom å ta hensyn til andre og vise god folkeskikk.

§ 2 Fellesområder/hager

Hvert enkelt medlem forventes å bidra til å hjelpe til med å holde fellesområdene pene og ryddige. Det skal ikke plantes eller fjernes trær og busker på fellesområdene uten tillatelse fra styret i Huseierforeningen. Alle medlemmer forventes å ta sin del av dugnadsarbeid som blir vedtatt utført innen Huseierforeningens område.

Det forventes at medlemmene verner om og holder egen plen og beplantning ved like.

Alt avfall legges i de beholderne som er satt opp til det, og søl omkring søppelkassene skal unngås.

Eierne i hver rekke sørger for snemåking og strøing av stikkveier og adkomst til søppelkasser og postkasser etter nærmere avtale innen rekken

§ 3 Indre orden/annet

Eiere av husdyr er ansvarlige for at disse ikke generer (sjenerer) andre og for å fjerne etterlatenskaper etter husdyr. Eier bør spesielt påse at husdyr ikke bruker lekesandkasser og spesielt avsatte lekeområder o.l. som toaletter.

Musikkøvelser må ikke drives slik at det generer (sjenerer) naboene, og det skal tas spesielt hensyn i tidsrommet kl. 2200-0800. Musikk- og sangundervisning skal ikke drives uten samtykke fra naboer og styret i Huseierforeningen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Festsalen, Løkeberg Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Christian Dahl-Andersen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 23 medlemmene som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen, Jan-André Fossby-Andersen og Unni Scarlett

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Bjørn Christensen (Heggesnaret 17 B) ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Valg av revisor

Vedtak:
KPMG A/S ble valgt som huseierforeningens revisor.

5. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring av vedtekter

Styret fikk fullmakt til å tydeliggjøre formuleringen under vedtektenes
§ 8.1 avsnitt 5 for huseierforeningens ansvar

§ 8.3/8.4 at ingen skal kunne ha både fast parkeringsplass og garasje (unntatt eventuell plass foran egen garasje)

§ 8.6 "byggets" rettes til "byggenes"

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjente forslaget til nye vedtekter med de spesifiseringer som er nevnt i protokolltekst.

Nye vedtekter legges ut på Skogfaret sine hjemmesider og publiseres på portalen.

6.2 Endring av ordensregler

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjente forslaget til nye Ordensregler som var vedlagt innkallingen.

Nye ordensregler legges ut på Skogfaret sine hjemmesider og publiseres på portalen.

6.3 Klipping av gress på fellesområder

Vedtak:
Styret engasjerer et selskap for klipping av gress på fellesområder med virkning fra 1. juni 2025.

Godkjent

Avstemming: For: 19 / Mot: 7 (1 fullmakt)

7. Saker fra beboere

7.1 Fasadeendring - Vindu kortvegg tillbygg Heggesnaret 18A

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjente tiltaket.

8. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Styreleder: Vegar Rolfsrud er på valg og tar gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Vegar Rolfsrud (Heggesnaret 14D) til styreleder

Vedtak:
Vegar Rolfsrud ble valgt som styreleder for 1 år

9.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Per Staale Kristiansen (Heggesnaret 16B) er på valg, og tar gjenvalg
Styremedlem: Even Kildal (Skogfaret 57B) er ikke på valg (2024-2026)

Valgkomiteen innstiller Per Staale Kristiansen til styremedlem

Vedtak:
Per Staale Kristiansen (Heggesnaret 16B) ble valgt som nytt styremedlem for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Ivan Kristoffer Nilsen (Heggesnaret 16D) er på valg, og tar ikke gjenvalg

Varamedlem: Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) er på valg, og tar gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) til varamedlem
Det har ikke lykkes valgkomitéen å finne et nytt varamedlem

Vedtak:
Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) ble valgt som varamedlem for 1 år

Kjetil Norseth (Skogfaret 53A) ble valgt som varamedlem for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av:
Bjørn Frantzen (Heggesnaret 18F)
Steffen Lunde (Heggesnaret 18D)

Medlemmer til valgkomiteen velges på årsmøtet

Vedtak:

Hanne Sivertsen (Heggesnaret 16F) og Andre Evensen (Skogfaret 56 F) ble valgt som medlemmer av valgkomiteen for 1 år.

Der intet annet er nevnt var avstemmingen enstemmig.

Den formelle delen av generalforsamlingen ble avsluttet 19:50 og det ble avholdt beboermøte i etterkant.

Protokoll for Skogfaret Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vegar Rolfsrud (sign.)	30.05.2025
Protokollvitne	Bjørn Fredrik Elfving Christensen (sign.)	02.06.2025

Skogfaret Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

Ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening - Tirsdag 27.05.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Skogfaret Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skogfaret Huseierforening

Tid: tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Sted: Festsalen, Løkeberg Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes.

4. Valg av revisor

Forslag til vedtak: KPMG A/S velges som huseierforeningens revisor

5. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret har i denne perioden lagt ned et betydelig arbeid, noe som har krevd mye tid både i styremøter og i forbindelse med forberedelser og oppfølging av saker, slik det er referert til i årsmeldingen.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 80 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring av vedtekter

Generalforsamlingen i 2024 vedtok en reduksjon av antall styrende dokumenter, noe som førte frem til nye «Vedtekter for Skogfaret Huseierforening» samt «Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening».

Endringer:
Vedtektene har ikke (og har for øvrig aldri hatt) noen beskrivelse av leieforholdet knyttet til garasjer og faste parkeringsplasser. Styret mener dette er en klar mangel. I vedlagte forslag er dette beskrevet og lagt inn som et nytt avsnitt. Avsnittet baserer seg på at garasjene uomtvistelig tilhører Huseierforeningen, på leierett definert i utstedte kontrakter samt tidligere rettsprosess. På samme måte er alle medlemmenes likeverdige rett til parkering på Huseierforeningens areal nå regulert i et underpunkt i samme avsnitt.

Kravet om at styret skal godkjenne nye farger ved maling av fasaden er tatt bort. Styret antar at husrekkene kan gjøre den nødvendige vurdering selv.

Fordelingsnøkkelen for fordeling av enkelte kostnader mellom garasjebudsjett og huseierforeningens budsjett er beregnet på nytt og foreslås vedtektsfestet.

Utover dette inneholder forslaget en del språklige presiseringer og rent redaksjonelle endringer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner nye vedtekter slik de kommer frem i vedlagte dokument.

6.2 Endring av ordensregler

Generalforsamlingen i 2024 vedtok en reduksjon av antall styrende dokumenter, noe som førte frem til nye «Vedtekter for Skogfaret Huseierforening» samt «Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening».

Styret mener det er hensiktsmessig å utvide «Ordensreglene» noe. Vi mener at «beskrevne forventninger» hindrer konflikter og gir grunnlag for et godt bomiljø.

Avsnittene «Fellesområder/hager» er døpt om til «Uteområder» og noe utvidet, «Indre orden/annet» er døpt om til «Ro og orden» og utvidet noe. Avsnittene «Parkering», «Informasjon fra Styret» og «Håndtering av tvister» er nye.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner nye «Ordensregler» slik det kommer frem i vedlagte dokument.

6.3 Klipping av gress på fellesområder

Huseierforeningen disponerer flere grøntareal. Husrekkene har ansvar for blant annet klipping på dedikerte områder (se https://www.skogfaret.org/oversikt-vedlikeholdsomrader/).

Det har vist seg å variere i hvilken grad disse områdene blir stelt. Det er nok også slik at belastningen er høy på enkelte medlemmer, mens andre gjør mindre.

Som et tiltak for å få huseierforeningens områder til å se innbydende ut, øke bokvaliteten og gjøre arbeidsbelastningen mer lik blant beboerne, foreslår styret å sette gress- og kantklipping ut til et eksternt firma. Arbeidet vil bli evaluert når det har gått noe tid for å avgjøre om det skal gjøres til en permanent ordning, utvides eller avvikles.

Styret har fått tilbud fra et godt etablert selskap som tilbyr klipping hver tiende dag og kantklipping hver måned til en kost for hvert medlem på ca 60 kr pr måned. Styret oppfatter dette som et godt tilbud for huseierforeningen og legger dette frem til avstemming.

Ordningen vil etter en tid bli evaluert på pris og kvalitet.

Forslag til vedtak: Styret engasjerer et selskap for klipping av gress på fellesområder med virkning fra 1. juni 2025.

7. Saker fra beboere

7.1 Fasadeendring - Vindu kortvegg tillbygg Heggesnaret 18A

Vi ønsker å sette inn et vindu som vist på skissen på endeveggen på vårt tilbygg, og ber om godkjenning i generalforsamlingen for dette.

Aktuelle bestemmelser fra kommunen om søknad og varsling vil bli fulgt.

Se vedlagt forslag og skisse

Med hilsen
Ragnhild Austli og Einar Jakobsen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

8. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vegar Rolfsrud
Styremedlem, Even Kildal
Styremedlem, Per Staale Kristiansen
Varamedlem, Ivan Kristoffer Nilsen
Varamedlem, Torstein Sinding-Larsen

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styret

9.1 Valg av styreleder

Styreleder: Vegar Rolfsrud er på valg og tar gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Vegar Rolfsrud (Heggesnaret 14D) til styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder: Vegar Rolfsrud velges som styreleder for 1 år

9.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Per Staale Kristiansen (Heggesnaret 16B) er på valg, og tar gjenvalg

Styremedlem: Even Kildal (Skogfaret 57B) er ikke på valg (2024-2026)

Valgkomiteen innstiller Per Staale Kristiansen til styremedlem

Forslag til vedtak: Styremedlem: Per Staale Kristiansen (Heggesnaret 16B) velges til nytt styremedlem for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Ivan Kristoffer Nilsen (Heggesnaret 16D) er på valg, og tar ikke gjenvalg Varamedlem: Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) er på valg, og tar gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) til varamedlem
Det har ikke lykkes valgkomitéen å finne et nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Varamedlem: Torstein Sinding-Larsen (Heggesnaret 18H) velges til varamedlem for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består av:
Bjørn Frantzen (Heggesnaret 18F)
Steffen Lunde (Heggesnaret 18D)

Medlemmer til valgkomiteen velges på årsmøtet

Beboermøte

Det avholdes beboermøte etter generalforsamlingen.

Under beboermøtet ønsker styret å informere om følgende saker:

- Garasjesaken
  - Presentasjon av beboerkartleggingen
  - Videre fremdrift i saken
- Lampepunkter langs gangveier
- Trafikksikkerhet på området
- Fjerning av coax-kabler

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

Protokollen vil også bli publisert på https://www.skogfaret.org/generalforsamling/

Med vennlig hilsen
Skogfaret Huseierforening
Styret

Sak 2: Årsmelding fra styret – Skogfaret Huseierforening

1. mai 2025

Styret har i perioden hatt fokus på flere overordnede saker som garasjesituasjonen, vedtekter og ordensregler, samt helse, miljø og sikkerhet (HMS). Vi har gjennomført totalt 13 styremøter og arrangert ett informasjonsmøte for beboerne.

Vedtekter og ordensregler

Styret har jobbet grundig med både innhold og struktur i vedtektene. Vi har hatt som mål å modernisere og forenkle vedtektene, samtidig som vi har utarbeidet forslag til nye punkter som omhandler garasjer, oppstillingsplasser og lading av elbiler. I tillegg har vi beregnet en ny fordelingsnøkkel.

Siden dette innebærer en omfattende revisjon, har vi valgt å arbeide med ordensreglene parallelt. Her har vi justert språk, samt fjernet og lagt til punkter for å legge til rette for et godt bomiljø for alle beboere.

Garasjesituasjonen

Styret har jobbet med garasjesituasjonen gjennom hele perioden, og har hatt bistand fra ABBL i denne komplekse saken, samt engasjert Viken Taksering AS for å få en rapport om tilstanden til garasjene. På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at det skulle gjennomføres en beboerkartlegging.

Før denne kartleggingen ønsket vi å informere beboerne grundig, og derfor ble det arrangert et informasjonsmøte den 6. mars 2025. I etterkant ble det sendt ut en spørreundersøkelse, og per dags dato har 67 beboere besvart. Resultatene vil gi viktig innsikt i videre behandling av saken.

HMS
Styret har hatt møte med HMS-avdelingen i ABBL og fått gode råd om hvordan vi kan sikre, dokumentere og følge opp HMS-arbeidet i foreningen.

Vi engasjerte Røa Elektriske AS til å utføre en el-kontroll av alle garasjebygg og vaskeriet. Kontrollene avdekket flere avvik, inkludert alvorlige (TG3). Styret har prioritert å utbedre disse alvorlige avvikene.

For å sikre trygge forhold om vinteren, besluttet styret i november 2024 å bestille strøing og feiing av oppstillingsplasser, foran garasjene og veien inn til garasjene ved H16/H18.

Vedlikehold og andre saker

- En ny vedlikeholdsplan for fellesområdene er under arbeid.
- Alle garasjer og boder er nummerert
- Vi har anskaffet nye trillebårer og snøskuffe
- Styret har hatt dialog med ABBL for å håndtere regnskapsavvik
- Det er montert en frostfri kran på vaskeplassen. OBS: Kranen kan fremdeles fryse dersom slangen er tilkoblet i kuldegrader. I overgangsperiodene vår og høst er det derfor viktig at slangen ikke står påkoblet.

- HS18A har fått godkjent søknad om flytting av dør samt montering av et lite standardvindu. Søknad om større vindu behandles på GF 2025.

Vi har forsøkt å holde beboerne godt informert gjennom vår nettside: www.skogfaret.org**.**

Takk for innsatsen

- Tusen takk til Are Isaksen, som samvittighetsfullt heiser flagget på alle merkedager.
- Takk også til Borøy for arbeidet med blomsterbedet ved statuen frem til høsten 2024. Borøy har takket nei til videre engasjement, og vi er glade for at Hilde Sinding-Larsen har overtatt og gjort en flott innsats våren 2025. Tusen takk!

Skogfaret Huseierforening teller 80 boenheter, og med jevne mellomrom skjer det eierskifter. Vi ønsker alle nye beboere hjertelig velkommen til vårt fellesskap!

Med vennlig hilsen
Styret i Skogfaret Huseierforening

Resultatregnskap Skogfaret Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 128 000	1 043 300	1 128 000	1 168 000
Annen driftsinntekt	2	447 300	12 000	447 600	514 200
Sum inntekter		1 575 300	1 055 300	1 575 600	1 682 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	88 522	68 460	72 000	114 100
Kostnad lokaler	4	143 217	63 065	85 500	223 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	6 046	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	25 335	-192 429	130 000	220 000
Periodisk vedlikehold	7	0	23 250	130 000	0
Annen driftskostnad	8	998 656	813 631	868 200	1 031 700
Sum kostnader		1 261 777	775 976	1 285 700	1 598 800
Resultat før finansielle poster		313 523	279 324	289 900	83 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	8 145	2 363	0	0
Sum finansielle poster		8 145	2 363	0	0
Årsresultat		321 668	281 686	289 900	83 400

Balanse Skogfaret Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		2 581	204 906
Andre fordringer	10	257 090	183 822
Sum fordringer		259 671	388 729
Bankinnskudd, kasse o.l	11	800 117	237 340
Sum omløpsmidler		1 059 788	626 068
Sum eiendeler		1 059 789	626 069

Balanse Skogfaret Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	906 816	585 148
Sum egenkapital		914 816	593 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 253	0
Forskudd innbetalinger		23 092	32 821
Annen kortsiktig gjeld	13	73 628	100
Sum kortsiktig gjeld		144 973	32 921
Sum gjeld		144 973	32 921
Sum egenkapital og gjeld		1 059 789	626 069

Skogfaret Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Vegar Rolfsrud	Even Kildal	Per Staale Kristiansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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 forvendtede tap.

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.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 128 000	1 043 300	1 128 000	1 168 000
Sum	**1 128 000**	**1 043 300**	**1 128 000**	**1 168 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	435 300	0	435 600	501 600
Utleid lokale	12 000	12 000	0	0
Vaskeriinntekter	0	0	12 000	12 600
Sum	**447 300**	**12 000**	**447 600**	**514 200**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	13 000	0	0	20 000
Påløpte feriepenger	1 440	0	0	0
Påløpte feriepenger	143	0	0	0
Styrehonorar	63 000	60 000	63 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	10 716	8 460	9 000	14 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	223	0	0	0
Sum	**88 522**	**68 460**	**72 000**	**114 100**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	0	1 000
Lys, varme, energi	1 501	1 462	2 000	2 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	9 000	7 409	10 500	20 000
Sommer- og vinterkostnader	132 717	54 194	73 000	200 000
Sum	**143 217**	**63 065**	**85 500**	**223 000**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	6 046	0	0	10 000
Sum	**6 046**	**0**	**0**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Drift/vedlikehold garasjer	0	-223 600	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 625	0	0	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 710	31 171	0	70 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	130 000	0
Sum	**25 335**	**-192 429**	**130 000**	**220 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeanlegg	0	23 250	0	0
Utomhusareale	0	0	130 000	0
Sum	0	23 250	130 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	115 829	110 544	118 000	121 000
Honorar for juridisk bistand	9 000	0	0	10 000
Honorar for teknisk rådgivning	28 250	0	0	0
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 197	2 960	5 500	5 000
Elektroniske fellesavtaler	498 242	368 221	394 000	523 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	20 000	16 000	16 000	20 000
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	34 037	19 267	27 000	30 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	458	2 000	2 000
Eiendomskatt og festeavgift	287 088	287 088	287 200	287 200
Bank og kortgebyrer	2 859	3 627	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	154	1 716	15 000	30 000
Sum	**998 656**	**813 631**	**868 200**	**1 031 700**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	4 622	2 363	0	0
Renter plasseringskonto	735	0	0	0
Finansinntekt	2 789	0	0	0
Sum	**8 145**	**2 363**	**0**	**0**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	249 120	183 772
Fordring eiere	7 920	0
Sum	**257 090**	**183 822**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	800 117	237 340
Sum	**800 117**	**237 340**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**8 000**	**8 000**
Opptjent egenkapital		
Garasjefond		
IB garasjefond	416 321	317 044
Belastet garasjefond	0	-24 648
Tilført garasjefond	235 540	123 925
Sum garasjefond	651 861	416 321
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	168 827	-13 582
Fra årets resultat	86 128	182 410
Sum annen egenkapital	254 955	168 827
Sum egenkapital	914 816	593 148

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	223	0
Påløpte feriepenger	1 583	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	100
Annen kortsiktig gjeld	71 772	0
Sum	**73 628**	**100**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	593 147	311 461
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	321 668	281 686
Årets endring disponible midler	321 668	281 686
Disponible midler UB	914 815	593 147

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter garasjedrift	435 300	0	435 600	501 600
Sum inntekter	435 300	0	435 600	501 600
Kostnader				
Lønnskostnad	14 046	0	0	9 128
Sommer- og vinterkostnader	80 444	40 646	43 000	112 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 625	0	0	150 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 112	0	0	0
Annen driftskostnad	28 250	-223 600	0	0
Eiendomskatt og festeavgift	28 709	28 709	28 700	28 720
Forvaltning og revisjon	11 583	11 054	12 000	12 100
Forsikringspremie	34 037	19 267	27 000	30 000
Sum kostnader	213 806	-123 925	110 700	342 448
Resultat før finansielle poster	221 494	123 925	324 900	159 152
Finansielle poster				
Årsresultat	221 494	123 925	324 900	159 152

Resultat og balanse med noter for Skogfaret Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogfaret Huseierforening

Styreleder	Vegar Rolfsrud (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Per Staale Kristiansen (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Even Kildal (sign.)	19.05.2025

VEDTEKTER

FOR

SKOGFARET HUSEIERFORENING

§1 **Navn og eierforhold**

Skogfaret Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) skal fungere som en forening for eiendommen som tidligere tilhørte A/L Skogfaret Borettslag, gnr. 8 bnr 722, beliggende i Bærum kommune. Eiendommen er festet i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, med rett og plikt til å inngå fremfestekontrakt for tomteparseller tilhørende de respektive eiere.

Huseierforeningen er selveiende, og ingen av medlemmene kan i kraft av sin eierposisjon disponere over dens formue, gjøre krav på utdeling av overskudd, eller hefte for dens gjeld. Bare foreningen er part i avtaler, ikke det enkelte medlem.

§ 2 **Medlemmer**

Pliktige medlemmer av foreningen er eiere av hus med festet tomt tilhørende eiendom nevnt i §1. Utmeldelse av foreningen kan kun skje ved salg av respektive eiendom med tomteparsell.

§ 3 **Formål**

Foreningens formål er å feste og forvalte det av eiendommen nevnt i §1, som ikke er overdratt (bortfestet) til de enkelte huseiere, eller senere overdratt til nye eiere ved salg. Foreningen skal koordinere medlemmenes fellesinteresser som huseiere.

§ 4 **Økonomiske og administrative forhold**

Huseierforeningen krever inn nødvendig beløp for å dekke foreningens utgifter. Medlemmene belastes med like andeler, med mindre vedtektene spesifiserer noe annet.

Festeavgiften betales samlet til bortfester.

Huseierforeningen utarbeider ordensregler for eiendommen.

Ved brudd på plikten til å betale fellesutgifter, vedtekter eller ordensregler, kan Huseierforeningen iverksette rettslige skritt mot det aktuelle medlemmet.

§ 5 **Generalforsamling**

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen juni måneds utgang. I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall, hvis ikke annet følger av vedtektene.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte, høyst tjue dagers skriftlig varsel.

Sammen med innkallingen skal følge revidert regnskap for foregående år, samt styrets årsmelding for samme periode.

Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, styrets årsmelding og valg av styre behandles uten særskilt angivelse i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker behandlet, må være fremsatt for styret senest seks uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Fastsette honorar til styret
6. Valg av styreleder for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.
7. Valg av valgkomité på 2-3 medlemmer.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Styreleder velges ved særskilt valg for 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når minst åtte av medlemmene skriftlig krever det eller styret finner grunn til det. Saker som ønskes behandlet i ekstraordinær generalforsamling skal angis samtidig med kravet om innkalling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret med minst tre dagers varsel.

§ 6 **Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år og varamedlemmer ett år.

To av styrets medlemmer kan tegne Huseierforeningens firma. Styret kan engasjere forretningsfører.

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.

Styret har ansvar for daglig drift av Huseierforeningen som å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling.

Styret har ikke myndighet til å fatte vedtak av prinsipiell betydning, herunder godkjenning av søknader om bygging på fellesareal, fasadeendringer som avviker fra gjeldende normer, eller andre regulatoriske beslutninger av betydning for fellesskapet.

Styret kan kommunisere med alle medlemmer og leietakere elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 7 Vedlikehold: Ansvar og fordeling av kostnader

Medlemmene skal i samarbeid med egen husrekke sørge for utvendig vedlikehold av egen bolig, herunder reparasjon av tak, takrenner, felles røropplegg, utvendig maling, drenering mm.

Vedlikeholdskostnader og ansvar fordeles slik:

Eget uteareal: Utearealet skal holdes i en slik stand at det ikke er til sjenanse for naboer. Alle kostnader dekkes av boenheten selv.

Fellesareal: Utgifter i forbindelse med oppgraderinger og vedlikehold av fellesareal bekostes av Huseierforeningen. Daglig vedlikehold (som gressklipping og snømåking) utføres av beboerne i hver enkelt rekke på rekkas tildelte område.

Tak: Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte eier eller dennes forsikringsselskap. Berører skaden flere boenheter dekker de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater (påbygg) bekoster reparasjon eller skifte på disse selv.

Takrenner: Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler.

Fellesanlegg for internett og kommunikasjon: Utgifter i forbindelse med fellesanlegg bekostes av Huseierforeningen. Skade som følge av skjødesløshet, må dekkes av den som påviselig er skyld i skaden. Utgifter internt i en enhet dekkes av enheten selv.

Vegger: Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier.

Maling: Den enkelte eier bekoster selv maling til sin boenhet.
Den enkelte rekke vedtar med simpelt flertall når det skal males, og et eventuelt bytte av farge. Dersom det er ønske om bytte av farge, må den nye fargen velges slik at den harmonerer med nabobyggene.
Maling bør som utgangspunkt gjøres samme år for samme veggflate. Fargebytte krever at alle boenhetene males samme år.

Ved vedvarende forfall, kan styret i Huseierforeningen pålegge eieren av boenheten å male.

Røropplegg: Internt i egen boenhet bekoster den enkelte eier selv reparasjon og endringer. Reparasjoner av røropplegg som deles med naboenhet (vertikale rør i vegg mellom to enheter) deles mellom disse.

Reparasjon av rekkens samlerør for vann og avløp fordeles likt på alle rekkens boenheter. Staking og spyling av avløpsrør bekostes med like andeler av rekkens boenheter så lenge det ikke klart kan påvises hvilken enhet som har forårsaket tetting av rørene. Hvis så er tilfelle, bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet.

Drenering: Nødvendige reparasjoner og vedlikehold av drenering dekkes av rekken i fellesskap, med like andeler. Ekstrakostnader tilknyttet eventuelle tilbygg bekostes av aktuell enhet.

§ 8 Garasjer og parkering

§ 8.1 Garasjer

Huseierforeningens garasjer leies ut til foreningens medlemmer.

Enkelte seksjonseiere har en etablert leierett til en konkret garasje. Leieretten følger seksjonen ved salg. Medlemmer med leierett er ansvarlig for innbetaling av den leie huseierforeningen fastsetter.

Garasjene skal primært benyttes til parkering av bil. Leietaker er ansvarlig for at bruk av garasjen ikke strider mot huseierforeningens eget, eller offentlig regelverk.

Huseierforeningen er ansvarlig for forsvarlig vedlikehold av garasjene utover innvendig renhold. Feil på bygget skal meldes styret. Huseierforeningen svarer for forsikring av bygget.

Huseierforeningen er ikke ansvarlig for tap eller skader på kjøretøy eller løsøre. Leietager er ansvarlig for skade på bygget som skyldes ham selv eller hans husstand.

Leietaker skal ikke gjøre bygningstekniske endringer eller endringer på elektrisk installasjon.

§ 8.2 Fremleie garasjer

Styret skal vedlikeholde en liste over medlemmer som ikke har leierett til garasje. Listen rangeres etter lengden på medlemskapet i huseierforeningen.

Dersom en leietaker ikke ønsker å benytte garasjen en periode, skal styret formidle fremleie. Dette påvirker ikke den eksisterende leieretten. Styret avtaler leie med partene.

Fremleien tildeles utfra rangeringen i ventelisten. Dersom tilbudet ikke ønskes benyttet, går tilbudet til neste på listen. Plasseringen på listen beholdes av medlemmet som ikke benytter seg av sin rang. Avtaler direkte mellom medlemmer tillates ikke.

§ 8.3 Salg av leierett

Leieretten kan også selges til et annet medlem, men ikke slik at noen blir sittende med flere biloppstillingsplasser (garasje/fast parkeringsplass). Samtlige medlemmer uten leierett på garasje må gjøres kjent med tilbudet. Partene avtaler pris. Medlemmet som har rang må tilby avtalt pris, for å benytte seg av sin forkjøpsrett.

§ 8.4 Faste parkeringsplasser

De av foreningens medlemmer som ikke har leierett til garasje, kan etter søknad tildeles fast parkeringsplass på huseierforeningens areal. Denne følger, på lik linje med garasjene, seksjonen ved salg.

Leietager av garasje (unntatt ved gammelt vaskeri og i Engfaret) disponerer i tillegg til garasjen en fast plass foran egen garasje.

§ 8.5 Lading av El-bil

Huseierforeningen tilrettelegger for lading av elbil i eller ved garasjer og på faste parkeringsplasser så langt det er mulig. Tilkobling fra strømpunkt, ladeboks og strømforbruk dekkes av hver enkelt bruker.

§ 8.6 Fordeling av kostnader for garasjeanlegg og fast parkering

Huseierforeningens leieinntekt fra garasjer skal minimum dekke byggets løpende vedlikeholds- og driftskostnad, 50% av styrets administrasjonskostnad, 90% av foreningens utgifter til vintervedlikehold (eksklusiv eventuelle utgifter til gangveier), samt 10% av festeavgiften.

Seksjoner med fast parkeringsplass deler utgifter til vintervedlikehold og festeavgift på samme måte som for garasjer.

§ 9 Utvendige endringer av boenhet

Ved planer om bygnings- eller fasademessige endringer, skal det søkes tillatelse fra styret før søknad om bygging og nabovarsel sendes i henhold til plan- og bygningsloven.

§ 10 Salg av boenhet

Styret i Huseierforeningen skal ha informasjon om salg av boenhet. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styret beskjed om navneendring og overdragelsesdato.

§ 11 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

§ 12 Vedtektsendringer

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

FOR

SKOGFARET HUSEIERFORENING

§1 **Navn og eierforhold**

Skogfaret Huseierforening skal fungere som en forening for eiendommen som tidligere tilhørte A/L Skogfaret Borettslag, gnr. 8 bnr 722, beliggende i Bærum kommune. Eiendommen er festet i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, med rett og plikt til å inngå fremfestekontrakt for tomteparseller tilhørende de respektive eiere.

Huseierforeningen er selveiende, og ingen av medlemmene kan i kraft av sin eierposisjon disponere over dens formue, gjøre krav på utdeling av overskudd, eller hefte for dens gjeld. Bare foreningen er part i avtaler, ikke det enkelte medlem.

§ 2 **Medlemmer**

Pliktige medlemmer av foreningen er eiere av hus med festet tomt tilhørende eiendom nevnt i §1. Utmeldelse av foreningen kan kun skje ved salg av respektive eiendom med tomteparsell.

§ 3 **Formål**

Foreningens formål er å feste / eie og administrere det av eiendommen nevnt i §1, som ikke er overdratt (bortfestet) til de enkelte huseier, eller senere overdratt til nye eiere ved salg. Foreningen skal koordinere medlemmenes fellesinteresser som huseiere.

§ 4 **Medlemmenes plikter**

Huseierforeningen skal med bindende virkning for medlemmene kunne pålegge disse å delta i fellesutgifter vedrørende deres boliger, herunder reparasjon av tak, takrenner, felles røropplegg, felles antenner, utvendig maling, drenering m.m. Huseierforeningen skal selv avgjøre hva som er fellesutgifter, og kan sette opp generelle retningslinjer for dette, samt utarbeide ordensregler for eiendommen.

Ytterligere skal foreningen forestå innkreving av festeavgift fra hver enkelt eier av husseksjoner og viderebetale denne samlet til bortfester (grunneier).

Ved mislighold av plikt til å betale fellesutgifter eller brudd på fastsatte ordensregler kan huseierforeningen iverksette rettslige skritt mot det aktuelle medlem. Beslutning om dette fattes av styret, hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

§5 **Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges i ordinær generalforsamling. Styrets leder velges ved særskilt valg og fungerer for ett år av gangen. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år og varamedlemmer ett år.

To av styrets medlemmer kan tegne huseierforeningens firma. Styret kan engasjere forretningsfører.

Styrets avgjørelser fattes med alminnelig flertall i møte som er innkalt med minst tre dagers varsel, og styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar.

Styret har ansvar for daglig drift av Huseierforeningen som å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger, sørge for vedlikehold av fellesområder samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak i samarbeid med forretningsfører.

Styret skal også utføre oppgaver gitt av forrige generalforsamling og forberede neste generalforsamling

Styret gis ikke myndighet til vedtak av prinsipiell betydning, som å godkjenne søknader fra enkeltseksjoner om bygging på fellesareal, fasadeutforminger som strider mot gjeldende norm eller andre regulatoriske vedtak av betydning for fellesskapet.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene/eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 6 **Generalforsamling**

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang pr. år innen juni måneds utgang. I generalforsamlingen har hvert medlem én stemme. Medlemmet kan møte og avgi stemme ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Avgjørelse treffes ved vanlig stemmeflertall, hvis ikke annet følger av vedtektene.

Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte høyst tjue dagers skriftlig varsel. Sammen med innkallingen skal følge revidert regnskap for foregående år, samt styrets årsmelding for samme periode.

Bare saker som er angitt i innkallingen kan behandles. Dog skal regnskap, styrets årsmelding og valg av styre behandles uten særskilt angivelse i innkallelsen. Saker som medlemmene ønsker behandlet, må være fremsatt for styret senest seks uker før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Fastsette honorar til styret
6. Valg av styreleder for 1 år, styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.
7. Valg av valgkomité på 2-3 medlemmer.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Styreleder velges ved særskilt valg for 1 år.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når minst åtte av medlemmene skriftlig krever det eller styret finner grunn til det. Saker som ønskes behandlet i ekstraordinær generalforsamling skal angis samtidig med kravet om innkalling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles av styret med minst tre dagers varsel.

§7 **Vedtektsendringer og rettslig forfølgning**

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det samme gjelder beslutning om å innlede rettslig forfølgning av et medlem.

§ 8 Vedlikehold, ansvar fordeling av kostnader

Fellesareal: Utgifter i forbindelse med vedlikehold og beplantning av fellesareal bekostes av huseierforeningen. Anlegg og apparater som plasseres på fellesareal etter godkjennelse av styret bekostes av huseierforeningen.

Tak: Reparasjon av eget tak dekkes av den enkelte huseier eller dennes forsikringsselskap. Berører skaden flere enheter dekker de berørte eiere sammen de påløpte kostnader. Skifte av hele taket dekkes av rekken i fellesskap med like andeler. De som har ekstra takflater (påbygg) bekoster reparasjon eller skifte på disse selv.

Takrenner: Reparasjon og skifte av takrenner dekkes av huseierne i rekken med like andeler.

Fellesanlegg for internett/fiber/bredbånd: Utgifter i forbindelse med fellesanlegg bekoste av huseierforeningen. Skade som oppstår på de installerte komponenter (som følge av skjødesløshet medfører at kostnaden) må dekkes av den som påviselig er skyld i skaden.

Vegger: Reparasjon og skifte av bordkledning bekostes av den enkelte eier.

Maling: Den enkelte huseier bekoster selv maling til sin seksjon (sitt hus/rekkehus/sin bolig). Den enkelte rekke vedtar med simpelt flertall når det skal males og hvilken av de godkjente farger som skal brukes.

Røropplegg: Internt i egen seksjon (bolig/eget hus) bekoster den enkelte eier selv reparasjon og endringer. Reparasjoner av felles røropplegg med nærmeste nabo deles mellom de to naboene. Endringer betales av den som krever endringer hvis man ikke er enig om å dele utgiftene.

Med felles røropplegg menes rekkens samlerør både for vann og avløp. Kostnader i forbindelse med reparasjon av slike felles røropplegg fordeles likt på alle andelseiere (huseiere/medlemmer) i rekken. Staking og spyling av avløpsrør bekostes med like andeler av rekkens enheter såfremt det ikke klart kan påvises hvilken enhet som har forårsaket tetting av rørene. Hvis så er tilfelle bekostes de nødvendige arbeidene av denne enhet.

Drenering: Nødvendig reparasjon/vedlikehold av drenering dekkes av husrekken i fellesskap, med like andeler.

§ 9 Vedlikehold av hus

Den enkelte eier er selv ansvarlig for vedlikehold av huset, men som hovedregel bør alle enhetene/(husene) i en rekke males i løpet av samme sesong. Enkeltseksjoner /Hus som ikke følger opp slik avtale, kan styret i Huseierforeningen pålegges å male. Dersom det ønskes nye fargevarianter, skal dette godkjennes av generalforsamlingen i Huseierforeningen.

§ 10 Forandring av hus, enheter

Ved planer om bygnings-/fasademessige endringer på huset, skal det søkes tillatelse fra styret i Huseierforeningen før søknad om bygging og nabovarsel sendes i henhold til loven (plan- og bygningsloven).

For å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, eller gjøre andre endringer som ikke kommer inn under utvendig vedlikehold (markiser, inngangsdør, trapp o.l) skal det innhentes tillatelse både fra styret i Huseierforeningen og naboer.

§ 11 Salg/overdragelser

Styret i Huseierforeningen (Skogfaret Huseierforening AL) skal ha informasjon om salg/overdragelse av eiendommer. Selger plikter å gi beskjed om salg, og kjøper skal gi styre beskjed om navneendring og overdragelsesdato.

§ 12 Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen.

Ordensregler i Skogfaret Huseierforening

§ 1. Generelt

Hvert medlem i Skogfaret Huseierforening (heretter kalt *Huseierforeningen*) forventes å bidra til et hyggelig og trivelig nabolag. Et godt bomiljø øker både bokvalitet og boligenes verdi.

§ 2. Uteområder

Hvert medlem forventes å bidra til at uteområdene holdes pene og ryddige. Endringer på Huseierforeningens fellesarealer skal ikke gjøres uten skriftlig tillatelse fra styret.

Det er utarbeidet vedlikeholdsansvar for uteområdene for hver av rekkene (se vår hjemmeside: skogfaret.org). Dette ansvaret omfatter alt løpende vedlikehold.

Alle medlemmer forventes å ta sin del av øvrige dugnadsoppgaver.

Medlemmene skal også vedlikeholde egen plen og beplantning. Hekker bør ikke være høyere enn at de begrenser innsyn fra bakkenivå. Mot fellesareal må bredden på hekken ikke hindre ferdsel.

Hver rekke etablerer og vedlikeholder egen søppelinnhegning eller søppelskur i samråd med styret. Alt avfall skal kastes i beholderne som er satt opp til formålet.

Hageavfall må ikke kastes over gjerdet mot skolen.

§ 3. Parkering

Færre biler i gata gir bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Beboere med leierett til garasje eller fast parkeringsplass oppfordres derfor til å benytte disse.

Huseierforeningens øvrige areal skal ikke brukes til lagring av tilhengere eller uregistrerte kjøretøy. Det oppfordres også til å unngå dette på våre lokale, kommunale veier.

§ 4. Ro og orden

Fellesområdene skal ryddes hver kveld.

Dyreeiere er ansvarlige for at husdyrene ikke er til sjenanse for andre. Etterlatenskaper skal fjernes. Lekesandkasser og lekeområder må ikke brukes til lufting av dyr.

Vi bor tett, og det er ønskelig med nattero mellom kl. 22.00 og 08.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 i helger.

Snakk gjerne med naboene i forkant dersom du planlegger aktiviteter som kan medføre støy (som større selskap, oppussing, bruk av trampoline, musikkøving med høy lyd osv.).

§ 5. Informasjon fra styret

Styret vil holde medlemmene løpende informert om aktuelle saker. Innkalling til generalforsamling sendes normalt per e-post. Øvrig informasjon publiseres på Huseierforeningens hjemmeside (skogfaret.org).

§ 6. Håndtering av tvister

Vær en god nabo!

Eventuelle uenigheter bør i første omgang forsøkes løst mellom partene selv.

Styret kan involveres i saker som gjelder Huseierforeningens eiendeler, fellesarealer, etterlevelse av vedtekter eller annet som faller inn under medlemmenes felles interesser.

I slike tilfeller skal det sendes en skriftlig henvendelse til styret, med en saklig og nøktern beskrivelse av forholdet. Styret vil deretter kontakte partene for å forsøke å bidra til en løsning. Ved behov kan styret søke juridisk bistand.

Ordensregler for godt naboskap i Skogfaret Huseierforening

§ 1. Generelt

Hvert enkelt medlem i Skogfaret Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) forventes å bidra til et hyggelig og trivelig nabolag gjennom å ta hensyn til andre og vise god folkeskikk.

§ 2 Fellesområder/hager

Hvert enkelt medlem forventes å bidra til å hjelpe til med å holde fellesområdene pene og ryddige. Det skal ikke plantes eller fjernes trær og busker på fellesområdene uten tillatelse fra styret i Huseierforeningen. Alle medlemmer forventes å ta sin del av dugnadsarbeid som blir vedtatt utført innen Huseierforeningens område.

Det forventes at medlemmene verner om og holder egen plen og beplantning ved like.

Alt avfall legges i de beholderne som er satt opp til det, og søl omkring søppelkassene skal unngås.

Eierne i hver rekke sørger for snemåking og strøing av stikkveier og adkomst til søppelkasser og postkasser etter nærmere avtale innen rekken

§ 3 Indre orden/annet

Eiere av husdyr er ansvarlige for at disse ikke generer (sjenerer) andre og for å fjerne etterlatenskaper etter husdyr. Eier bør spesielt påse at husdyr ikke bruker lekesandkasser og spesielt avsatte lekeområder o.l. som toaletter.

Musikkøvelser må ikke drives slik at det generer (sjenerer) naboene, og det skal tas spesielt hensyn i tidsrommet kl. 2200-0800. Musikk- og sangundervisning skal ikke drives uten samtykke fra naboer og styret i Huseierforeningen.

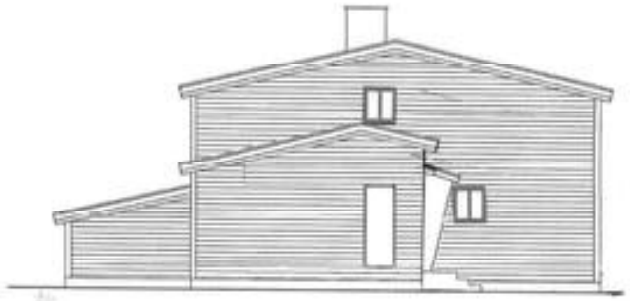
Vindu kortvegg tillbygg Heggesnaret 18A

Vi ønsker å sette inn et vindu som vist på skissen på endeveggen på vårt tilbygg, og ber om godkjenning i generalforsamlingen for dette.

Aktuelle bestemmelser fra kommunen om søknad og varsling vil bli fulgt.

Med hilsen
Ragnhild Austli og Einar Jakobsen

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner tiltaket.



FASADE SØR-ØST - ALT. A 1:100 / A4
Heggesnaret 18A, 1344 Haslum, gnr 8 / bnr 1318 i Bærum kommune
Tiltakshaver: Ragnhild Austli og Einar Jakobsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 13.01.26 Side 1 av 1

Skogfaret Huseierforening
Heggesnaret 17 F
1344 HASLUM

Vår ref.: 250/1315
Type: Huseierforening
Eiere: Inger Lise Hammerud, Per Torolf Hammerud

Organisasjonsnr: 820 326 822

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 275**

Felleskostnader:	Felleskostnader 1	1 275

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Vegar Rolfsrud
Adresse:	Heggesnaret 14 D
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	styret.skogfaret@gmail.com
Webside:	https://www.skogfaret.org/

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	8/1315
Feste/eiet tomt:	Eiet

Fremfestekontrakt

Mellom

Skogfaret Huseierforening A/L

og

er i dag inngått slik fremfestekontrakt:

1. Skogfaret Huseierforening A/L er fester av eiendommen gnr. 8 bnr. 722 i Bærum i henhold til festekontrakt tinglyst 18.6.1960, tiltransportert Skogfaret Huseierforening A/L fra A/L Skogfaret Borettslag. Bnr. 722 er senere i henhold til godkjent reguleringsplan oppdelt i parseller hvorav 80 parseller i henhold til godkjent reguleringsplan er tomtegrunn for påstående boliger, mens de øvrige parseller utgjør fellesarealer. Nærværende fremfestekontrakt omfatter boligtomten gnr. 8 bnr. , som er utgått fra bnr. 722.

2. Skogfaret Huseierforening A/L fremfester herved til

   personnr.:

   gnr. 8, bnr.

3. Festeavgiften utgjør for tiden kr. pr. år, tilsvarende 1/80 av total festeavgift i henhold til festekontrakt tinglyst 7.7.1961, og betales halvårlig på etterskudd hvert års 1/3 og 1/9 med kr.

   Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 5. år regnet fra 1.10.1959 i samme forhold som den offisielle konsumprisindeks har endret seg i perioden, under forutsetning av at slik regulering tillates fra prismyndighetenes side. Under enhver omstendighet skal bortfesteren være berettiget til å foreta slike endringer, innenfor forannevnte ramme, som prismyndighetene godkjenner.

4. Festetiden er i henhold til hovedfestekontrakten av 5. okt. 1959 99 år regnet fra 1. okt. 1959.

   Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren overfor bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedreinger bekostet av festeren og dennes forgjengere.

5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten.

   I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

   a) Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

   b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

   c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

   d) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

7. Festeren er kjent med at Skogfaret Huseierforening A/L, som er bortfester i henhold til nærværende kontrakt, er stiftet i forbindelse med oppløsningen av Skogfaret Borettslag A/L. Huseierforeningen skal overta og beholde festerettighetene til det areal som ikke medgår til offentlige veier og tomtegrunn til de enkelte husseksjoner i henhold til godkjent delingsplan, samt overta til eiendom Skogfaret Borettslag A/Ls garasjebygg. Festeren plikter å være medlem av Huseierforeningen og vedtar som bindende for seg og sine rettsetterfølgere de vedtekter som er fastsatt for Foreningen, eventuelt med de endringer som senere blir vedtatt, samt de avgjørelser som Foreningens kompetente organer forøvrig fatter. Festeren er videre inneforstått med at Huseierforeningen, foruten å administrere egen eiendom, også etter sitt formål skal koordinere og administrere medlemmenes fellesinteresser. Herunder skal Huseierforeningen kunne pålegge de enkelte eiere av husseksjoner å delta i fellesutgifter vedrørende deres eiendommer.

8. Til sikkerhet for riktig oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt, gir festeren en pantobligasjon, stor kr. 5.000,- i sin eiendom. Obligasjonen skal ikke forrentes og Huseierforeningen skal være forpliktet til å vike prioritet for festerens ordinære 1. og 2. prioritets pantelån.

   Festeren skal på like linje med de øvrige festere av tomtegrunn fra Huseierforeningen ha bruksrett til fellesarealene.

Haslum, den

Som bortfester: Som fester:

Skogfaret Huseierforening A/L

Bærum kommune

Utskriftsdato: 07.01.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Heggesnaret 17F, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 102395533708892689 Forfall:31.01.2026 Kr 1.088,64	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

F E R D I G A T T E S T

558-59. 88/20.

våningshus (8-mannsbolig)

8 / 722, rorsell 82

ett tre to r.

- -

615.- 18. jan. 1960.

, 2. febr. 1962.

for Øverre Skrasrud
en.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	1315	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Heggesnaret 17 F, 1344 HASLUM						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1959/558	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

Utskriftsdato: 06.01.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heggesnaret 17F, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Utskriftsdato: 06.01.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heggesnaret 17F, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 97 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.07.1957	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8715/1956266.pdf	
Delarealer	**Delareal**	97 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/1315		
Utskriftsdato	06.01.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/1315
Adresse: Heggesnaret 17F
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

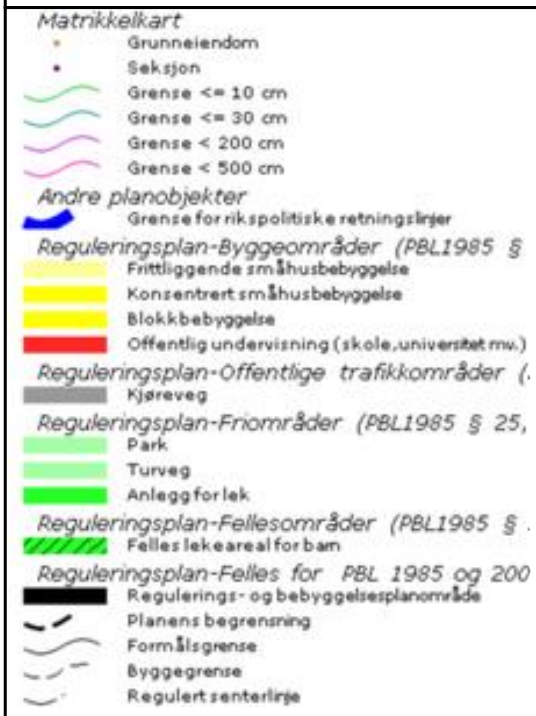
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 1315	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Heggesnaret 17 F, gatenr 1559 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1115 10	Løkeberg-Blommenholm 15 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.02.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	96,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/1315	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/1315	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.11.2012	Berørt	3201/8/1315	0,0
	Matrikkelført:	15.11.2012			
Skylddeling	Forretning:	27.02.1976	Avgiver	3201/8/722	-97,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/1315	97,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.02.1976	Berørt	3201/5/1	0,0
	Matrikkelført:	29.02.2024	Berørt	3201/5/118	0,0
			Berørt	3201/5/127	0,0
			Berørt	3201/8/172	0,0
			Berørt	3201/8/685	0,0
			Berørt	3201/8/722	0,0
			Berørt	3201/8/762	0,0
			Berørt	3201/8/807	0,0
			Berørt	3201/8/813	0,0
			Berørt	3201/8/814	0,0
			Berørt	3201/8/850	0,0
			Berørt	3201/8/1294	0,0
			Berørt	3201/8/1295	0,0
			Berørt	3201/8/1296	0,0
			Berørt	3201/8/1297	0,0
			Berørt	3201/8/1298	0,0
			Berørt	3201/8/1299	0,0
			Berørt	3201/8/1300	0,0
			Berørt	3201/8/1301	0,0
			Berørt	3201/8/1302	0,0
			Berørt	3201/8/1303	0,0
			Berørt	3201/8/1304	0,0
			Berørt	3201/8/1305	0,0
			Berørt	3201/8/1306	0,0
			Berørt	3201/8/1307	0,0
			Berørt	3201/8/1308	0,0
			Berørt	3201/8/1309	0,0
			Berørt	3201/8/1310	0,0
			Berørt	3201/8/1311	0,0
			Berørt	3201/8/1312	0,0
			Berørt	3201/8/1313	0,0
			Berørt	3201/8/1314	0,0
			Berørt	3201/8/1315	0,0
			Berørt	3201/8/1316	0,0
			Berørt	3201/8/1317	0,0
			Berørt	3201/8/1318	0,0
			Berørt	3201/8/1319	0,0
			Berørt	3201/8/1320	0,0
			Berørt	3201/8/1321	0,0
			Berørt	3201/8/1322	0,0
			Berørt	3201/8/1323	0,0
			Berørt	3201/8/1324	0,0
			Berørt	3201/8/1325	0,0
			Berørt	3201/8/1326	0,0
			Berørt	3201/8/1327	0,0
			Berørt	3201/8/1328	0,0
			Berørt	3201/8/1329	0,0
			Berørt	3201/8/1330	0,0
			Berørt	3201/8/1331	0,0
			Berørt	3201/8/1332	0,0
			Berørt	3201/8/1333	0,0
			Berørt	3201/8/1334	0,0
			Berørt	3201/8/1335	0,0

Berørt	3201/8/1336	0,0
Berørt	3201/8/1337	0,0
Berørt	3201/8/1338	0,0
Berørt	3201/8/1339	0,0
Berørt	3201/8/1340	0,0
Berørt	3201/8/1341	0,0
Berørt	3201/8/1342	0,0
Berørt	3201/8/1343	0,0
Berørt	3201/8/1344	0,0
Berørt	3201/8/1345	0,0
Berørt	3201/8/1346	0,0
Berørt	3201/8/1347	0,0
Berørt	3201/8/1348	0,0
Berørt	3201/8/1349	0,0
Berørt	3201/8/1350	0,0
Berørt	3201/8/1351	0,0
Berørt	3201/8/1352	0,0
Berørt	3201/8/1353	0,0
Berørt	3201/8/1354	0,0
Berørt	3201/8/1355	0,0
Berørt	3201/8/1356	0,0
Berørt	3201/8/1357	0,0
Berørt	3201/8/1358	0,0
Berørt	3201/8/1359	0,0
Berørt	3201/8/1360	0,0
Berørt	3201/8/1361	0,0
Berørt	3201/8/1362	0,0
Berørt	3201/8/1363	0,0
Berørt	3201/8/1364	0,0
Berørt	3201/8/1365	0,0
Berørt	3201/8/1366	0,0
Berørt	3201/8/1367	0,0
Berørt	3201/8/1368	0,0
Berørt	3201/8/1369	0,0
Berørt	3201/8/1370	0,0
Berørt	3201/8/1371	0,0
Berørt	3201/8/1372	0,0
Berørt	3201/8/1373	0,0
Berørt	3201/8/1374	0,0
Berørt	3201/8/1375	0,0
Berørt	3201/8/1376	0,0
Berørt	3201/8/1377	0,0
Berørt	3201/8/1378	0,0
Berørt	3201/8/1379	0,0
Berørt	3201/8/1380	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggesnaret 17 F	Bolig	132,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	01.01.1959
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.03.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6695760			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			44,0		44,0				
H01	1		44,0		44,0				
H02			44,0		44,0				

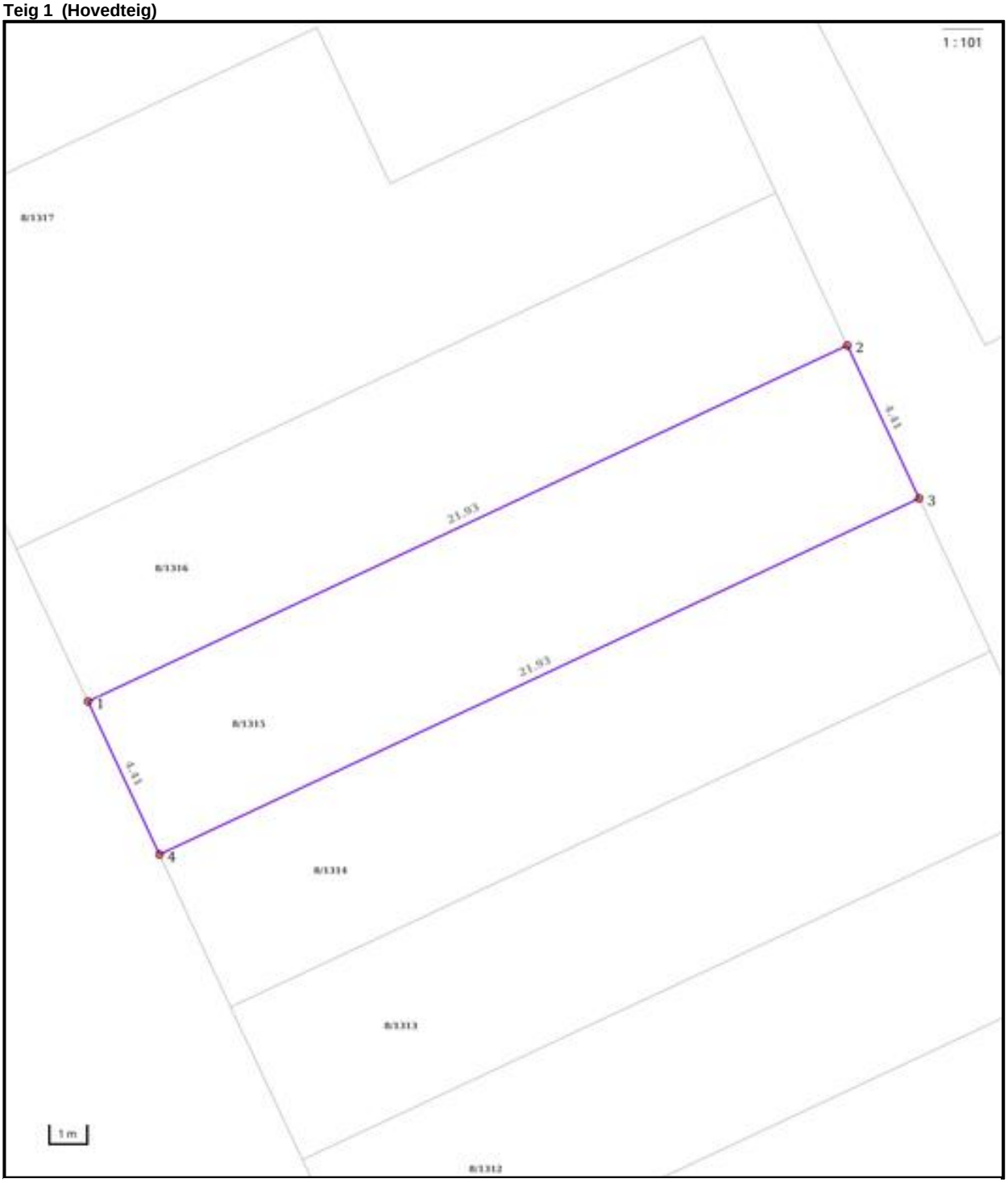
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 96,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 186,53	586 516,17	21,93m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 197,59	586 535,11	4,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 193,78	586 537,34	21,93m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 182,72	586 518,40	4,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

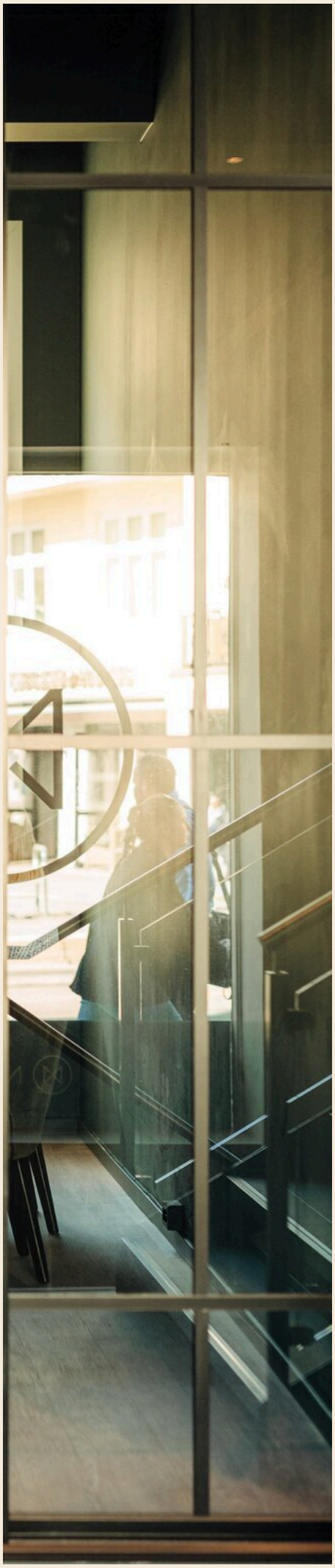
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Velkommen til

Nordvik Sandvika



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
h.nielsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0079/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggesnaret 17F 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 1315 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829