

Åmotveien 38B



Velkommen til

Åmotveien 38B



Salgsoppgaven produsert 12. februar 2025

ASKER / HEGGEDAL

Meget pen 2-roms selveierleilighet fra 2023 - Felles svømmebasseng - Garasje m/lader- Kort vei til tog| Flytt rett inn!

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 491,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Heggedal Terrasse og denne gjennomførte og lekre 2-roms leiligheten, med livsløpsstandard og egen garasjeplass. Leiligheten har en meget praktisk og behagelig planløsning med entré, romslig stue/kjøkken, soverom med stor garderobeinnredning og bad/vaskerom av god størrelse. Boligen er holdt i en smakfull, dus fargepalett.

Bonus: Sameiet har egen hall med stort badebasseng, beliggende få steinkast unna boligen.

Leiligheten har en flott og ettertraktet beliggenhet i Heggedal Terrasse i Rødsåsen, ca 10 minutters gange fra Heggedal sentrum. Her bor dere i grønne, behagelige omgivelser med fin utsikt mot nærområdet. Nærhet til fine turmuligheter året rundt. Togstasjon og bussholdeplass ligger innen kort gangavstand, med hyppige avganger mot Asker, Drammen og Oslo.

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.





































Informasjon

Åmotveien 38B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0050/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Åmotveien 38B, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 87, snr 2 / Gnr 79, bnr 87, snr 158 (ideell andel 1/159) i Asker kommune

Selger
Geir Thomas Schie

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom med garderobenisje.

Leiligheten disponerer én garasjeplass m/elbillader i felles garasjeanlegg, samt én bod i fellesareal.
I tillegg har du som eier av leiligheten adkomst til felles, innendørs badebasseng.

Standard

Leiligheten ligger i bygg oppført i 2023 og strekker seg over ett plan. Leiligheten fremstår nesten
som ny og godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje iht. alder. Det må påregnes normalt,
fremtidig vedlikehold. Boligen er holdt i en dus og smakfull fargepalett og har utstrakt bruk av
parkettgulv og slette, malte flater.

Trivelig adkomst via eget inngangsparti. Her er flott utsyn mot nærområdet! Like nedenfor er det anlagt kombinert tuftepark/lekeplass.
Den luftige entréen gir et meget hyggelig førsteinntrykk. Her er god plass til yttertøy og sko. Generøse vindusflater slipper inn godt med naturlig lys i boligen.

Stue og kjøkken i åpen løsning skaper en romslig og sosial arena. Rommet har flere innredningsmuligheter og god plass til både sofa og spisegruppe.

Delikat, mørk kjøkkeninnredning med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate. Det er montert automatisk vannstopper for kaldt og varmt i benkeskap. Kjøkkenet har fin oppbevarings- og arbeidsplass. Integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Leilighetens soverom har god plass til dobbeltseng. Del av rommet er innredet med stor og lekker garderobeinnredning.

Flott bad/vaskerom av god størrelse. Rommet har fliser på vegger og gulv. Malt tak/himling. Varmekabler i gulv. Membranen er fra 2023. Plastsluk. Badet er innredet med veggmontert toalett,
servant med skap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller. Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, rest garanti tid 4 år.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser bad og øvrige rom parkett.
Vegger: Fliser bad og øvrige rom malte flater.
Himlinger: Malte flater.

Teknisk:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Fordelerskap plassert i vegg på bad.
- Ventilasjon: Eget, balansert ventilasjonanlegg med avtrekk via kanal fra bad og kjøkken. Sist
inspisert og rengjort i 2024. Øvrige rom har ventiler.
- Døråpner.
- Egen varmtvannsbereder (100 liter) fra 2023 i kjøkkenbenk. Berederen er ikke lekkasjesikret.
- Sikringsskap i gang. Automatsikringer 9 kurser og digital strømmåler i eget felles

skap.
- Røykvarslere / sprinkleranlegg

Parkering

Med seksjonen følger én garasjeplass i felles garasjeanlegg/garasjesameie. Det er montert elbillader.
Utleie av p-plass kan kun skje sammen med boligseksjonen eller til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter (vedlagt i salgsoppgaven).

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:
Garasjeportanlegget og dets styring.
Manøvreringsareal i garasjekjeller.
Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
Nødvendige forsikringer.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten er malt i ny farge, det er montert fliser på kjøkken.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Ja: Beskriv: Borettslag er i konflikt med utbygger vedrørende garasjeanlegget som er oppført

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

For rapporter som gjelder leilighet i et borettslag/sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av borettslagets/sameiets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Byggeår 2023.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong.
Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger tre panel.

Flatt tak.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabel i gulv på bad. Øvrige rom har elektriske panelovner.
Egen varmtvannsbereder i kjøkken benk.

Leiligheten har eget, balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk via kanal fra bad og kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillat å ettermontere varmepumper i sameiet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 491,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader brøk kr 702
Felleskostnader likt kr 390
TV/Bredbånd kr 399

Felleskostnader består blant annet av forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, renovasjonsavgift,
felles bygningsforsikring og øvrig drift fellesareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i tillegg vil påløpe felleskostnader for garasjeplassen, når
dette er vedtatt. Det er beregnes en felleskostnad pr plass på ca kr 230,- pr mnd. Beløpet er bakt
inn i opplyst beløp for felleskostnader, men det tas spesielt forbehold om at dette kan avvike når
vedtak er på plass. Kjøper aksepterer dette.

Kommunale avgifter (vann og avløp) kommer i tillegg - Se eget punkt.

Kommunale avgifter

Kr 13 785,-pr. 2023

Når du har offentlig vann og/eller avløp betaler du hvert kvartal en del av det faste beløpet (abonnement/fastledd) per boenhet og for forbruket (per

kubikkmeter) fra boenheten.
Priser 2025 inkl. mva:

Fastledd vann kr 695,25
Fastledd avløp kr 715,50
Vann kr 35,67 pr kubikk
Avløp kr 37,99 pr kubikk

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eget strømforbruk
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Faktura for vann og avløp

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

Vannavgift

Eiendommen har egen vannmåler og betaler for eget forbruk.
Kommunen fakturerer hvert kvartal en del av det faste beløpet (abonnement/fastledd) per boenhet og for forbruket (per kubikkmeter) fra boenheten.

Priser 2025 inkl mva:
Fastledd vann kr 695,25
Fastledd avløp kr 715,50
Vann kr 35,67 pr kubikk
Avløp kr 37,99 pr kubikk

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene (grunnpakke).

Sameiet

Navn og orgnr.

Heggedal Terrasse Boligsameie, orgnr. 931550004

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 157 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i
eiendommen gnr. 79, bnr. 87 i Asker kommune. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til
at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies ellerkontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte. Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon (snr. 158).

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

De er ikke registrert noe lån for selskapet pr aug 2024.

Fellesformue

Kr 4 593,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av årsrapport for 2023, budsjett for 2024 og årsregnskap for 2023. Dette kan interessenter få oversendt. Siste ordinære årsmøte ble avholdt den 22.04.2024. Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte den 31.05.2023.
Fra årsrapport 2023: Hovedsaker det siste året:

- Parkering
- Garasjeanlegg
- Inngåelse av serviceavtaler, strømavtaler, el-bil lading, forsikring, snømåking, parkering, basseng, TV/ bredbånd, sprinkelanlegg
- Søppeltømming
- Brøyting
- Vaktmestertjenester
- Baldarkiner og håndløpere
- Overtakelse av uteområdene, basseng, parkeringsanlegg, delfelt 1, delfelt 2.
- Befaringer av avtaler og innhenting av tilbud
- Administrering av Vibbo

Fremtidige planer:

- Maling av utvendig fasade om 3-5år
- Serviceavtaler er og blir inngått

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/ vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som borettslaget/ sameiet er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter for hhv boligsameiet og garasjesameiet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at interessenter setter seg inn i disse før eventuell budgiving/kjøp.

Sameiene har pt ingen ordensregler. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes årlige dugnader i sameiet, samt vilkår knyttet til dette. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt står beskrevet i sameiets vedtekter.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 3829548

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 27 364 kvm (Eiertomt)
Eiet fellestomt som, foruten bebyggelsen, er pent opparbeidet med tuftepark/lekepark, interne veier, trapper, plen og diverse beplantning. Sameiets eiendom er til dels noe skrånende og ligger relativt høyt i terrenget med fine utsiktsforhold.

Eiendomsgrensene er hovedsakelig oppgitt å være nøyaktige. En liten del av grenselinja er unøyaktig. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkelrapport- og kart, innhentet fra kommunen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter iht seksjoneringsbegjæringen, er fellesarealer. Dette innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle fellesarealene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene og/eller seksjoneringsbegjæringen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendom under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en flott og ettertraktet beliggenhet i Heggedal Terrasse i Rødsåsen, ca 10 minutters gange fra Heggedal sentrum. Her bor dere i grønne, behagelige omgivelser med fin utsikt mot nærområdet. Dere har umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter.

Heggedal er et av Askers sterkeste satsningsområde og er under stadig utvikling. Trivelige Heggedal sentrum består av blant annet torg, byrom og ikke minst grønne lunger. I Heggedal sentrum har du et godt utvalg butikker og servicesteder med blant annet innbyggertorget hvor du finner bibliotek, helsestasjon og kafé, stor Kiwi dagligvareforretning, apotek, frisør, sushi og stort parkeringsanlegg m.m. Torget fylles for øvrig gradvis opp med flere butikker og serveringssteder. Det kan for øvrig også nevnes Kunst- og kulturarrangementer på Heggedal fabrikker med åpent galleri.

I nærområdet finner dere Heggedal idrettshall og Trans'matorn Sykkelpark. På vinterstid vil det bli tilrettelagt for ski- og skøytelek i parken. Øvre Hallenskog kan by på både servering og overnatting samt eget område med flotte turstier.

På vinteren går det lysløype fra Skjellestad og inn til Blåfjellhytta. Det er også kort vei til flere andre lysløyper i området som blant annet går forbi Vardåsen skisenter. Gjellumvannet ligger idyllisk til og byr på bade- og fiskemuligheter.

For den golfinteresserte har du Kjekstad golfbane ca 15 minutters kjøretur unna.

Fra boligen kommer man seg relativt sømløst til Asker sentrum, Oslo og Drammen - Både togstasjon og bussholdeplass ligger innen kort gangavstand. Toget bruker omlag 40 minutter til Nationaltheatret. Ved Heggedal stasjon har du også tilgang på buss (rute 280 og 285). Asker sentrum ligger ca 15 minutter unna med bil. Oslo og Drammen ligger hhv ca 50 og 30 minutter unna med bil.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi i Heggedal sentrum. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Asker sentrum lett tilgjengelig med både tog, buss og bil.

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

Offentlig kommunikasjon

Både togstasjon og bussholdeplass ligger innen kort gangavstand (ca 10-13 minutter).

Skoler og barnehager

Det ligger to barnehager kun 4-5 minutters gange unna boligen. Ca 30 minutters gange/ 4 minutter med bil til Heggedal skole (1.-7. klasse). Ca 14 mniutters gang til Hovedgården ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - Nybygg rekkehus, rekke A - Heggedal terrasse, datert 14.06.2023. Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:
1. Bestemmelser § 3.5.3. 50% overbygde sykkelparkeringsplasser.
2. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.
3. Bestemmelser § 2.1.7; Lysmaster på interne veier
4. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.
5. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg
6. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
1. Sykkelparkering med 50% overbygg skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.
2. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.
3. Lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen 30.09.2023.
4. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet.
5. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra
avdeling for Miljø og samferdsel.
6. Midlertidig parkering er etablert på feltet –mot rekke B og A.
Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.
Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.
Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:
1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 24.05.2024. Søknad om
ferdigattest må innsendes innen denne
dato.
2. Det skal til enhver tid være trygg og god ferdsel og bruk av utearelene som er ment for boliger
som har mottatt midlertidig
brukstillatelse. Det skal være god avgrensing mellom resterende byggplass og areal for boliger som
ha mottatt brukstillatelse.
Gjenstående arbeider:
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:
1. Ferdigstille sykkelparkering inkludert overbygd del.
2. Dispensasjon for mindre avvik i fasaden og bod under bakken, skal være godkjent.
3. All gatebelysning skal være etablert.
4. Parkeringsanlegget for BK1 skal være ferdig etablert og klar til bruk.
5. Adkomst til renovasjonsanlegget skal være avklart og ivaretatt.
6. Bilpoolordningen skal være etablert og midlertidig parkering på tidligere riggområde skal være
fjernet.
7. Midlertidig parkeringsplasser ved rekke A skal være tilbakeført.
8. Midlertidige sikringer av gangvei ved rekke A skal være vurdert som permanent og evnt.
ferdigstilt.
9. H540 –Hensynssone foran rekke B mot Rødsåsen. Kravet til sikring av skrent i hensynssone mot vei
og boligene, skal være avklart med etablert sameie for evntuell ytterlig sikring.
10. Hensynssonen H540 skal revegeteres.

I dokumentet opplyses det videre om at dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved
sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum. Det gjøres oppmerksom på at en slik sanksjon noe som også vil berøre/ ramme denne seksjonen, ettersom sameierne er solidarisk ansvarlige for
sameiets økonomi og forpliktelser. Brukstillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.
I følge sameiet v/ styreleder er det ennå ikke søkt om ferdigattest ettersom pumpestasjonen ikke er
ferdigstilt. Det er tiltakshaver som plikter å søke om ferdigattest. Styreleder opplyser at sameiet følger opp saken.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i såfall vil kommunen kunne kreve at rommet/ rommene/ bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det foreligger byggetegninger for boligen fra 2021. Disse byggetegningene samsvarer med dagens situasjon/ planløsning.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett
via private stikkledninger. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i matrikkelen registrert med bolig.
Eiendommen er regulert til:
- Delareal 2 271 m2: Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Delareal 59 m2: Vann- og avløpanlegg. Feltnavn: VA
- Delareal 941 m2: Veg. Feltnavn: f_V2
- Delareal 12 752 m2: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: BK1
- Delareal 45 m2: Energianlegg. Feltnavn: E1
- Delareal 222 m2: Parkeringsplasser. Feltnavn: P1
- Delareal 888 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L2
- Delareal 39 m2: Parkeringsplasser. Feltnavn: P4
- Delareal 273 m2: Kjøreveg. Feltnavn: f_V1
- Delareal 33 m2: Energianlegg. Feltnavn: E 2
- Delareal 7 m2: Vann- og avløpanlegg. Feltnavn: R1
- Delareal 155 m2: Lekeplass. Feltnavn: L7
- Delareal 1 021 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L6
- Delareal 120 m2: Hensynsone H540_3. Sone med angitte særlige hensyn. Hensyn grønnstruktur
- Delareal 162 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L5
- Delareal 1 022 m2: Veg. Feltnavn: f_V5
- Delareal 849 m2: Bestemmelsesområde utforming
- Delareal 20 m2: Vegetasjonsskjerm. Feltnavn: VS2
- Delareal 238 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L9
- Delareal 25 m2: Parkeringsplasser. Feltnavn: f_P3
- Delareal 23 m2: Vann- og avløpanlegg. Feltnavn: R2
- Delareal 410 m2: Hensynsone H540_6. Sone med angitte særlige hensyn. Hensyn grønnstruktur
- Delareal 100 m2: Annet uteoppholdsareal. Feltnavn: U2
- Delareal 2 313 m2: Hensynsone H540_2. Sone med angitte særlige hensyn. Hensyn grønnstruktur
- Delareal 107 m2: Veg. Feltnavn: f_V4
- Delareal 208 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L8
- Delareal 544 m2: Hensynsone H540_5. Sone med angitte særlige hensyn. Hensyn grønnstruktur
- Delareal 3 267 m2: Annet uteoppholdsareal. Feltnavn: U1
- Delareal 154 m2: Veg. Feltnavn: f_V7

- Delareal 262 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L3
- Delareal 4 530 m2: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: BK2
- Delareal 214 m2: Parkeringsplasser. Feltnavn: f_P2
- Delareal 37 m2: Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn: AV
- Delareal 66 m2: Fortau. Feltnavn: F
- Delareal 159 m2: Lekeplass. Feltnavn: f_L4
- Delareal 209 m2: Veg. Feltnavn: f_V3
- Delareal 92 m2: Veg. Feltnavn: V6
- Delareal 269 m2: Hensynsone H540_4. Sone med angitte særlige hensyn. Hensyn grønnstruktur
- Delareal 613 m2: Hensynsone H540_7. Sone med angitte særlige hensyn. Hensyn grønnstruktur.
- Delareal 34 m2: Vegetasjonsskjerm. Feltnavn: o_VS1

Eiendommen omfattes også av kommuneplanen, hvor den er avsatt til:
- Delareal 27 364 m2: Områdenavn: #7 Prio. vekstområde. Hjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

- Delareal 27 365 m2: Områdenavn#8 Nullvekst nord. Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og
funksjonskrav
- Delareal 27 363 m2: Arealbruk: Boligbebyggelse, framtidig. Områdenavn: HE7
Det gjøres oppmerksom på at nærområdet er under utvikling. Bygge- og anleggsperioder vil
medføre en del støy og trafikk.
Gjeldende planer:
Kommuneplan:
PlanID: 13.06.2023
Plannavn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Ikrafttredelse:
Reguleringsplan:
PlanID: 02202017019
Plannavn: Åmotåsen
Ikrafttredelse: 02.02.2021
Kommuneplan under arbeid:
Id: 2020100
Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Forslag til ny kommunal planstrategi med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er nå ute på høring. Kommunen varsler samtidig oppstart av en enkel revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelserkan oversendes ved henvendelse til megler.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/79/87/2:
06.01.1928 - Dokumentnr: 905881 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 222021 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
- Meglers kommentar: Avtale med vedlegg (kart) vedr. rettigheter for to frittstående nettstasjoner
mellom Elvia AS og sameiet. Nettselskapet har rett til å etablere og ha stedsevarig

to frittstående
nettstasjoner på eiendommen. M. flere bestemmelser og vilkår. Avtalen kan sees ved henvendelse til
megler.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 71 215,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 167 705,- 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 22. mai 2025

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Åmotveien 38B

Åmotveien 38B

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	15 min 1.1 km
Asker videregående skole 486 elever	12 min 7.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 8 km

Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	10 min 0.8 km
Heggedal stasjon Linje L1	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

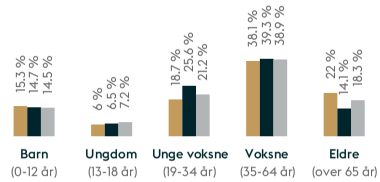
Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåse... 72 barn	5 min 0.3 km
Kistefossdammen barnehage (1-5... 95 barn	5 min 0.4 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 44 barn	26 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	13 min
Coop Extra Heggedal	4 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hovedgården idrettspark	12 min
Heggedal idrettshall	14 min
Feel24 Heggedal	13 min
Actic Slemmestad	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Åmotveien 38 B
1389 Heggedal

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 21/08/2024

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	Geir Thomas Sandbeck Schie
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	27.400 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	DNB eiendom
Befaringsdato:	20.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig / privat

OM TOMTEN:
Tomt sameie 27.400 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger tre panel. Flatt tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår nesten som ny og godt vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Sameie Åmotveien. Byggeår 2023.
2 roms leilighet i under etasje, mark terrasse / plen og bod i kjeller.
Garasje plass i fellesgarasje, m/lader.

Sentralt beliggende på Heggedal, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel bad, øvrige rom el panel ovner.
Egen varmtvanns bereder i kjøkken benk.

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

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere / sprinkler anlegg utvendig over vinduer leiligheten.

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

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Under etasje	55				55	
Bod kjeller		5				
Mark terrasse				10		
SUM BYGNING	55	5			55	
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje felles anl.		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA						

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

Under etasje: Kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.

BRA-e:
Kjeller: bod 5,0 m2.

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

P-rom, kjøkken, stue, bad, gang og 1 soverom.
S-rom ingen.

Bod kjeller .
Garasje nr xx i fellesgaraje m/lader.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Overskyet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Geir Thomas S Schie

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

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

21/08/2024

Are Viggen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Bad fra 2023.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Bad fra 2023.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: Noe svak fall fra terskel til sluk, 20 mm, referanse nivå er 25 mm.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, rest garanti tid 4 år.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader:

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 2023, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er montert automatisk vannstopper for kaldt og varmt i benkeskap.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

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

Merknader: Gulvskjevhet +/- 5 mm, målt med laser.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Plen 10,0 m2, nord / vest vendt, gress plen.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vvs og stigeledninger fra 2023.
Bad vegg montert toalett, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap plassert i vegg bad.

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

Merknader: Dokumentasjon fremvist og ligger hos styre eller i byggemappe.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Beredreren er ikke lekkasjesikret.

Egen varmtvannsbereder plassert i kjøkken benk, 100 liter.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader: Det er montert automatisk vannstopper i benke skap.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
Det var sist inspisert i 2024
Det var rengjort i 2024
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eget balansert ventilasjons anlegg, aggregat plassert i kjøkkenskap over komfyr, ventilator.
Bad og kjøkken avtrekk via kanal, kjøkken ventilator avtrekk via kanal.
Friskluftstilførsel via ventiler øvrige rom og avtrekk spalte under dør.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Nei
Det elektriske anlegget ble installert i 2023
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i gang. Automatsikringer 9 kurser og digital strømmåler i eget felles skap..
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Merknader: Dokumentasjon ligger hos styre eller i byggemappe.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schie, Geir T Sandbeck	9578-5999-4-3611151	2025-02-18 12:26:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
56-0050/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åmotveien 38B, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Geir Thomas Schie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg

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

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

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

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

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten er malt i ny farge, det er montert fliser på kjøkken

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslag er i konflikt med utbygger vedrørende garasjeanlegget som er oppført

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0050/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schie, Geir T Sandbeck	2025-02-18

Identifikasjon

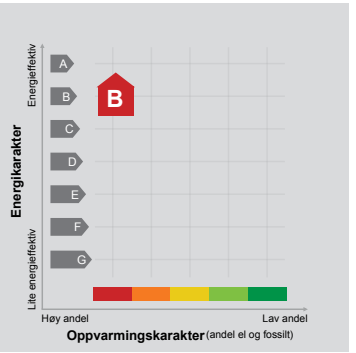
bankID Schie, Geir T Sandbeck

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åmotveien 38B
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301031241
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11993
Dato	20.08.2024
Innmeldt av	GEIR THOMAS SANDBECK SCHIE



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

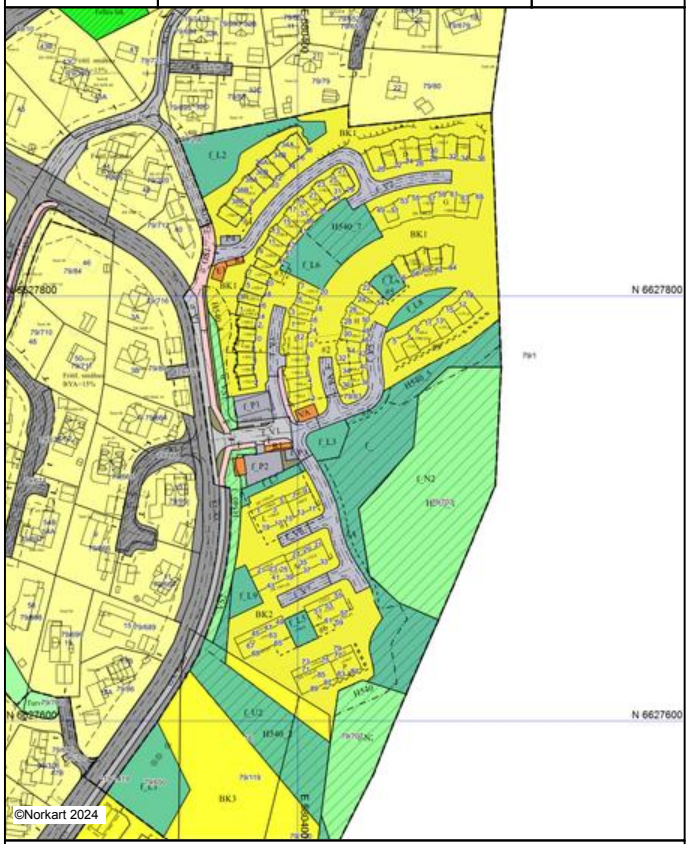
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/2
Adresse: Åmotveien 38B
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

V E D T E K T E R

for

Heggedal Terrasse Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret i årsmøte 22.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Heggedal Terrasse Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 8.9.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 157 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i eiendommen gnr. 79, bnr. 87 i Asker kommune.

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

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For parkeringsseksjonen og er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over ideell eierandel i parkeringsseksjonen (parkeringsplass), se pkt. 4-2.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

(6) Det er ikke tillat med trampoliner i sameiet.

(7) Det er ikke tillat å ettermontere varmepumper i sameiet

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

3-2 Enerett til bruk av fellesarealer
Det er avtalt enerett til bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser og utearealer. Arealene og hvilke seksjoner som har enerett til bruk er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1.

I hh.t. eierseksjonslovens § 25 er enerett til bruk av fellesareal tidsbegrenset til tretti år og seksjonseier kan innenfor denne perioden seksjonere arealet som tilleggsdel grunn til sin boligseksjon uten behandling i årsmøtet.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 158.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper. En parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet unntatt utbygger som i en overgangsperiode kan leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-3 Kostnadsfordeling
Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. boligseksjon:

- Forretningsførsel og regnskapsførsel.
- Revisjon.
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift.
- Administrasjon og kontorkostnader.
- Kollektivt bredbånd og tv.
- Mobilitetsordninger som felles bil- og sykkelpool.

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

(4) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 158. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.

- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf xx

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Heggedal Terrasse Garasjesameie (parkeringsseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av 168 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/168 av seksjonsnummer 158.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Heggedal Terrasse Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 158, med mindre Heggedal Terrasse Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
HEGGEDAL TERRASSE GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Heggedal Terrasse
Gnr. 79, bnr. 87, snr. 158, i Asker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Heggedal Terrasse Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 79, bnr. 87, snr. 158, i Asker som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av parkeringsplasser i Heggedal Terrasse Boligsameie sine garasjekjellere.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/168 pr. parkeringsplass.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil er ikke tillatt. For øvrig vises til evt. ordensregler fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til Heggedal Terrasse Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjonen må innrette seg etter bestemmelser

fastsatt i Heggedal Terrasse Boligsameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Heggedal Terrasse Boligsameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. P-plassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Heggedal Terrasse Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Heggedal Terrasse Boligsameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasje-anlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Heggedal Terrasse Boligsameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Eierskap og salg
Sameieandel med bruksrett til p-plass kan kun eies av eiere av en boligseksjon i boligsameiet og kan kun selges sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i boligsameiet.

Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper.

2. Utleie av p-plass
Utleie av p-plass kan kun skje sammen med boligseksjonen eller til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Utbygger kan i en overgangsperiode leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Heggedal Terrasse Boligsameie.

Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

§ 10
Styret
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Heggedal Terrasse Boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Heggedal Terrasse Boligsameie gjelder også for Heggedal Terrasse Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles likt pr. sameieandel/p-plass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Heggedal Terrasse Boligsameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne.

Heggedal Terrasse Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Heggedal Terrasse Boligsameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

ooOoo

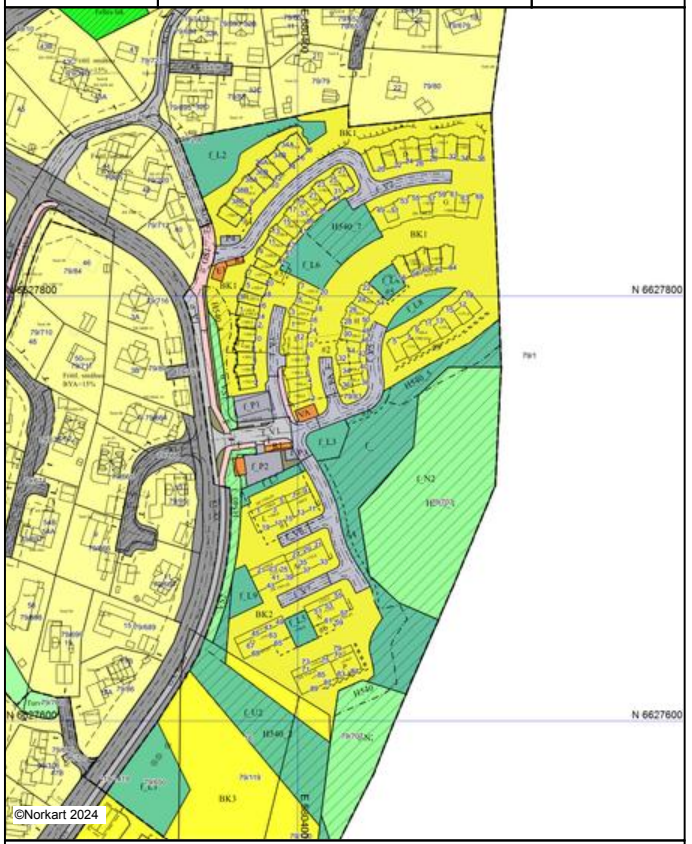
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/2
Adresse: Åmotveien 38B
Dato: 13.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0050/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åmotveien 38B 1389 HEGGEDAL

Betegnelse: Gnr 79, bnr 87, snr 2 / Gnr 79, bnr 87, snr 158 (ideell andel 1/159) i Asker kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no