NORDVIK

Heggedal torg 22

3 soverom | 122 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Heggedal torg 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
36	Om boligen
52	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
80	Vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026







Nøkkelinformasjon

Tidløs 4-roms toppleilighet m/heis, påkostet design og delikat kjøkken. 2 plan m/2 moderne bad og 2 solrike balkonger!

Prisantydning	**10 450 000,-**
Omkostninger	**262 630,-**
Totalpris	**10 712 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 060,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort om boligen

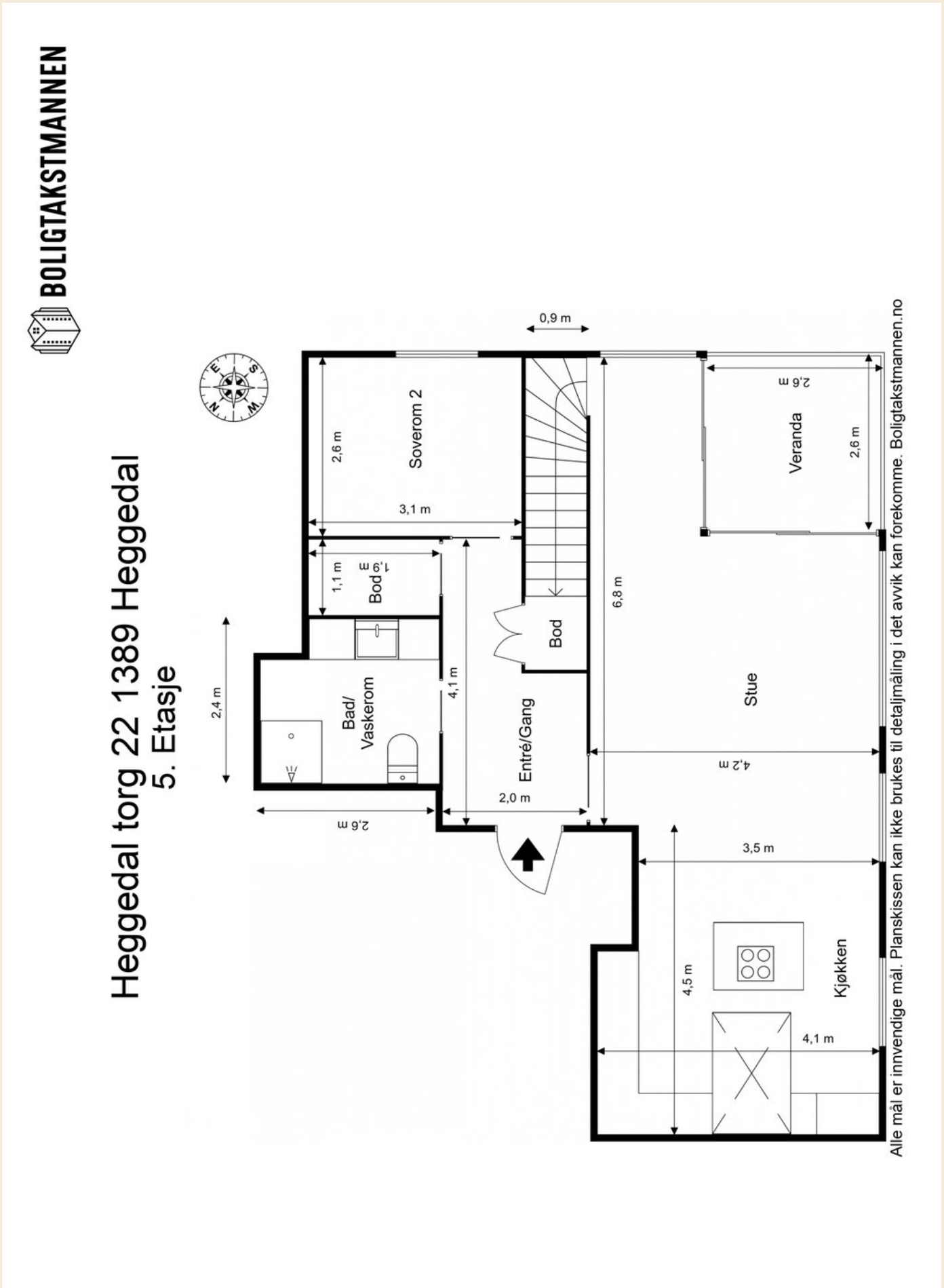
Enkle hverdager med høy komfort, hvor man kun trenger å ta heisen ned for å handle. Dette og mer får man på Heggedal Torg, med nærhet til buss og tog, skog, vann og turområder.

Oppført i 2021 er toppleiligheten tidløs og moderne, med stilrent design, vannbåren varme og balansert ventilasjon. Leiligheten går over to etasjer, og er en unik mulighet for å sikre seg et påkostet hjem med gode materialvalg og skreddersydde løsninger.

Betydelige tilvalg inkl. plassbygde møbler, påkostet stein benkeplate av granitt og nye innredninger på to delikate bad. To luftige stuer gir fin fleksibilitet, og et spesialtilpasset kjøkken kan skilte med flott øy, god skapplass og integrerte hvitevarer. Solen nytes hele dagen, på to herlige balkonger. Leiligheten har også rett til å leie egen garasjeplass!

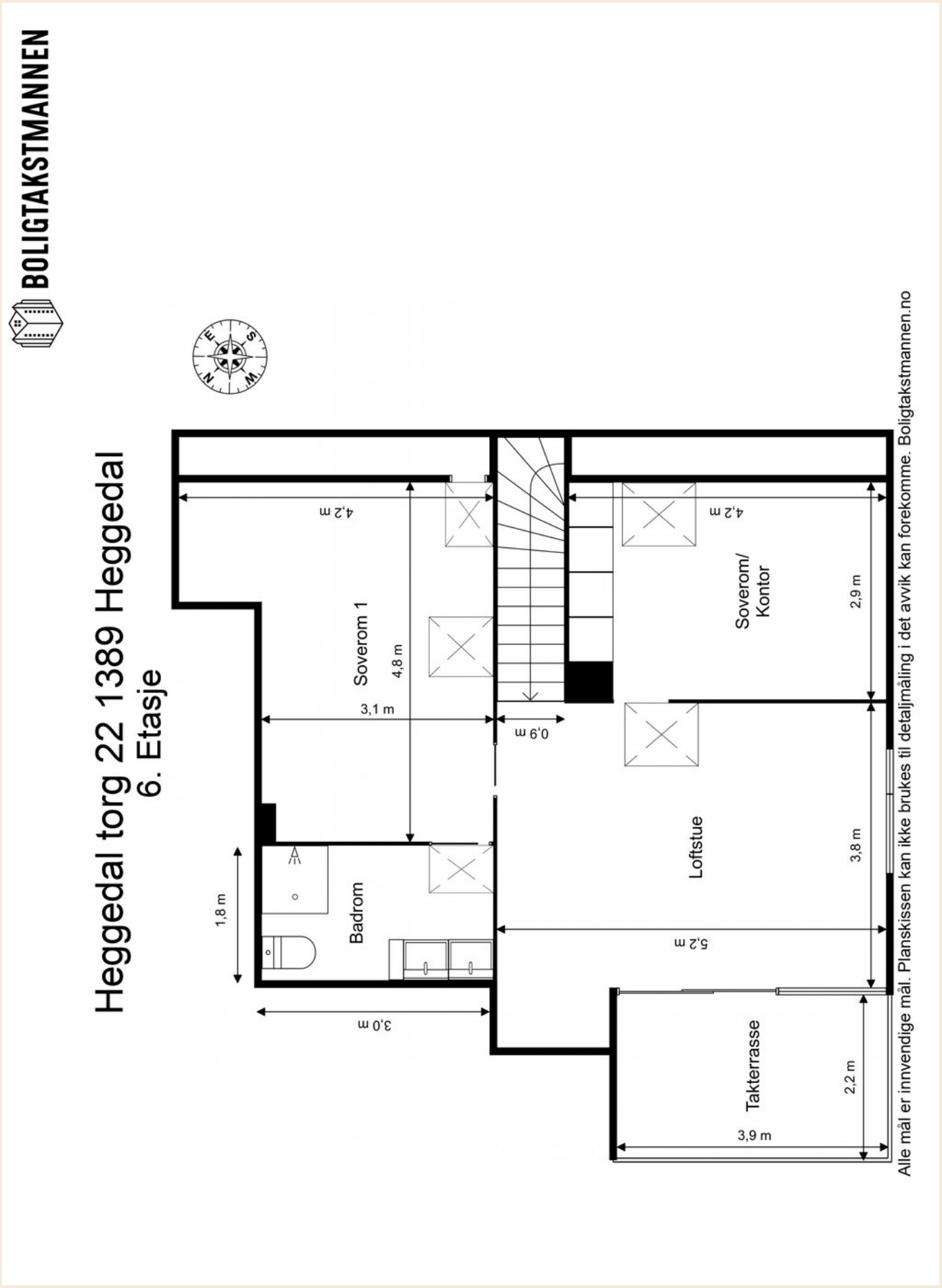
Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm








































5




















DRIVHUS













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0066/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 43, snr 14 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selgere
Gry Wulff
Lars Bastrup

Kjøpesum og omkostninger
10 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
261 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
262 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
275 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 712 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 725 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 16 kvm

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, bod under trapp, bod, kjøkken, stue og et soverom.

Total BRA: 70 kvm.

TBA: 7 kvm. Sydvendt overbygd veranda ved stue på ca. 7 kvm.

6. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Loftstue, kontor/soverom, soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm. Vestvendt takterrasse ved loftstue på ca. 8,6 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på ca. 5,4 kvm merket med "B1B-504" i U2.
Total BRA: 5 kvm.

Planløsning
5. etasje: Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og 2 boder.

6. etasje: Loftstue, bad og 2 soverom.
Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm og kneloft med tilgang fra hovedsoverommet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte kjellerbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Det følger av sameiets vedtekter at alle

seksjoner har tinglyst bruksrett til 1 bod på eiendommen gnr. 79, bnr. 731. Boden ligger i U2.

Forklaring areal
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.04.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Moderne 4-roms selveier fra 2021.
- Beliggende i 5. og 6. etasje, øverst i bygget.
- Unik og spesialtilpasset leilighet.
- Påkostet med en rekke eksklusive tilvalg.
- Sol fra morgen til kveld.
- Vestvendt balkong på ca. 9 kvm.
- Sydøstvendt balkong på ca. 7 kvm.
- Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Lekre gulvfliser i entréen.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Skreddersydd kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Påkostet benkeplate i granitt og praktisk kjøkkenøy.
- Innbydende stue med store vindusflater.
- Luftig loftstue med mye dagslys.
- Imponerende takhøyde på ca. 4,42 meter ved mønet.
- Skråtak - skaper særpreg og luftig romfølelse.
- To delikate bad, ett i hver etasje.
- Påkostet med nye innredninger.
- Tre soverom, hvorav ett med glassvegg.
- Spesialtilpassede garderobeløsninger.
- Delikat hovedsoverom med eget designbad
- Imponerende romfølelse pga. takhøyde på ca. 4,42 meter.
- Kjellerbod og to innvendige boder.
- Rett til å leie egen garasjeplass.
- Bygget har heis og dagligvarebutikk.
- Flotte fellesarealer med torg og park.

Ditt nye hjem - rom for rom

Velkommen til en gjennomført, tidløs leilighet med høy funksjonalitet og toppmoderne standard – perfekt for deg som ønsker en enklere og mer lettstelt hverdag. Leiligheten går over to plan - 5. og 6. etasje - og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis.

Her får du en unik mulighet til å sikre deg en spesialtilpasset leilighet, hvor det under oppføring ble gjort tilvalg for en verdi av kr. 705.000,-. Designet er stilrent, med gjennomgående gode materialvalg og skreddersydde løsninger.

Entré
Vel inne møtes man av en lekker entré med downlights, spesialtilpasset garderobe og store, lyse gulvfliser i et elegant mønster. Ved inngangsdøren er et callinganlegg etablert, og tilknyttet entreen finner man to hendige boder for praktisk oppbevaring. Med unntak av bodene oppvarmes hele leiligheten med vannbåren gulvvarme.

Stue
Sammen danner stuen og kjøkkenet et luftig, lekkert og innbydende oppholdsrom, hvor store vindusflater på tre sider slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer en skyvedør til den overbygde balkongen, og om sommeren kan man nærmest viske bort skillet mellom inne og ute. Dagslyset suppleres ypperlig av SG downlights rundt hele himlingen. Gulvet har 1-stavs eikeparkett, og rommet innredes enkelt med flere sittegrupper for både rolige og sosiale kvelder.

Kjøkken
Kjøkkenet er påkostet og tilpasset, oppført i en stor, åpen og luftig utforming med gode arbeidsflater, mye oppbevaring og høy brukervennlighet. Innredningen fra Aubo har et stilrent design med sorte, glatte fronter, hendige høyskap, pop-up stikk, nedfelt oppvaskkum, sort tapwell-armatur og nydelig benkeplate av granitt. Med platetoppen integrert på en flott kjøkkenøy ligger alt til rette for sosial matlaging.

Kjøkkenøya har en smart barløsning, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes. I tillegg til induksjonstoppen, har kjøkkenet integrert stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn – alle levert av Siemens. Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene, og ved kokesonen er en benkventilator fra Røroshetta etablert. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

Loftstue
Trappen fra entreen har innfelt belysning, og ender i en meget pen loftstue med godt lysinnslipp. Ved mønet når taket 4,4 meter, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære. Det er direkte utgang til den solrike balkongen mot vest. Loftstuen gir ekstra fleksibilitet, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake

for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Leiligheten har en praktisk planløsning med utsøkte bad i begge etasjer. Begge badene er påkostet med tilvalg som SG downlights, oppgraderte innredninger og innebygde tapwell-armaturer. Nede er våtrommet et kombinert bad/vaskerom med store, grå vegg- og gulvfliser for en moderne finish.

Varme er lagt i gulvet (både vannbåren og elektrisk), og badet har vegghengt toalett, egen vaskeromsnisje og et dusjhjørne med innfellbare dører av herdet glass. I nisjen er det rom for en vaskesøyle under et skap som matcher baderomsinnredningen. Innredningen består av en servant med store, mørkegrønne skuffer og et stilig, rundt speil med bakenforliggende belysning. Et høyskap i samme stil gir ekstra oppbevaring.

Bad 2
Badet i 2. etasje ligger i suiteløsning med hovedsoverommet. Her får man et stilig, påkostet bad med store, oksid-inspirerte fliser som gir rommet et industrielt preg og et eksklusivt, mer levende uttrykk. På badet er det gulvvarme (både vannbåren og elektrisk), vegghengt toalett og elektrisk håndkletørker.

En flislagt vegg er satt opp for å skape en dusjnisje med mosaikkfliser, regnfallsdusj og svingbar dør i herdet glass. Baderomsinnredningen harmonerer godt med flisene, bestående av en møbelsnekret skapseksjon med tilhørende speil og to toppmonterte servantskåler.

Soverom og garderobe
I leiligheten er tre stilfulle soverom fordelt med ett i 5. etasje og to i 6. etasje. Oppe har hovedsoverommet eget bad, og er et avslappende tilholdssted med takvinduer, 1-stavs eikeparkett og god plass til dobbeltseng. Her er det høyt under taket, med en upåklagelig atmosfære i rommet. Både entreen og alle soverommene har stedtilpassede garderobeskap i sort utførelse.

På hovedsoverommet er plassen godt utnyttet med skap montert langs kneveggen i tillegg til garderoben. Det andre soverommet i etasjen er adskilt fra loftstuen med en stilig glassvegg i smijernsinnramming. Rommet benyttes i dag som kontor, og det innebygde skapet er virkelig skreddersydd med innslag av skuffer og åpne hyller. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod og i bodene tilknyttet entreen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Solforhold

Selger beskriver solforholdene som gode, med to balkonger som gir sol gjennom store deler av dagen i sommerhalvåret. Om sommeren har den østvendte balkongen sol fra ca. kl. 08.30 til 17.00, mens den vestvendte balkongen har sol fra midt på dagen og frem til ca. kl. 20–21 på kvelden. Solforholdene er noe mer begrenset i vinterhalvåret.

Modernisering og påkostninger

Boligen er betydelig oppgradert utover standardleveranse, med gjennomgående gode materialvalg og skreddersydde løsninger. Selger opplyser om at det ble gjort tilvalg og endringer for en verdi av kr 705 000,-.

Tilvalg:
Kjøkken: Sorte fronter. Kjøkkenøy. Medfølgende hvitevarer, kjøkkenavtrekk og benkeplater tatt ut av bestilling. Endret skap til skuffer og tilpasset kjøkken etter egne tegninger. Kjøkkenarmatur fra Tapwell (sort)

Parkett: Annen type enn std. i alle rom. Pergo Eik Gotland 190 Nordlys

Screens: Valgt på vinduer mot sør. I alt 4 stk

Dører: Dør med glass til bad 2

Veggflater: Egenvalgte farger i alle oppholdsrom

Endringer:
Bad: Egenvalgte fliser 60x60 cm begge bad. Innbyggingarmaturer fra Tapwell i dusj og til servanter på begge bad

Entré: Egenvalgte fliser i stedet for parkett. SG downlights

Gjesterom: Nedforet gipshimling. SG downlights

Stue/kjøkken: Nedforet gipshimling. SG downlights

Loftstue: Innfelt trappebelysning. Fjernet vegg mellom soverom og loftstue. Spikerslag for TV på vegg.

Kompletteringer utført av selger etter innflytting:
Bad 1: Fjernet eksisterende innredning or satt inn innredning med flere skap. Montert rundt speil med lys

Bad 2: Montert baderomsinnredning (fra møbelsnekker) + 2 stk ovenpåliggende vasker. Satt opp vegg for dusjnisje og montert glassdør. Montert elektrisk håndkletørker

Kjøkken: Montert benkeplater i granitt. Montert hvitevarer fra Siemens. Montert platetopp 80 cm (induksjon med avtrekk) fra Røroshetta

Garderobe: Montert stedstilpassede garderobeskap i alle soverom og entré

Loftstue: Montert delevegg i glass/smijern, mellom sov/kontor og loftstue

Elektro: Installert Elko Smart lysstyring i stue/kjøkken, loftstue og bad. Skiftet til sorte stikk og brytere i synlige områder i stue/kjøkken, bad 2 og loftstue

Alarm: Tyveri/brannalarm Verisure.

Uteområde

Leiligheten er en del av et hyggelig, naturskjønt område med felles park og torg. Den nydelige parken har vannfontener, kirsebærtrær og koselige benker. Alt bindes sammen av steinlagte gangveier, og et eget innbyggertorg byr på kafé, bibliotek og fine lokaler til gratis utleie. Her arrangeres det trim, konserter og foredrag med mer. Det er gode aktivitetstilbud i området, med nærhet til flere treningssentre, fine idrettsanlegg og flotte turmuligheter i marka.

Like ved torget ligger Kistefossdammen, Heggedal hovedgård og Gjellumvannet med badeplass. Også kollektivtilbudet er utmerket, med buss og tog i umiddelbar nærhet. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, og plassert øverst i bygget oppleves leiligheten godt skjermet. Planløsningen går over to etasjer, med herlige balkonger på hvert plan. Begge balkongene har belysning, dobbel stikkontakt og stilrene glassrekkverk.

Hovedstuen forlenges av en sydøstvendt og overbygget balkong som måler ca. 7 kvm, mens loftstuen har utgang til en vestvendt balkong med elektrisk markise og et areal på ca. 9 kvm. Sistnevnte fremstår åpen og luftig med fint utsyn over nærområdet.

Parkering

Tinglyst rett til å leie en garasjeplass i felles parkeringskjeller. Merk at plassene er ikke fast knyttet til leilighetene. Parkeringslass kan leies for kr 2 000,- pr. måned i følge Tandberg Eiendom. Alle plasser leies ut av Tandberg Eiendom Parkering.

Det er montert ladestasjon på parkeringsplassen selger disponerer i dag. Ladestasjonen medfølger ikke ved salg. Tandberg Eiendom opplyser at det ikke kan garanteres at samme parkeringsplass videreføres til ny eier. Montering, drift og kostnader knyttet til bruk av ladeplass administreres av utleier Tandberg Eiendom Parkering.

Adkomst til parkeringsplassen skjer via garasjeport ved Kiwi.

Det er frivillig å leie parkeringsplass.

Ditt nye nabolag?

Leiligheten er en del av Heggedal Torg med frisør, kafeer, butikker og treningssenter. Her bor man stille og rolig, i et attraktivt og naturskjønt område i Heggedal i Asker kommune. Området er svært barnevennlig med skoler, barnehager, tog, buss og gode servicetilbud rett i nærheten. Det er også kort vei til flere butikker og kjøpesentre. Heggedal sentrum er et satsingsområde i kommunen, med stor vekst og utvikling.

I Heggedal finner man også kunstfagskole, restauranter og et stort idrettslag med mange medlemmer. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus ved barneskolen, samt ballbinge, grusbane og kunstgressbane. Ved ungdomsskolen ligger Heggedal idrettshall, og i Kloppedalen finner du en innholdsrik, utendørs treningspark. Det er flere treningsmuligheter i området, blant annet dans og yoga.

Norges første sykkelpark åpnet i Heggedal sommeren 2015, og er et populært sted for både store og små. For turmuligheter kan man besøke Kjekstadmarka og Dikemark med turstier om sommeren og preparerte skiløyper vinterstid. Gjellumvannet har gode bade- og fiskemuligheter, og ligger i kort gangavstand fra leiligheten. På den andre siden av torget ligger Kistefossdammen, og det er umiddelbar nærhet til historiske Heggedal hovedgård.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Extra, hvor førstnevnte ligger i underetasjen av bygget. I tillegg har Heggedal et godt utvalg forretninger og servicetilbud, og det er kort vei til Trekanten i Asker og Rortunet i Slemmestad. Sandvika og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Heggedal sentrum, som ligger rett utenfor døren. Går man i 4 minutter kommer man til Heggedal stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Slemmestad, 10 min til Asker, 14 min til Holmen, 18 min til Sandvika og 34 min til Oslo S.

Fra leiligheten er det ca. 16 minutters gange til Heggedal barneskole. Skolen sto ny i desember 2016, og ligger i tilknytning til en flerbrukshall. For elever i ungdomstrinnene tar det kun 5 minutter å gå til Hovedgården ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kistefossdammen er nærmeste barnehage.

Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Beliggenhet, nærhet til skog, vann og turområder, ligger ved Gjellumvannet og Kistefossdammen.. Veldig kort vei til kommunikasjon (tog & buss 3-5 min å gå). Heggedal Innbyggertorg med Bibliotek. Kort vei til dagligvarebutikk (heisen ned i u.etg).

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Både unge og eldre trives her. Heggedal Torg & park med leiligheter, butikker, kafeer, frisør osv. og nydelig torg og park er det en god plass å bo. Vi er også så heldige å ha et innbyggertorg med både kafe, biliotek og fine lokaler til gratis utleie. Her er det konserter og foredrag, trim osv.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Hyggelig naturskjønt område med park og torg. Kort vei til marka. Både ungdomskole & barneskole i nærheten. Flere treningsmuligheter, helsestudio, Yoga, dans osv. Kort veil til kommunikasjon buss & tog. Historiske Heggedal Gård rett i nærheten der en kan leie lokaler til selskaper og bryllup.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Favoritt turen vår er rundt Kistefossdammen. En tur på ca. 20-30 min. Turen inneholder også noe av Heggedals flotte kulturminner. I tillegg går vi ofte i Kjekstadmarka med hundene. Både til fots og på ski. En fin tur er oppom Bekkestua som er et krigsminnesmerket. Her holdt Milorg til under krigen. På vinteren kjøresdet op en turskøytebane på Gjellumvannet. Det er på ca. 2,5 KM og er fin å gå på beina eller på skøyter.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i oktober 2021. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Montert dusjdør i bad 6.etg. av Glassmester 1, Stabekk. Montert baderomsinnredning av Møbelsnekker Ulf Koritzinsky.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Entreprenørfirmaet som har bygget Heggedal Torg. Ferdigattest foreligger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Elektrikeren Drammen AS Montert Elko Smart dimmere på en del lys, samt et ekstra downlight i bad. Arbeid utført april 2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Det er montert elbillader på parkeringsplassen vår i P-kjeller. Utført før overlevering av firma engasjert av utbygger/entreprenør.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Eiendom er tilknyttet offentlig vann og avløp, men har pumpekum installert i bod-kjeller og driftes av utbygger Tandberg Eiendom.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Ventilasjonsanleggets aggregater gjennomgår årlig inspeksjon og skifte av filter.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Leiligheter ved Heggedal Torg er ikke levert med ildsteder eller piper til bruk for dette formålet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Det har vært fukt i bodkjeller i 2. underetg. samt kommet inn vann på garasjegulv. Bod og P-kjeller eies av utbygger og de utbedrer dette fortløpende.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Ikke for denne leilighet, men andre leiligheter har hatt. Utbedret av entreprenør som reklamasjonsarbeide.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er sprekker i garasjegulv i P-kjeller. Dette er ivaretatt og utbedret av utbygger og eier Tandberg Eiendom.

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.
Ja. Mus/rotter er observert i P-kjeller. Tiltak utføres av utbygger Tandberg Eiendom Det har vært observert Skjeggkre i leilighet i 2. etg i oppgangen. Ble i varetatt av spesialfirma iflg. beboer. Det er ikke hørt om andre tilfeller.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Oppgitt i salgsoppgaver. Ikke oppmålt/kontrollert etter overtakelse.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du

selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Det har vært uenigheter mellom en beboergruppe og utbygger Tandberg Eiendom. Sakene har vært rasfare fra tak og
vindusbrett. P-plasser i kjeller, om hvordan dette er løst i fht. krav i reguleringsplan samt uenighet i fht. vedtekter, eierbrøk
mellom bolig og næring. Noen av sakene er avklart eller frafalt. Tandberg har utført rassikring av vannbrett og over inngangspartier f.eks. P-plasser er frafalt etter uttalelse fra Asker Kommune om at alt var ok i hht. planverk. Vedtekter: Vi håper å
komme til enighet om en liten endring på årsmøte i mai, men resten er frafalt da beboere ikke ønsket å fortsette sak.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Fellesutgiftene øker jevnlig år for år. Årsmøte i sameiet er satt til 28. mai. Der vil ev. endringer i sameiets økonomi vedtas.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Sameiet 2 Heggedal Torg består av boliger og næringsarealer. Næringsarealene eies og leies ut av utbygger Tandberg Eiendom og består for det meste av butikker, kafeer, restauranter, kontorer etc. Noen arealer er ikke utleid pt. og står tomme. Styret i sameiet består av repr. fra bolig og næring. Styreleder er valgt av Tandberg E. da de har størst eierbrøk i sameiet og dermed flertall i styre og på årsmøte. Kjøpere av eiendommen bør sette seg inn i vedtekter for sameiet.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Moderne leilighet over to etasjer, beliggende i byggets to øverste etasjer som er 5. og 6. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Rørfordelerskap plassert i vegg på begge bad. Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør i hvert rom, med unntak av baderom hvor det er installert elektriske varmekabler. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert i bod. Det er felles varmtvann, via felles tilkoblet fjernvarmeanlegg. Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat i sameiet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger mangler rundt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 3
TG-1: 16
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann, via felles tilkoblet fjernvarmeanlegg.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn og platetopp med avtrekksvifte)

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Lamper som henger fra taket over kjøkkenøy og på bad i øverste etasje
- Lamper over seng på hovedsoverom
- Vegghengt TV i stue/kjøkken
- TV med svingbart stativ i loftstue
- Elbil-lader
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Fryseskap i bod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Bygget har et fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme til alle rom, med unntak av bodene. På badene er det i tillegg elektriske varmekabler (den vannbårne varmen stenges av om sommeren).

Leiligheten har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Service ble gjennomført på anlegget i 2025. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i en av bodene. Som tilvalg fikk leiligheten Elko Smart lysstyring på badene, på kjøkkenet og i begge stuene.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 296 kWh/kr 7 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det foretas individuell avregning av forbruk knyttet til varmtvann og fyring/gulvvarme. Selger opplyser om at dette utgjør omkring kr 6 000,- årlig.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr. 6 060,- pr. mnd.

Inkluderer:
Kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, grunnpakke tv/internett fra Telia, a-konto varmtvann og fyring/gulvvarme.

Felleskostnadene fordeles slik:
Varmtvann kr 422,-
Felleskostnader kr 3 898,80,-
Fyring/gulvvarme kr 1 338,-
TV/internett kr 401,-

Avregning
Det foretas avregning etter faktisk forbruk av varmtvann og fyring/gulvvarme. Et a-kontobeløp innbetales gjennom månedlige felleskostnader.

Felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 500,- pr mnd. Hvis kjøper ønsker dette, må avtale inngås med alarmselskap. Eksisterende system vil bli demontert før overtagelse.
- Kjøper må selv tegne innboforsikring.
- Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Mulighet for å oppgradere hastighet og kanalpakke mot ekstra gebyr som faktureres direkte fra Telia.

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

tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 948 343
Som sekundærbolig: kr 7 793 373

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Heggedal Torg 2, orgnr. 928079244

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg Sameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.79, bnr. 43 i Asker kommune.

Forretningsfører er OBOS.

Styrets arbeid i 2023/2024:
- Overgang til ny forretningsfører
- Gjennomgang vedtekter
- Innglassing verandaer. Lars Bastrup har jobbet med et forprosjekt for å se på muligheten for dette
- Snøproblematikk
- Rasfare
- Reklamasjon fra beboere til utbygger

Styrets arbeid 2024:
- Montering av oppkant på vindusbrett for å redusere snø- og isfall fra tak/fasade. Tiltaket har hatt ønsket effekt og vil utvides.

- Utvidet WiFi-anlegg i kjeller for å muliggjøre WiFi-telefonering.

- Utbedring av pumpekummer i kjeller.

- Installasjon av utvidet videoovervåkning i parkeringskjeller.

- Håndtering av tilfeller med tyveri og hærverk fra boder.

- Kontinuerlig oppfølging av budsjett og økonomi.

- Besvarelse av en rekke henvendelser fra beboere.

- Løpende dialog med Tandberg Eiendom og Asker kommune, blant annet om drift av torget.

- Beslutning om skifte av vaskefirma grunnet utilfredsstillende kvalitet, inkludert vask av takvinduer. Ny avtale gjelder fra 1. juni 2025.

Styret fikk på årsmøtet i 2025 fullmakt til å utrede og installere kameraovervåkning i bodanlegget. Selger opplyser om at dette nå er på plass.

Styrets arbeid i 2025 vil bli framlagt på årsmøtet i 2026.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Forretningsfører OBOS opplyser om at det ikke er noe lån i sameiet pr. 14.04.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 185 355,-. Sameiet hadde et negativt resultat i 2024, hovedsakelig som følge av enkelte ekstraordinære forhold og økte kostnader. Underskuddet knytter seg i stor grad til engangskostnader, herunder blant annet omfattende snørydding av balkonger vinteren 2024, samt at kommunale avgifter ble vesentlig høyere enn budsjettert. I tillegg ble det i løpet av året overført flere nødvendige serviceavtaler til sameiet som tidligere ikke hadde vært belastet regnskapet. Dette har samlet sett bidratt til et høyere kostnadsnivå enn normalt for året. Styret følger utviklingen tett og vil vurdere eventuelle justeringer i budsjett og felleskostnader ved behov.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 88 000,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Regnskap for 2025 og budsjett for 2024 vil bli fremlagt på årsmøte i 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 90815049

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 854 kvm (Eiertomt)

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

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

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

Bebyggelse
Nabolaget er hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse og forretnings- og kontorbygg.

Skoler og barnehager
Kistefossdammen barnehage
Vikingjordet barnehage

Heggedal barneskole
Hovedgården ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.2025.

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

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

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei som går ned i garasjeanlegget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i henhold til reguleringsplan Heggedal Sentrum datert 16.02.2010.

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i Kommuneplan for Asker 2023-2035. Videre er deler av eiendommen avsatt bevaring naturmiljø og ligger i avvikssone for støy.

Iht. kommuneplanen er en del av eiendommen innenfor et område med bevaring av kulturmiljø.
Kulturmiljø 215, 216 Landskap: Dette er området langs Verkenselva i sørenden av Gjellumvannet. Landskapet er flatt, mot vest reiser granittfjell seg, mot øst stiger landskapet noe. Dette var opprinnelig et jordbrukslandskap - rester av dette finner man rundt Heggedal Hovedgård med jorder, hagemark, epletrær og styvingstrær. I dag er et urbanisert industri- og tettstedspreg dominerende.

Prosjekter i nabolaget:
Heggedal sentrum er stadig i utvikling og det er regulert for bolig/forretning/kontor på den gamle fabrikktomten ved Heggedal stasjon der det i dag er parkeringsplass. Det er og planlagt bygging av leiligheter der Heggedal Bakeri lå før. Videre ble det i 2021 gitt byggetillatelse for oppføring av et bygg på gbnr. 79/15 ved siden av det hvite bygget som står der i dag. Det er ukjent fremdrift her da det i dag er opparbeidet parkeringsplass. Det planlegges for bygging av et eldrehjem i Kloppedalen der Martin Rønning i dag har lager vis a vis badebryggen/volleyballbanen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

03.08.1925 - Dokumentnr: 990271: Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om veg, vannrett og generende virksomhet, med flere bestemmelser. Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

30.10.1950 - Dokumentnr: 7876: Bestemmelse om vannledning. Eldre avtale fra 1950. Erklæringen gir tillatelse til å legge vannledning fra kommunal hovedledning over eiendommen. Berørte eiere samtykker til føring av ledningen, og påtar seg ansvar for eventuelle skader som kan oppstå som følge av arbeidet.

24.07.1992 - Dokumentnr: 18647: Skjønn. Omlegging og utvidelse av Vollenveien/Heggedalsveien. Kartverket finner ikke dokumentet i sitt arkiv.

28.03.2019 - Dokumentnr: 372718: Bestemmelse om vann/kloakk. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Erklæringen regulerer drift og vedlikehold av felles private vann- og avløpsledninger. Eierne er sameiere i anlegget, med lik rett og plikt til kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utbedringer. Flertallet kan beslutte tiltak, og nødvendige arbeider kan utføres på den enkelte eiendom med rett til adkomst. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som hindrer tilgang til ledningene.

20.01.2020 - Dokumentnr: 2002098: Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver er Elvia AS. Stedsevarig rett for netteier til etablering, plassering, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Rett til nødvendig adkomst i forbindelse med arbeider. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller foreta beplantning i nærheten av anlegget.

01.12.2020 - Dokumentnr: 3415470: Erklæring/avtale. Kan ikke slettes uten samtykke fra Asker Kommune. Bruksretten omfatter bruk til ferdsel over eiendommens felles uteareal iht. reguleringsplan. Dette gjelder ikke motorisert ferdsel.

16.12.2020 - Dokumentnr: 3494867: Bestemmelse om vann/kloakk, elektriske ledninger/kabler, bebyggelse og adkomstrett. Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over hverandres eiendommer. Eiendommene plikter å vedlikeholde felles vann og avløpsledninger i fellesskap. Tilsvarende gjelder for elektriske ledninger og kabler. Rett til å ha bygninger liggende i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg.

Naboeiendommen kan benytte hverandres arealer for vedlikehold av dette. Gjensidig adkomstrett og bruk av felles grøntareal. Rettighetshaver til adkomstretten er gnr. 79, bnr. 46, 729 og 732.

17.12.2020 - Dokumentnr: 3505907: Erklæring/avtale. Rettighetshaver er Teas Energi AS. Enerett til å levere fjernvarme fra energibrønner. Rett til å installere og vedlikeholde egen nødvendig infrastruktur ved adkomst til eiendommen.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-

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 13. mai 2026

Megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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

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

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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










MATHEA
MATHEA

Heggedal torg

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 261 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 6.2 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.4 km

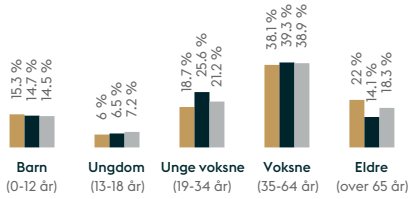
Offentlig transport

Heggedal sentrum Linje 285, 286, 296	1 min 0.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

Barnehager

Kistefossdammen barnehage (0-5... 93 barn	7 min 0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåse... 70 barn	8 min 0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 42 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Heggedal idrettshall	5 min
Hovedgården idrettspark	6 min
Feel24 Heggedal	2 min
Actic Slemmestad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 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 2026

På Heggedal Hovedgård arrangeres det matfestival, afternoon tea og halloweenfest.





Like ved barneskolen er det en badestrand med flytebrygge.

Ved Kistefossdammen på motsatt side av torget er det pent opparbeidet med brygge og sitteplasser.



Heggedal torg 22
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	127 m^2
BRA-i:	122 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	16	0	0	1

Supertakst

GNR: 79 BNR: 43 SNR: 14

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Heggedal torg 22
1389 Heggedal

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42215

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann, via felles tilkoblet fjernvarmeanlegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.4.2026	**17.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Gry Wulff**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Lars Bastrup**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Heggedal torg 22, 1389 Heggedal**						
Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**43**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0501**		
Byggeår:	**2021**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne leilighet over to etasjer, beliggende i byggets to øverste etasjer som er 5. og 6. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu og balkongdører med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Det ble montert plassbygde garderobeskap i gangen og på soverommene. Ny baderomsinnredning ved hovedsoverom.	Ja
2022	Ny baderomsinnredning på bad/vaskerom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, bod under trapp, bod, soverom, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**7**
6. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Loftstue, kontor/soverom, soverom og bad.	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**127**	**122**	**5**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
6. etasje	56	52	4
Totalt m²	**56**	**52**	**4**

Kommentar til arealberegning

Sportsbod i kjelleren på ca. 5,4 m2 merket med "B1B-504". Overbygd balkong i 5 etg med tilgang fra stue på ca. 7 m2, og vestvendt takterrasse på ca. 8,6 m2 med tilgang fra loftstue. Mulighet for å leie parkeringsplass/biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Tinglyst rett til parkering etter avtale med selskapet som driver parkeringsanlegget. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Gjesteparkering på plasser merket Kiwi mot betaling, ellers er det gateparkering etter gjeldene bestemmelser. Felles eiertomt på 3.744 m2.
Toppetasje har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-øst overbygd balkong i stålglattet betong, i 5. etg med tilgang fra stue på ca. 7 m2. I tillegg er det en vestvendt takterrasse på ca. 8,6 m2 i 6. etg med tilgang fra loftstue. Gulvet til uteplassene er dekket med impregnerte terrassebord. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk med klart sikkerhetsglass og aluminiums ramme. Motorisert markise er montert på takterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredningen fra Aubo med glatte fronter. Kjøkkenøy. Innredningen består av høyskap og underskap. Malte overflater mellom benkeplate og overskap. Benkeplatene er i granitt, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilasjon, tilfredsstiller standardens krav til luftutskiftning.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer. Nyere brannslukkingsapparat.

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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i vegg på bad/vaskerom.



Kursoversikt vannfordeling.



Rørfordelerskap plassert i vegg på baderom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**



Kursoversikt vannfordeling.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

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

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles varmtvann, via felles tilkoblet fjernvarmeanlegg.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sameie har serviceavtale på ventilasjonsanlegget.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsinnredning ble ettermontert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med benkeplate i laminat med nedfelt servant, veggskap, speil over servant med innebygd lys, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Vaskenisje med opplegg vaskemaskin. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights. (På badene er det installert både vannbåren varme og varmekabler. Dette fordi man stenger ned den vannbårne varmen om sommeren).

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 og alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken som vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Våtrom: Baderom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsinnredning ble skiftet ut i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er innfelte downlights i tak mot tak. Det er ikke tilgang til loft og dermed ikke mulig å kontrollere om diffusjonssperre (plastfolie) er tett rundt gjennomføringer. Det ble målt etter fukt i himling uten forhøyde verdier.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med to servanter over benkeplate, veggskap, speil over servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelt dusjdør i herdet glass. Gulvvarme og nedsenket himling med downlights. (På badene er det installert både vannbåren varme og varmekabler. Dette fordi man stenger ned den vannbårne varmen om sommeren).

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 og alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken som vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

5. etasje



6. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gry Wulff	9578-5999-4-1111559	2026-04-22 09:59:01
Lars Bastrup	9578-5992-4-3022534	2026-04-14 09:41:17

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
33-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heggedal torg 22, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Gry Wulff, Lars Bastrup

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2021

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?
Ja
Polisenummer: 90815049
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert dusjdør i bad 6.etg. av Glassmester 1, Stabekk. Montert baderomsinnredning av Møbelsnekker Ulf Koritzinsky

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført arbeider som har medført endringer i membransjikt

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entreprenørfirmaet som har bygget Heggedal Torg. Ferdigattest foreligger

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noen arbeider som vi har kjennskap til

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren Drammen AS Montert Elko Smart dimmere på en del lys, samt et ekstra downlight i bad. Arbeid utført april 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert elbillader på parkeringsplassen vår i P-kjeller. Utført før overlevering av firma engasjert av utbygger/entreprenør

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendom er tilknyttet offentlig vann og avløp, men har pumpekum installert i bod-kjeller og driftes av utbygger Tandberg Eiendom

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanleggets aggregater gjennomgår årlig inspeksjon og skifte av filter

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheter ved Heggedal Torg er ikke levert med ildsteder eller piper til bruk for dette formålet

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært fukt i bodkjeller i 2. underetg. samt kommet inn vann på garasjegulv. Bod og P-kjeller eies av utbygger og de utbedrer dette fortløpende.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke for denne leilighet, men andre leiligheter har hatt. Utbedret av entreprenør som reklamasjonsarbeide

---

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?

Ja

Beskriv: Det er sprekker i garasjegulv i P-kjeller. Dette er ivaretatt og utbedret av utbygger og eier Tandberg Eiendom

---

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.

Ja

Beskriv: Mus/rotter er observert i P-kjeller. Tiltak utføres av utbygger Tandberg Eiendom Det har vært observert Skjeggkre i leilighet i 2. etg i oppgangen. Ble i varetatt av spesialfirma iflg. beboer. Det er ikke hørt om andre tilfeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgaver. Ikke oppmålt/kontrollert etter overtakelse

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært uenigheter mellom en beboergruppe og utbygger Tandberg Eiendom. Sakene har vært rasfare fra tak og vindusbrett. P-plasser i kjeller, om hvordan dette er løst i fht. krav i reguleringsplan samt uenighet i fht. vedtekter, eierbrøk mellom bolig og næring. Noen av sakene er avklart eller frafalt. Tandberg har utført rassikring av vannbrett og over inngangspartier f.eks. P-plasser er frafalt etter uttalelse fra Asker Kommune om at alt var ok i hht. planverk. Vedtekter: Vi håper å komme til enighet om en liten endring på årsmøte i mai, men resten er frafalt da beboere ikke ønsket å fortsette sak.

---

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene øker jevnlig år for år. Årsmøte i sameiet er satt til 28. mai. Der vil ev. endringer i sameiets økonomi vedtas

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet 2 Heggedal Torg består av boliger og næringsarealer. Næringsarealene eies og leies ut av utbygger Tandberg Eiendom og består for det meste av butikker, kafeer, restauranter, kontorer etc. Noen arealer er ikke utleid pt. og står tomme. Styret i sameiet består av repr. fra bolig og næring. Styreleder er valgt av Tandberg E. da de har størst eierbrøk i sameiet og dermed flertall i styre og på årsmøte. Kjøpere av eiendommen bør sette seg inn i vedtekter for sameiet

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Bastrup	**2026-04-14**	**Gry Wulff**	**2026-04-22**

Identifikasjon

Lars Bastrup

Identifikasjon

Gry Wulff

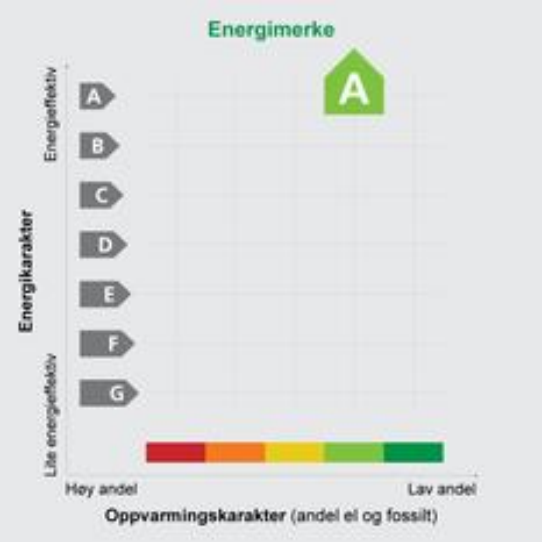
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Heggedal Torg 22
Postnr	1389
Sted	Heggedal
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2021-1306998
Dato	02.09.2021



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Ingve Olai Ulimoen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Benedicte Margrethe Bratvold
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: b.bratvold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 33-0066/26 . Vår ref.: 1037-1-14 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Heggedal Torg 2
Organisasjonsnr:	928079244
Seksjonseier:	Bastrup, Lars
Medeier:	Wulff, Gry
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Heggedal Torg 22, 1389 HEGGEDAL
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	79
Bnr.	43

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90815049.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori 101 og 107 øker med 35,66% fra 01.10.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 059,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	422,00	
Felleskostnader	3 898,80	
Fyring/gulvvarme	1 338,00	
TV/internett	401,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	292,-
Fradragsberettigede kostnader:	11,-
Annen formue:	0,-

Gjeld: 6 749,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon: 22 86 58 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øistein Myhre Winje, e-post: heggedal-torg-2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

org. nr. 928 079 244

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret i sameiemøte 27. april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg Sameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.79, bnr. 43 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. 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. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken for sameiet følger av **vedlegg 1**. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA som grunnlag for boligseksjonenes eierbrøk. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

(6) Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder blant annet tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Det er begrenset jorddybde på sameiets fellesarealer på bakkeplan og på sameiets Takhager. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning avklares både med styret.

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

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

(8) Boligseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Fasader, inngangsparti og trapperom som er tilknyttet boligseksjonene.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

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

- Egne fasader i 1. etasje og deler av fasader tilknyttet næringsseksjonen
- Areal foran næringslokalene ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Næringsseksjonen.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering og Boder

4-1 Leierett til parkering

(1) Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer.

(2) Parkeringskjelleren under sameiet eiendom er fradelt som egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer (gnr 79 bnr 731) hvor hver av boligseksjonene er gjennom tinglyst erklæring gitt varig rett til leie av en parkeringsplass per boligseksjon på markedsmessige betingelser.

(3) Alle boligseksjoner har tinglyst bruksrett til 1 bod på eiendommen gnr 79 bnr 731.

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 utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. 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 boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer og veranda. 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 og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk men likevel slik at enkelte nærmere bestemte kostnader fordeles mellom seksjonseierne i tråd med sameiebrøk eller basert på faktisk forbruk.

(2) Kostnader som kan fordeles basert på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv.
Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og rehabilitering av heis fra anleggseiendom i underetasjen og opp til boligseksjonene, skal fordeles med 1/5 til Næringsseksjonen og 4/5 til Boligseksjonene som er basert på antall seksjoner i sameiet. Denne fordelingsnøkkelen benyttes også ved fordeling av kostnader mellom Bolig- og Næringsseksjonen for enkelte kostnader hvor sameiet er bestiller av varen eller tjenesten og som er felles for hele sameiet. Dette kan omfatte kommunale avgifter, vedlikehold VVS, brannsikring, vedlikehold av sprinkleranlegg, strøm fellesanlegg og renhold m.m.

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

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

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

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

6-2 Kostnader som fordeles på Boligseksjonene
(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Boligseksjonene eller der Boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Boligseksjonene iht. innbyrdes sameiebrøken for Boligseksjonene med mindre 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart.

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

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

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

6-4 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av budsjetterte felleskostnader.

(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 eierbrøk.

6-5 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal til enhver tid være representert av både Boligseksjonene og Næringsseksjonen og det skal oppnevnes et varamedlem fra hver av Boligseksjonene og Næringsseksjonen. Boligseksjonene skal være representert i styret med to styremedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.

(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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede, dog likevel slik at det alltid skal være styremedlemmer fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonen tilstede. Ved fravær fra enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonen skal beslutning i den konkrete sak utsettes til påfølgende styremøte hvor kravet til begges tilstedeværelse ikke gjelder for den konkrete saken. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når 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.

9-4 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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har bolig 59 stemmer. Eierne av Næringsseksjonen har totalt 61
stemmer. Totalt er det 120 stemmer. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på eierbrøken avrundet til hele tall. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

(4) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(5) 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) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) endring av vedtektene.

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 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.

11-3 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.

12. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet

Da Heggedal Sentrum skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser for Sameiet frem til gnr 79 bnr 724, gnr 79 bnr. 15, gnr. 79 bnr. 127, og gnr. 79 bnr. 36 er ferdig utbygd («Utbyggingen»).

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Tandberg Eiendom AS eller den de måtte utpeke, har rett til å utpeke 1 av 3 styremedlemmer ved oppstarten av Sameiet og frem til ferdigstillelse av Utbyggingen. For de 2 øvrige styremedlemmene har Bolig- og Næringsseksjonen rett til å utpeke 1 hver. Etter ferdigstillelse av Utbyggingen gjelder reglene i vedtektenes pkt. 8-1 uten de særlige bestemmelser som fremkommer av pkt. 12.

2. Utbygger har faktisk og rettslig råderett over alle utvendige arealer på eiendommene omfattet av Utbyggingen inntil hele Utbyggingen er ferdigstilt.

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

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

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

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom AS,
Org nr. 955 287 614

Vedlegg 1- Sameiebrøk

Vedlegg 1 til vedtekter
SAMEIEBRK JFR. VEDTEKTER PKT. 1-3
Sameiet Heggedal Torg 2

Gnr. 79 Bnr. 43 i Asker kommune

Adresse	Postnummer	Formål	Etg.	Leilnr.	HNR	SNR	Teller	Nevner
Meierigangen 5	1389 Heggedal	N	1	B1 - 101	NÆRING	**1**	**5411**	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	1	B1B - 107	NÆRING	**TB1**		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	2	B1B - 205	NÆRING	**TB1**		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	3	B1B - 305	NÆRING	**TB1**		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	4	B1B - 405	NÆRING	**TB1**		
Heggedal torg 24	1389 Heggedal	N	1	B1B - 106	NÆRING	**TB1**		
Heggedal torg 14	1389 Heggedal	N	1	B4-101	NÆRING	**TB1**		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 204	H0201	**2**	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 203	H0202	**3**	84	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 202	H0203	**4**	48	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 201	H0204	**5**	85	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 304	H0301	**6**	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 303	H0302	**7**	101	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 302	H0303	**8**	48	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 301	H0304	**9**	85	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	B1B - 404	H0401	**10**	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	B1B - 403	H0402/3	**11**	117	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	B1B - 402	H0404	**12**	52	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4 + 5	B1B - 401	H0405	**13**	121	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5 + 6	B1B - 504	H0501	**14**	122	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5	B1B - 503	H0502	**15**	110	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5 + 6	B1B - 501	H0503	**16**	102	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5+6	B1B - 502	H0504	**17**	94	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 202	H0201	**18**	110	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 201	H0202	**19**	127	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 203	H0203	**20**	50	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 204	H0204	**21**	81	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 302	H0301	**22**	110	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 301	H0302	**23**	127	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 303	H0303	**24**	50	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 304	H0304	**25**	93	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4	B1A - 403	H0401	**26**	125	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	B1A-401	H0402	**27**	100	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	B1A -402	H0403	**28**	115	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	B1A-404	H0404	**29**	127	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A -206	H0201	**30**	73	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 205	H0202	**31**	78	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 306	H0301	**32**	73	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 305	H0302	**33**	78	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4 + 5	B1A - 406	H0401	**34**	111	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4 + 5	B1A - 405	H0402	**35**	121	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-203	H0201	**36**	85	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-206	H0202	**37**	59	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-204	H0203	**38**	96	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-202	H0204	**39**	65	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4 - 201	H0205	**40**	101	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 303	H0301	**41**	85	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 306	H0302	**42**	59	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 304	H0303	**43**	96	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 302	H0304	**44**	65	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 301	H0305	**45**	101	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 403	H0401	**46**	80	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 405	H0403	**47**	51	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 -402	H0403	**48**	79	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 401	H0404	**49**	116	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 208	H0201	**50**	98	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 207	H0202	**51**	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 -205	H0203	**52**	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 308	H0301	**53**	98	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 307	H0302	**54**	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 305	H0303	**55**	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 407	H0401	**56**	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 406	H0402	**57**	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 404	H0403	**58**	53	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	5	B4 - 502	H0501	**59**	104	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	5	B4 - 501	H0502	**60**	109	10610

SUM TELLER NÆRINGSSEKSJON	5411
SUM TELLER BOLIGSEKSJONER	5199

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass.
All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
Røyking på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking fra egen balkong/terrasse må ikke føre til urimelig sjenanse og ulempe for andre naboene.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

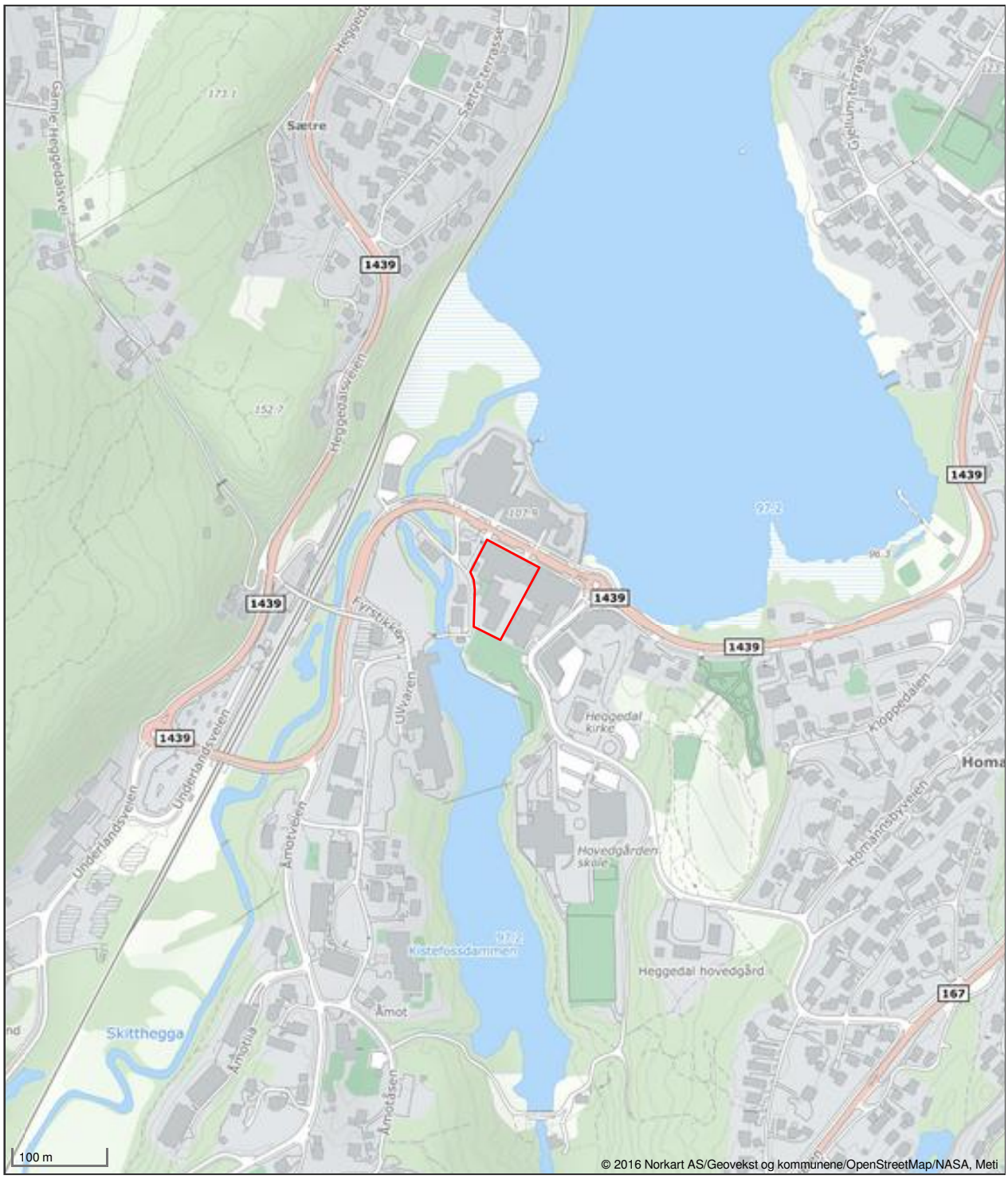
Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ordinært årsmøte 30.03.2022

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/43//



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/43/0/14
Adresse: Heggedal torg 22
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

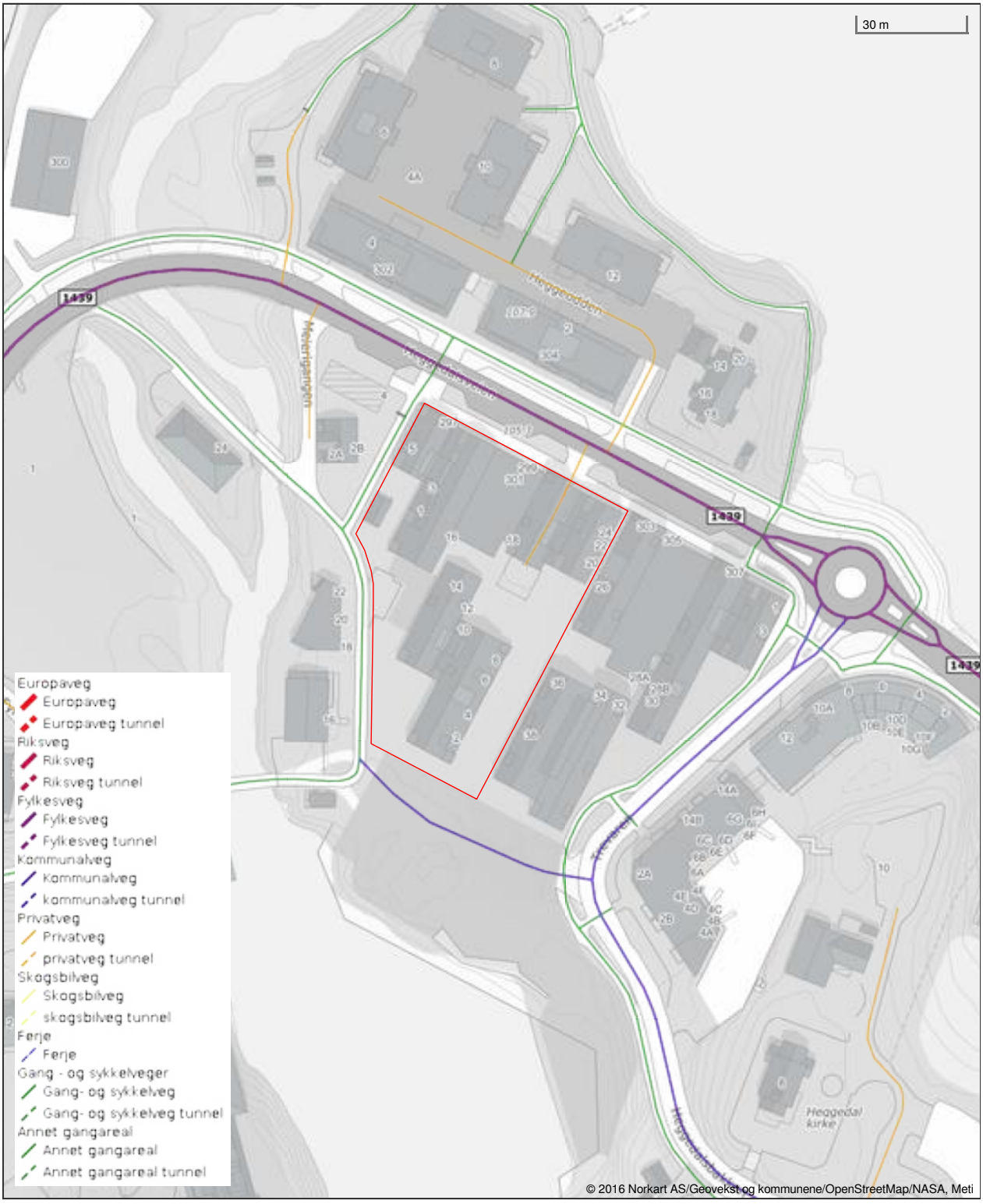
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/43//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 79/43/0/14
Adresse: Heggedal torg 22
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

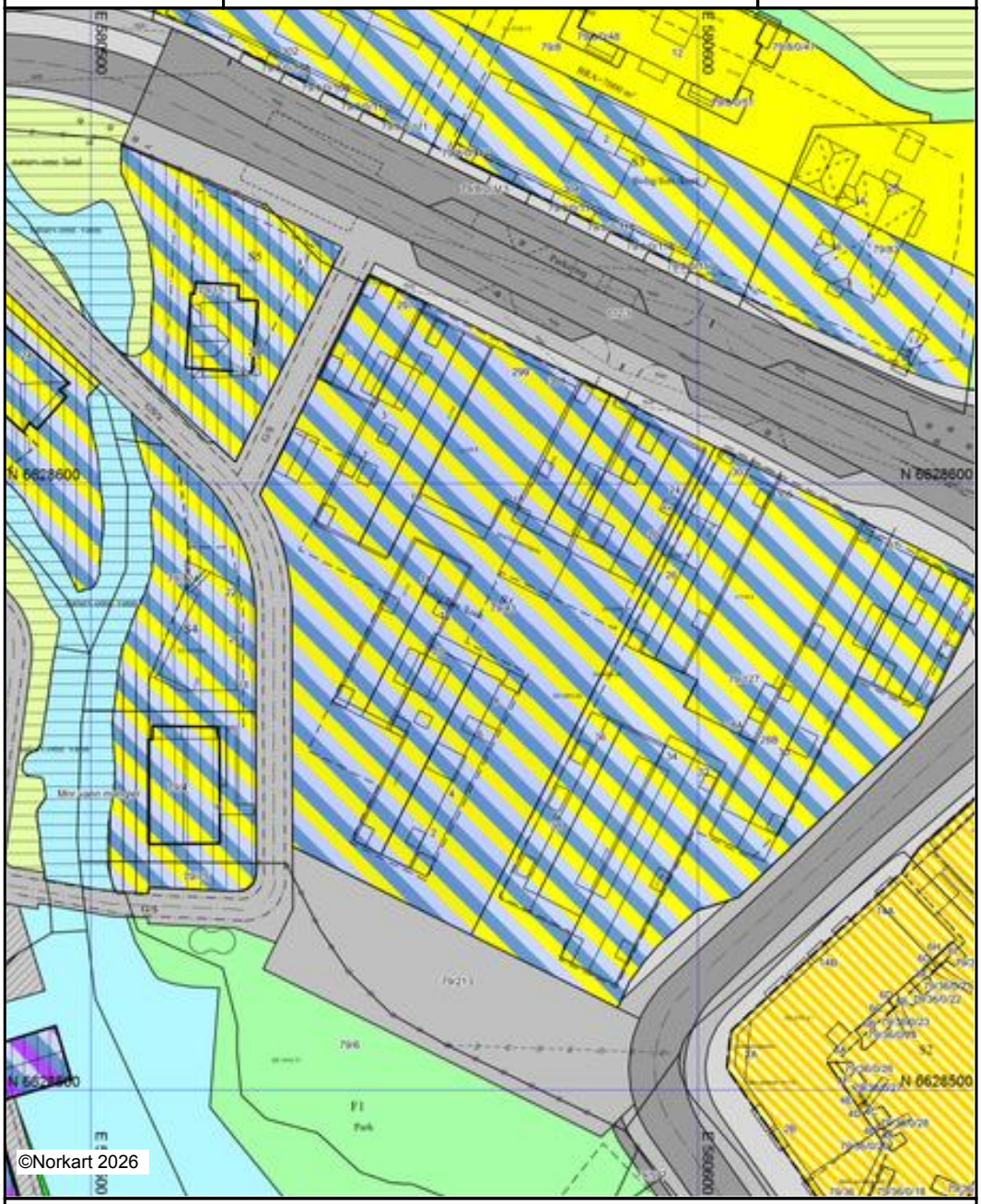
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/43/0/14
Adresse: Heggedal torg 22
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

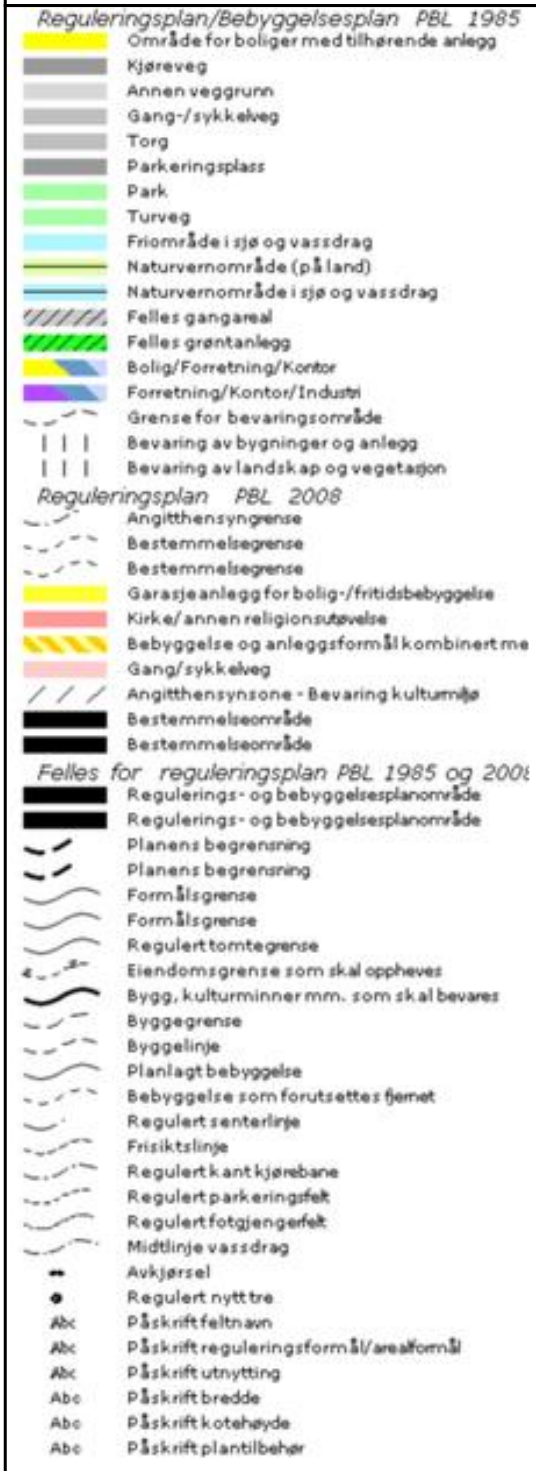
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Asker kommune

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

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Martin Blum-Jansen	2020/186-158	79/43/0/0	24.06.2025

Delegasjonssak 1283/25

79/43, 79/127 m.fl. Heggedal Torg - Ferdigattest
Nybygg forretning, kontor, bolig og parkering

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.06.2025.

Søknad om ferdigattest godkjennes jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

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

Klage
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2020/186.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Vigsnæs + Kosberg ++ Arkitekter AS

Kopi til
Tandberg Eiendom AS

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggedal torg 22 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 79, bnr 43, snr 14 (ideell andel 1/1) 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060