NORDVIK

Kloppedalen 13

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kloppedalen 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
21	Om boligen
31	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.07.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt 3-roms selveier med veranda og parkering - rolig beliggenhet i Kloppedalen, nær natur og servicetilbud

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**93 210,-**
Totalpris	**3 778 329,-**
Fellesgjeld	**185 119,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 200,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kloppedalen - en innbydende 3-roms leilighet med god planløsning, solrik veranda og attraktiv beliggenhet i Heggedal.

Leiligheten ligger i 1. etasje i et veldrevet sameie med store, opparbeidede fellesarealer, lekeplass og asfalterte internveier. Boligen byr på en praktisk planløsning med entré, lys stue med utgang til veranda, kjøkken med integrerte hvitevarer, to gode soverom, kott og delikat flislagt bad. I tillegg medfølger to kjellerboder og lagringsplass på loft.

Her bor du med kort vei til dagligvare, skole, barnehage, kollektivtransport og flotte turområder. En perfekt bolig for deg som ønsker en innflytningsklar leilighet med gode oppbevaringsmuligheter, hyggelig bomiljø og nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 10 kvm

Kloppedalen 13

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende













































Kloppedalen 13

Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	9 min	
486 elever, 23 klasser	0.8 km	
Hovedgården ungdomsskole (8-10...	8 min	
261 elever, 14 klasser	0.7 km	
Bleiker videregående skole	10 min	
460 elever, 32 klasser	5.9 km	
Asker videregående skole	10 min	
486 elever	6.1 km	

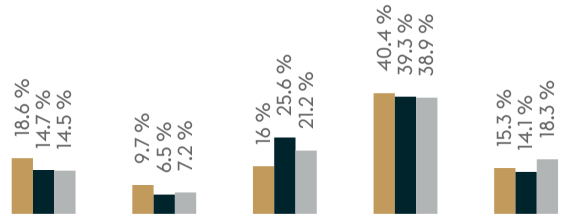
Offentlig transport

Kloppedalen	2 min	
Linje 285, 286, 296	0.2 km	
Heggedal stasjon	10 min	
Linje L1	0.8 km	
Oslo S	31 min	
Totalt 24 ulike linjer	29.1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 2 min	

Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 ...	12 min	
42 barn	0.9 km	
Gjellum barnehage Idrett og Fr...	11 min	
12 barn	0.9 km	
Kistefossdammen barnehage (0-5...	12 min	
93 barn	1 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kloppedalen sandvolleyballbane	3 min
Heggedal idrettshall	8 min
Feel24 Heggedal	6 min
Feel24 Vollen	7 min

«Perfekt for etablerte barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0207/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 169, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 79, bnr 199 (ideell andel 1/24) i Asker kommune

Selger
Edvard Gothard Aspaas

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
185 119,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 685 119,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
92 120,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 210,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 210,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 778 329,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 791 329,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. 2 boder
Total BRA: 10 kvm.

Ikke målbare arealer:

Avgrenset areal på felles loft: 17 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:
- Entré
- Baderom
- Soverom 1
- Soverom 2
- Stue
- Kjøkken

I tillegg medfølger:
- Loftsbod
- 2 boder i kjeller på totalt 10 kvm
- Parkeringsplass

Standard
Denne trivelige leiligheten i 1. etasje ligger i en firemannsbolig fra 1961, tilhørende Kloppedalen Boligsameie. Sameiet består av 24 boliger og disponerer en stor, eiet tomt på 9 327 m² med asfalterte internveier, grønne plenarealer og lekeapparater. Boligen har to kjellerboder på til sammen ca. 10 m² samt praktisk lagringsplass på loft.

Leiligheten har en praktisk og lettstelt planløsning med alle funksjoner samlet på én flate, noe som gir en enkel og komfortabel hverdag. Den består av entré, to soverom, bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning som legger til rette for både sosialt samvær og en god hverdagsflyt.

Badet er fra eldre dato og har flislagt gulv og vegger, samt badekar og dusjarmatur.

Kjøkkenet har fronter som er malt i en lys grønn farge, samt god benkeplass og frittstående hvitevarer.

Stuen oppleves lys og luftig med god plass til både sofa- og spisegruppe. Herfra er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 9 kvm samt en veranda med plastheller, hvor du kan nyte utsikt, frisk luft og rolige omgivelser. Rekkverk i tre gir et åpent preg.

Stuen har en eldre peisovn som gir varme og hyggelig atmosfære på kjølige dager, og boligen har i tillegg en varmepumpe fra 2025 som bidrar til effektiv oppvarming.

Boligen har to soverom i gode størrelser samt entré med plass til oppbevaring. Overflatene består hovedsakelig av parkett og heltre gulv som gir et tidløst uttrykk.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass på felles utvendig oppstillingsplass. Det følger videre med gjesteparkering som er felles for Kloppedalen boligsameie.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til p-plass eier disponerer, eller andre steder styret anviser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via sameie

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Bolig fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, malte dører, vinduer med 2-lags glass, etasjeskillere i treverk og saltak tekket med takstein.

Boligen er i 2009 påkostet med bl.a. kjøkken med hvitevarer, gulv, overflater, baderom, røropplegg, mye elektrisk m.m.

Kjøkkenfronter er malt opp i 2026.
Varmepumpe er fra 2025.

Skyvedør til balkong er fra 1996, og vinduer er fra 1988.

Det er eldre teglsteinspipe, grunnmur m.m.

Takstmannens vurdering av TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv
· Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
· Alder på pipe tilsier at det må påregnes rehabilitering.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
· Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
· Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
· Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Det er benyttet trepanel på deler av vegger på baderommet. Trepanel er uegnet som overflater på vegger i baderom.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
· Det er stedvis bom under gulvfliser i rommet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
· Det anbefales montering av elektrisk avtrekksvifte fra rommet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe (installert i 2025)
- Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har selv ikke bodd i leiligheten, så dette er uvisst.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdsfond 300,00
Lån 1 442,00
Felleskostnader 2 956,12
TV/bredbånd 502,00

Felleskostnader inkl. også driftskostnader, måking av vei og parkeringer fram til huset, strøing, felles bygningsforsikring, vaktmester, forretningsførsel m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm: Vi har ikke mottatt informasjon fra selger hva gjelder strømforbruket.
Forsikring: Eiendommen er p.t. forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer 1427068.
Kabel-tv / internett.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 977 331,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 909 324,- pr. 2024
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.
Kloppedalen Boligsameie, orgnr. 990302081

Om sameiet
Kloppedalen Boligsameie , Orgnr: 990 302 081
Forretningsfører: Obos

Sameiet består av 24 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/24.

Dyrehold er tillatt, men i henhold til husordensreglene må tillatelse fra styret innhentes i forkant. Vi gjør oppmerksom på at det foreligger egne regler for dyrehold. Dokumentet ligger vedlagt husordensreglene.

Meglerforetaket har ikke mottatt informasjon om at det er planlagt en økning av felleskostnadene.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 185 119,-pr. 22.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208525085
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 4 442 865,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1427068

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 326 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst og internveier, plenareal og annen beplantning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kloppedalen ligger i et rolig og veletablert boligområde i Heggedal - et attraktivt tettsted som kombinerer landlig idyll med nærhet til urbane fasiliteter. Her bor du omgitt av grønne omgivelser, trygge nabolag og et aktivt lokalmiljø, samtidig som alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig.

I Heggedal sentrum finner du et godt utvalg av servicetilbud, blant annet dagligvarebutikker, apotek, frisør, lege- og tannhelsetjenester, bibliotek, treningssenter og hyggelige kafeer. Togstasjonen ligger sentralt med hyppige avganger mot Oslo, Asker og Drammen, mens gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg videre i området. Heggedal har et sterkt fellesskap med et bredt tilbud av aktiviteter for både barn og voksne, fra idrettslag og korps til kulturarrangementer og lokale møteplasser.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsmuligheter året rundt. Her finner du idrettsanlegg, fotballbaner og skatepark, i tillegg til flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Kistefossdammen og Vardåsen med sine populære turstier og flotte utsiktspunkter inviterer til rekreasjon og aktivitet, mens vinterstid ligger oppkjørte skiløyper like i nærheten. Boligen sogner til Heggedal skole (10 min gange) og Hovedgården ungdomsskole (8 min gange).

Kun en kort kjøretur unna finner du Vollen - en idyllisk kystperle ved Oslofjorden. Her kan du nyte rolige spaserturer langs kyststien, ta en kaffe ved småbåthavnen, besøke Oslofjordmuseet eller tilbringe sommerdagene ved en av de mange badeplassene. Med sin maritime atmosfære, sjarmerende butikker og hyggelige serveringssteder er Vollen et populært utfartssted som byr på opplevelser gjennom hele året.

Omtrent ti til tolv minutter med bil tar deg til Asker sentrum - et moderne og levende handels- og kulturknutepunkt. Her finner du kjøpesenteret Trekanten, et variert utvalg butikker, restauranter, kulturhus, kino og et bredt spekter av aktiviteter og arrangementer. Asker tilbyr også et omfattende idretts- og fritidstilbud med blant annet svømmehall, ishall og et stort nettverk av tur- og skiløyper. Fra Asker stasjon, som fungerer som et effektivt kollektivknutepunkt, kommer du deg enkelt videre - med tog til Oslo på rundt 20 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest våningshus datert 27.05.1964.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av 12 stk. skorsteiner datert 09.02.2017.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer Delareal 9 326 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnHE9
Delareal 9 327 m
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 9 327 m
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220171
Navn Heggedal hovedgård
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1956
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokument/439/171_bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 633 m
Formål Kjørevei
Delareal 8 694 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3203/79/169/17:
28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1984 - Dokumentnr: 307 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1376583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 100128 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1984 - Dokumentnr: 307 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1376583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 100128 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

3203/79/199:
28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1984 - Dokumentnr: 307 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1376583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 100128 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1960 - Dokumentnr: 1081 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT,
MED FLERE BESTEMMELSER.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1984 - Dokumentnr: 307 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1376583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 100128 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:169 Snr:17

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:
Provisjon: 1,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 989,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 714,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juli 2026

Ansvarlig megler
Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

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

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega

AS.

Tilstandsrapport

Leilighet
Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL
ASKER kommune
gnr. 79, bnr. 169, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2243 **Eiendomsverdi ref nr:** GI9793

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Akershus Takst DA
Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, malte dører, vinduer med 2-lags glass, etasjeskillere i treverk og saltak tekket med takstein.

Boligen er i 2009 påkostet med bl.a. kjøkken med hvitevarer, gulv, overflater, baderom, røropplegg, mye elektrisk m.m.

Kjøkkenfronter er malt opp i 2026.
Varmepumpe er fra 2025.

Skyvedør til balkong er fra 1996, og vinduer er fra 1988.

Det er eldre teglsteinspipe, grunnmur m.m.

Leilighet

UTVENDIG Gå til side

Det er balkong i treverk ut fra stue.
Det er malt entredør, og skyvedør til balkong fra 1996.
Det er 2-lags vinduer fra 1988 i boligen.

INNVENDIG Gå til side

Det er etasjeskillere med trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i stue og på soverom, uten å påvise noen unormale skjevheter.
Det er gulv med fliser og heltregulv.
Det er originale teglsteionspipe, tilkoblet peisovn i stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er innvendige malte dører.
Det er vegger med malte flater, panel og fliser. Himlinger med malte flater og panel.

VÅTROM Gå til side

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er baderom fra 2009 med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
D panel og fliser på vegger, og panel i himling.
Det er profilert innredning og speil med lys i rommet. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er plastsluk i baderommet.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det er synlig membran ved sluk i rommet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, microovn, komfyr og platetopp. Hvitevarer er fra Miele, Electrolux og Aeg. Kjøkkenfronter er malt opp i 2026.
Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige avløpsrør i plast fra 2009 i boligen.
Det er skiftet ut mye av el-anlegget i boligen i 2009. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2009.
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2009 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og luftekanaler.
Det er bereder på 300 liter fra 2009 i kjellerbod.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er støpt grunnmur på bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

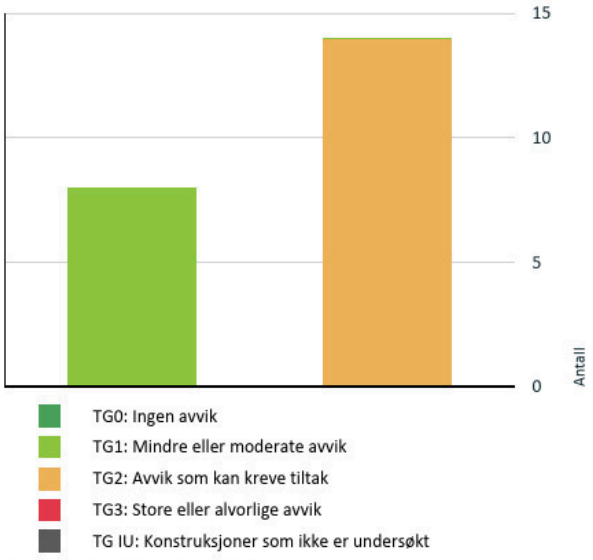
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet skillevegger og flyttet på skillevegger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er 2-lags vinduer fra 1988 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er slitasje på vinduer. Enkelte vinduer må justeres.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt entredør, og skyvedør til balkong fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er noe slitasje. Det mangler stedvis noe maling på skyvedør.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i treverk ut fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Det er for lavt rekkverk på balkong i forhold til dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med fliser og heltregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Det er stedvis noe slitasje på gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malte flater, panel og fliser. Himlinger med malte flater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er stedvis noe ujevnheter, løs malt tapet m.m. på overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag. Det ble kontrollert for skjevheter i stue og på soverom, uten å påvise noen unormale skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er originale teglsteionspipe, tilkoblet peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Alder på pipe tilsier at det må påregnes rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rehabilitering av eldre piper, kan føre til funksjonssvikt.

11.
Alder på pipe tilsier at det må påregnes rehabilitering.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

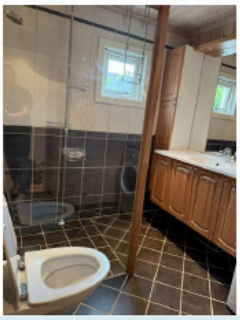
1 ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Det er baderom fra 2009 med toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2009



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

D panel og fliser på vegger, og panel i himling.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er benyttet trepanel på deler av vegger på baderommet. Trepanel er uegnet som overflater på vegger i baderom.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Ved fuktbelastning på trepanel, kan dette føre til skader.

Det er benyttet trepanel på deler av vegger i rommet. Det er vindu i våtsone i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er stedvis bom under gulvfliser i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fliser med bom bør skiftes ut.

Det er for lite høydeforskjell på gulv ved dør og sluk i rommet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall til sluk, det er bom bak gulvfliser.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er synlig membran ved sluk i rommet.

Årstall: 2009

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk i baderommet.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er profilert innredning og speil med lys i rommet. Dusjvegg er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales montering av elektrisk avtrekksvifte fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• For lite avtrekk fra rommet kan på sikt føre til skader.

Det er kun naturlig avtrekk fra rommet.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, microovn, komfyr og platetopp. Hvitevarer er fra Miele, Electrolux og Aeg. Kjøkkenfronter er malt opp i 2026.

Årstall: 2009



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2009 innvendig i boligen.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig innhent dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast fra 2009 i boligen.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og luftekanaler.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er bereder på 300 liter fra 2009 i kjellerbod.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er ikke strømtilkobling etter dagens forskrifter, det er ikke ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er skiftet ut mye av el-anlegget i boligen i 2009. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid. Det mangler deksel på koblingsspunkt, dette må monteres.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Pulverapparat i boligen er for gammelt, og bør skiftes.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

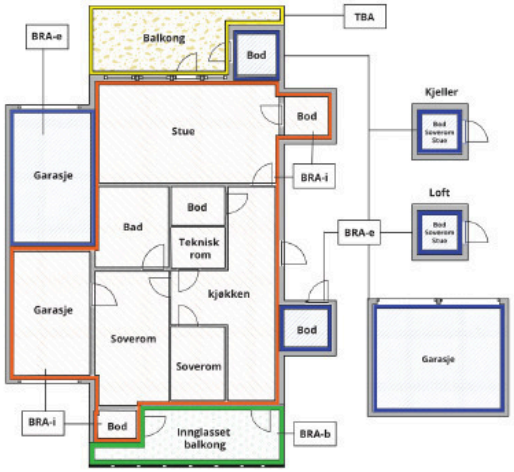
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	65			65	9		65
Kjeller		10		10			10
Loft						17	17
SUM	**65**	**10**			**9**	**17**	**92**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Avgrenset areal på felles loft	

Kommentar

I tillegg 2 fellesboder og felles rom til vaskemaskiner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet skillevegger og flyttet på skillevegger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert varmepumpe i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Torild Aspaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	79	169		17		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kloppedalen 13

Hjemmelshaver
Andersen Reidar, Asker Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et etablert boligområde i Heggedal.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Torild Aspaas			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

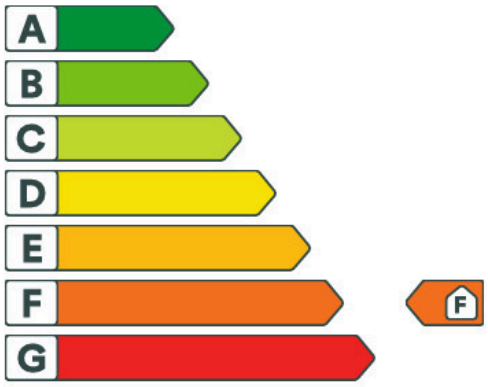
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314666**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **149806911**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **302,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 674 kWh**



Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Edvard Gothard Aspaas	9578-5999-4-2231504	2026-06-29 12:26:24

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
29. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0207/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Edvard Gothard Aspaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Reidar Andersen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Reidar Andersen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via sameie

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe 2025

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0207/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Edvard Gothard Aspaas	**2026-06-29**

Identifikasjon

Edvard Gothard Aspaas

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990302081
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Dånøts, Strøket 8, Asker.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Ellen Anette Nikolaisen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Bente Kristin Knudsen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap 2024 godkjennes. Årets overskudd overføres reduksjon av udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 5, 2. avsnitt, 3. pkt.

Dagens ordlyd: "Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk"

Styrets innstilling
Styret ønsker å sette en makspris for utskiftning av sluk. Per 01.04.2025 er maksprisen beregnet til kr 12.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 5, 2. avsnitt, 3 pkt. endres til: Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk inntil kr 12 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak fra styret: Endring av ordensregler / Varmepumpe

Årsmøtet 2024 vedtok at installasjon av varmepumper skal være tillatt i sameiet. I etterkant har styret arbeidet med å utarbeide retningslinjer for installasjon, og har nå laget en veileder som skal hjelpe beboerne i denne prosessen.

Veilederen bygger blant annet på erfaringene fra de tre eksisterende varmepumpeinstallasjonene i sameiet. Disse erfaringene har vist at det raskt kan oppstå ulemper for omgivelsene dersom installasjonen ikke gjennomføres med tilstrekkelig hensyn.

Målet med veilederen er å forebygge kjente utfordringer så langt det lar seg gjøre, samt å ta høyde for potensielle fremtidige situasjoner. Det er en krevende oppgave å lage retningslinjer som både ivaretar eierens behov, naboenes interesser og sameiets utemiljø – og som samtidig skal være relevante i mange år fremover. Derfor må veilederen sees på som et dokument som kan oppdateres i takt med nye erfaringer.

For at ordningen skal fungere godt, er det avgjørende med gjensidig forståelse og respekt. Naboer må akseptere at varmepumper både tar plass og lager noe lyd, mens eierne må være villige til å bruke tid og ressurser for å oppfylle sameiets krav til en hensynsfull installasjon. Til syvende og sist vil alles samarbeidsvilje være avgjørende for et godt bomiljø i Kloppedalen Boligsameie.

Styrets innstilling
Installasjon av varmepumpe tillates etter søknad hos styret. Det forutsettes at styrets Veileder for varmepumper følges i forbindelse med installasjonen.

Dersom styrets forslag vedtas, vil dette bli innarbeidet et nytt pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie.

Veileder legges ved som et vedlegg til det nye pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie.

> **Forslag til vedtak:**
> Installasjon av varmepumpe tillates etter søknad hos styret. Det forutsettes at styrets veileder for varmepumper følges i forbindelse med installasjonen. Dette vil bli innarbeidet i et nytt pkt. i ordensregler for

Transaksjon 09222115557546287519 Signert EAN, BKK

Kloppedalen Boligsameie. Veileder legges ved som et vedlegg til det nye pkt. i ordensregler for Kloppedalen Boligsameie.

✓ **Vedtatt. 1 stemme mot.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

I tillegg foreslås styret lønn til styremedlem Tomm Vie inntil kr 40 000 (inkludert arbeidsgiveravgift) for arbeid utover ordinære styreoppgaver.

Styrets innstilling
Tomm har utført en del ekstraarbeid ifm med blant annet rørfornyingen. Dette har sameiet spart en del penger på, men Tomm bør ha en godtgjørelse for ekstraordinært arbeid. Dette er jobb som ikke hører inn under styrets arbeidsoppgaver.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000. Lønn til styremedlem Tomm Vie utbetales inntil kr 40 000 for arbeid utover ordinært styrearbeid.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Anette Nikolaisen

Følgende stilte til valg:
Ellen Anette Nikolaisen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bente Kristin Knudsen

Følgende stilte til valg:
Bente Kristin Knudsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksandar Aurdal
Ingvild Funderud Gimse

Følgende stilte til valg:
Aleksandar Aurdal
Ingvild Funderud Gimse

VEDTEKTER FOR KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på det konstituerende årsmøtet 21. april 2004. Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 17. mars 2005, 12. april 2010, 9. april 2014 og 19. april 2016, ordinært årsmøte 10. april 2018 og 3. april 2019.

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Kloppedalen Boligsameie og har gnr. 79 og bnr. 169 og 199 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. januar 1984.

Eiendommen er delt opp i 24 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Samtlige seksjoner har midlertidig eksklusiv bruksrett til merket del av felles loft (vedlegg 1).

Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til to nummererte boder og én nummerert parkeringsplass som tilleggsdeler. Kart over fordeling av boder og parkeringsplasser følger som vedlegg til vedtektene (vedlegg 2-4).

Seksjonseierne har rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved utleie skal leietaker godkjennes av styret før utleie kan finne sted. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen rimelig tid etter at styret har mottatt henvendelsen

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner,

servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av verandaen, inkludert avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge veranda. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av

dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, trapp fra veranda, levegger, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. i hver måned à konto av den enkelte seksjonseier. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.
Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30.juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 13
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

§ 14
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) styret informerer
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til

hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Huskontakter og valgkomite utnevnes på ordinært årsmøte.

§ 15
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 17
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

§ 19
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21
Legalpant

De andre seksjonseierne som har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som omhandles i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del.

Den enkelte seksjonseier utsteder pantobligasjon pålydende kr 10 000 til dekning av misligholdte forpliktelser. Denne pantobligasjonen er utstedt på alle seksjoner og har første prioritet og opptrinnsrett.

Som sikkerhet for sameiets felles gjeld påhviler det en pantobligasjon fordelt etter sameiebrøken på den enkelte seksjon. Denne pantobligasjon skal ikke innløses ved overdragelse. Pantobligasjonen skal følge seksjonen til fellesgjelden er innløst. Denne pantobligasjonen viker prioritet.

§ 22
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Skisse seksjonseieres eksklusive bruksrett til merket del av felles loft

Vedlegg 2: Skisse seksjonseieres eksklusive bruksrett til to nummererte boder i kjeller

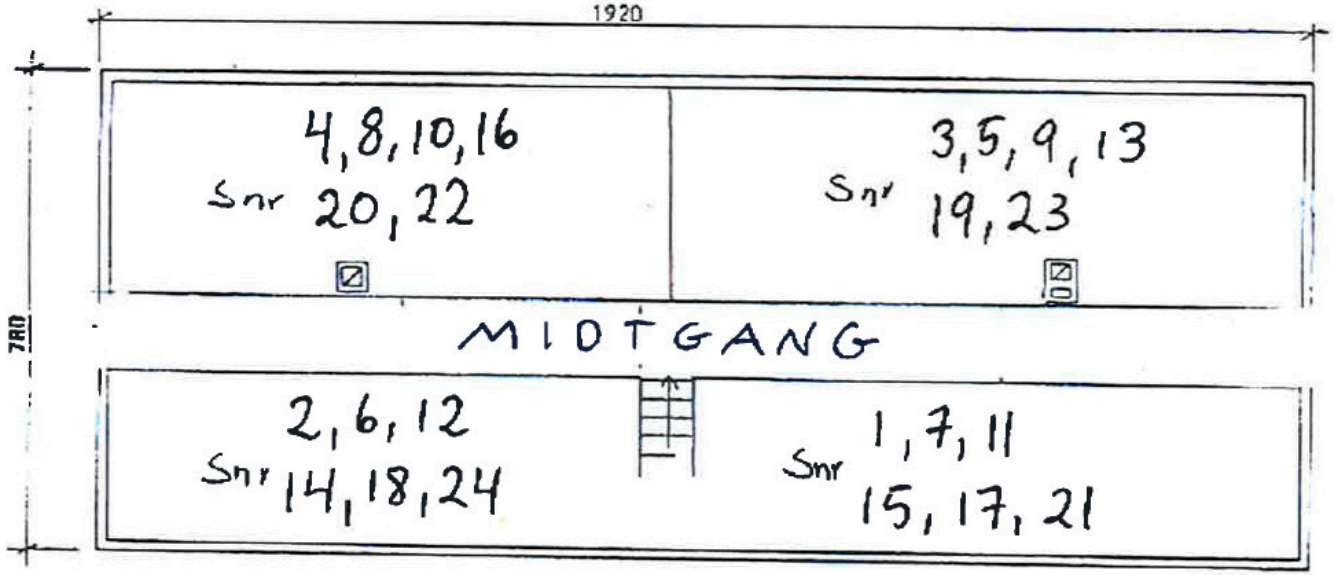
Vedlegg 3: Skisse seksjonseieres eksklusive bruksrett til èn nummerert p-plass

Vedlegg 4: Skisse fellesparkering

Skille 16

LOFT KLOPPEDALEN BS

VEDTEKTER
VEDLEGG 1



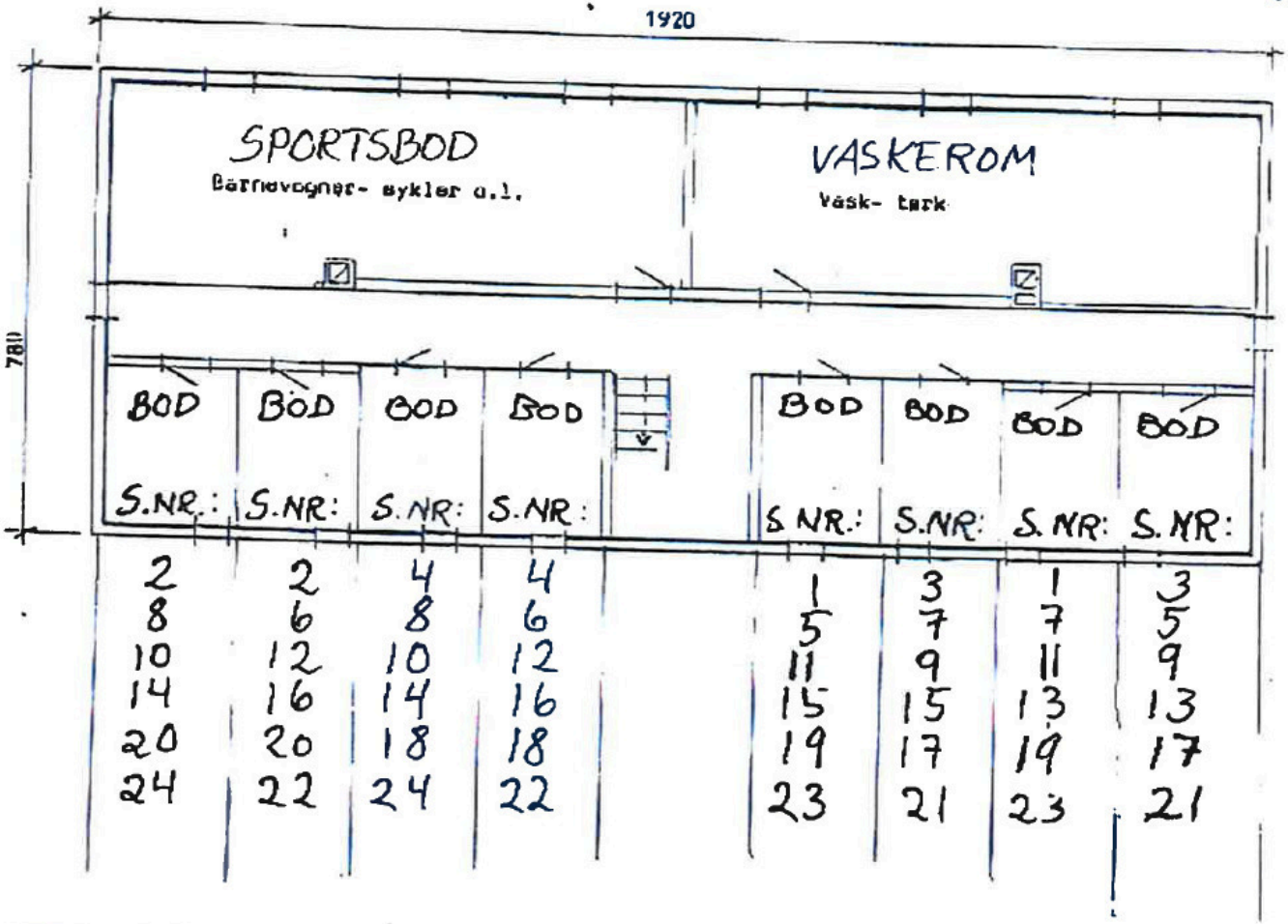
ETASJE: LOFT

LIKE FOR KLOPPEDALEN 5 - 15

Skala 1:

KJELLER KLOPPEDALEN BS

VEDTEKTER
VEDLEGG 2

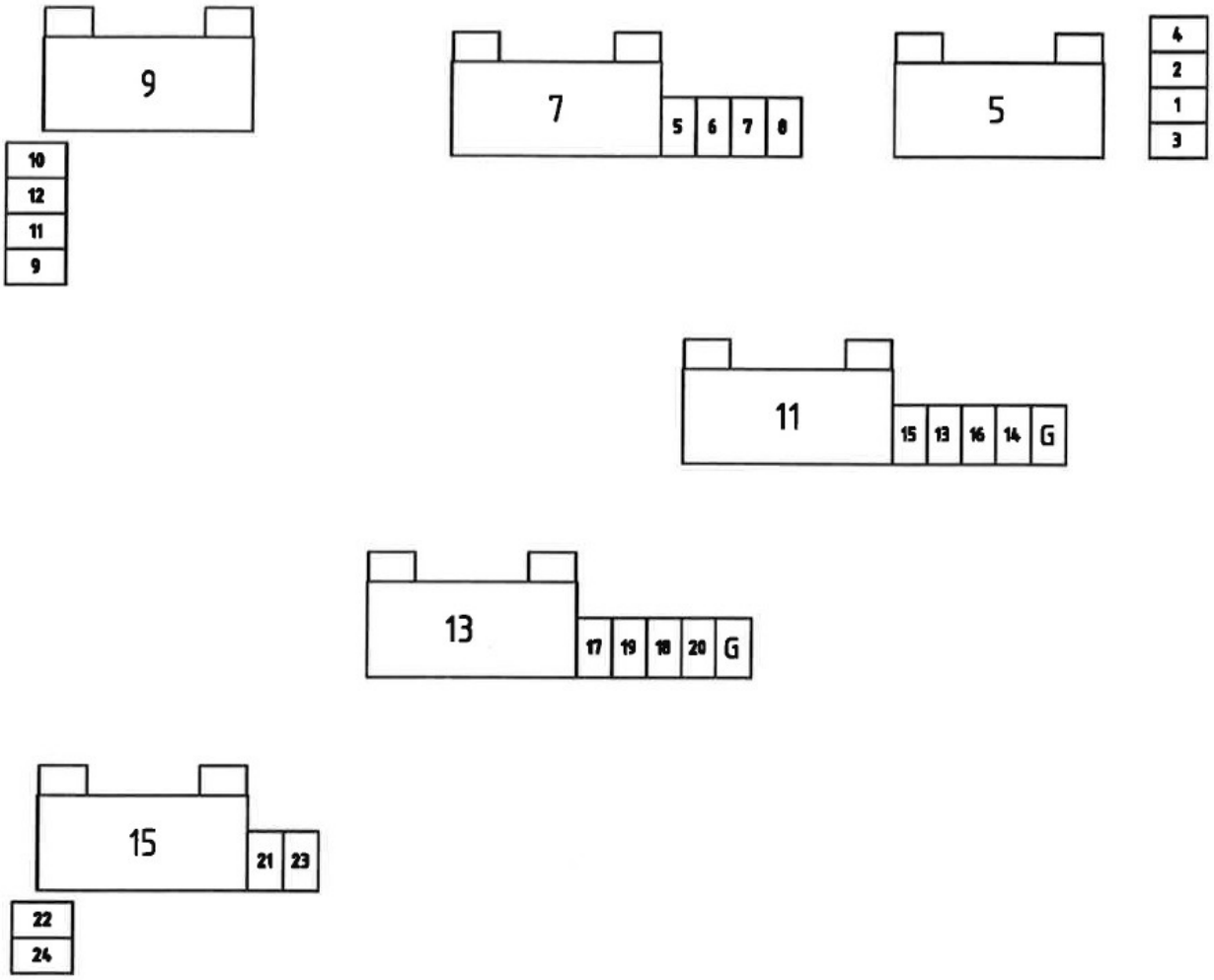


Vedlegg 3

KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

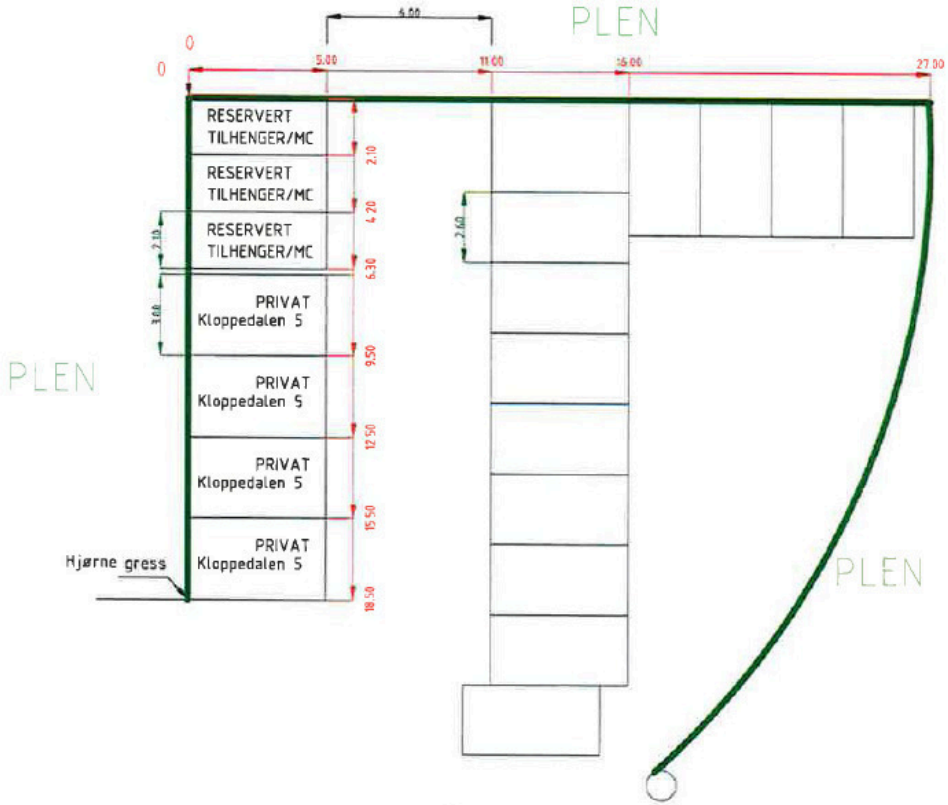
private parkeringsplasser markert med seksjonsnummer

gjesteparkering markert med "G"



Vedlegg 4

HEGGEDALSVEIEN



KLOPPEDALEN BS FELLESPARKERING	
1:200	
02.04.16	Endret 11.03.19

ORDENSREGLER FOR KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19. april 2016,
endret på ekstraordinært sameiermøte 6. september 2017,
ordinært årsmøte 10. april 2018 og 3. april 2019.

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
Eiere/beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende ordensregler, og å sette seg inn i den til enhver tid gjeldende branninstruks – følger vedlagt.
Eiere/beboere skal også sette seg inn i informasjonen som styret utarbeider om HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter eierens leilighet (leietaker). Gjester og besøkende må også følge reglene.

Eier er ansvarlig for å videreformidle ordensreglene til leietager v/utleie. Skjema for melding av utleie følger vedlagt.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Vårt felles mål er at KBS skal være et attraktivt sted å bo.

1. GENERELT

Beboerne skal holde orden på eiendommene, i fellesarealer inne og ute. Aktiviteter som berører øvrige beboere skal utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

2. HMS

Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen som er utarbeidet av styret i sameiet, og som henger i oppgangene. Branninstruksen er vedlagt ordensreglene.
Oppgangene er hovedrømningsvei og skal holdes fri for private gjenstander.
Av hensyn til brannsikkerhet er det heller ikke tillatt med gardiner.
Det er tillatt å ha dørmatte foran egen entrédør.
Slokkeapparater må ikke tildekkes eller blokkeres.
Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal kun brukes under tilsyn, dvs når man er våken og tilstede.
Sluk på kjøkken og bad må renses og rengjøres jevnlig.
Proppsikringer må skrues til minst en gang i året.
Brennbart materiale og avfall må ikke lagres inntil ytterveggen av husene.
Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker og lignende utover det som er tillatt i brannforskriften.
Opplegg av strøm til eget bruk i fellesarealer, må godkjennes på forhånd av styret og utføres av godkjent installatør.

Alle leiligheter har uttak som enten er koblet til ildsted eller uttaket står klart 150 cm over gulv.
Ved tilkobling av nytt ildsted skal man etterstrebe å benytte eksisterende uttak.
Hvis det absolutt blir nødvendig å lage et nytt uttak, må det utføres av fagkyndige som har kompetanse på «Jeremias EW» -systemet som er montert i pipene.
Styret må også varsles i forkant, så det kan forsikre seg om at montør er kompetent, og at jobben blir kontrollert og godkjent.

3. MELDEPLIKT

Lekkasjer, mangler, feil, skader etc skal rapporteres til styret omgående.
Forsikringsskader meldes til ABBL på telefon 67 57 40 15.

4. SAKER TIL STYRET
Saker som ønskes behandlet av styret, må komme skriftlig via mail, melding eller i postkasse.

5. LÅSING
Ytterdør skal være låst mellom kl 23 og 07 samt når ingen er tilstede i bygningen.
Kjellerdør samt dørene til sportsbod og vaskerom skal være lukket, men ulåst. Dette av sikkerhetsmessige og praktiske grunner.

6. RO OG ORDEN
Det skal være ro mellom kl 23 og kl 07 på hverdager.
På søndager og offentlige høytidsdager skal det være ro fra 23-10.
Håndverksmessige arbeid i egen leilighet skal foregå i tidsrommet 07-20 på hverdager og 10-18 lørdager. Ingen støy eller sjenanse på søndager eller helligdager.
Ved arrangementer eller aktiviteter utover vanlig støynivå, skal dette varsles til naboer på forhånd. Husk at det er lytt mellom leilighetene!

7. MARKISER – LEVEGGER – VERANDA - GRILLING
Seksjonseier skal søke styret om å sette opp markise eller levegg, jfr. vedtektene § 7.
Nye markiser skal være i nøytral grå farge. Levegger skal være i glass (vanlig eller frostet) eller nøytral grå. Markiser og levegger må monteres forsvarlig og vedlikeholdes av seksjonseier.
Det må også søkes styret om tillatelse til trapp fra veranda. 1. etg. Den må bygges forskriftsmessig og vil bli kontrollert ved ferdigstillelse.
Skruer skal ikke gå lenger enn 2 cm inn i yttervegg, for å unngå skader på isoleringen.
Blomsterkasser og annen dekor må være festet.
Seksjonseier må selv anskaffe gulv til veranda. Gulvet må være mulig å løfte opp for inspeksjon og rengjøring. Ved tregulv/tremmegulv må det brukes tilfarere for å beskytte membran, og skruer må ikke være gjennomgående.
Det er tillatt å grille på veranda med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Den enkelte beboer er ansvarlig for at grilling ikke er til sjenanse for naboer samt at det ikke medfører brannfare.
Området under verandaer i 1. Etg er fellesareal til lagring av hageredskaper, gressklipper o.l.

8. VASKEROM
De som benytter vaskerommet skal sørge for at det er rent og ryddig.
Det er ikke tillatt å benytte strøm fra sameiets fellesanlegg til privat bruk.

9. SPORTSBOD - SYKLER
Barnevogn, sportsutstyr og hagemøbler kan lagres i sportsbod.
Sykler skal stå i sykkelstativ, sportsbod eller *eiers* egen bod.
Kostbart utstyr bør stå i *eiers* egen låsbare bod mtp forsikring.

10. LAGRING
All lagring i kjeller og på loft må utføres slik at det er mulig å inspisere yttervegger og tak. Dette for å kunne oppdage lekkasjer og skader tidligst mulig.
Ved skal fortrinnsvis lagres i egen bod med ventilasjon. Ved må ikke lagres direkte på gulv eller inntil mur/betong-vegg.
Bildekk må oppbevares i eiers egen bod, for å ivareta brannsikkerheten.

11. PARKERING - GJESTEPARKERING
Egen P-plass ved huset, kan kun benyttes til én stk bil, tilhenger eller motorsykkel. Plassen kan ikke benyttes i annet øyemed.
Dersom man har flere kjøretøy, må de øvrige stå på fellesparkeringen.
Alle besøkende må henvises til fellesparkeringen eller gjesteplass.
Det er kun tillatt med synlig av- og pålessing foran huset, på gårdsplassen og i stikkveier.
Alle kjøretøy må kunne plasseres innenfor det avmerkede området på privat p-plass, gjesteplasser og fellesparkeringen.

Avskiltede kjøretøy kan ikke parkeres på sameiets eiendom.

12. LADEPUNKT FOR ELBIL/HYBRID
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til p-plass eier disponerer, eller andre steder styret anviser.
Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.
Det gis dog kun dispensasjon til installasjon av ladepunkt, frem til evt felles ladesystem i sameiet er på plass. Det forutsettes at godkjent utstyr og autorisert installatør brukes til monteringen. Søknadsskjema følger som vedlegg til ordensreglene.

13. BEPLANTNING
Planter, busker og trær som står inntil husveggen vil bli fjernet. Evt espalier må bekostes av eier/beboer.
Nyplanting av busker, trær mv skal foretas av styret.

14. FELLESOPPGAVER – HUSKONTAKTER
Beboerne må i samarbeid inngå avtaler om fellesoppgaver i huset, slik som trappevask, plenklipping osv. Dette arbeidet skal gå på rundgang.
Hvert hus har egen huskontakt. Disse skal lette kontakten mellom beboerne og styret, samt fremme trivsel. Huskontaktene skal sørge for at det finnes rutiner for ovennevnte fellesoppgaver i huset.
I tillegg må alle ta felles ansvar ved oppmøte på dugnader, ryddekampanjer o.l.

15. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt, men tillatelse fra styret må innhentes i forkant.
Vedlagt regler og søknadsskjema.

16. KILDESORTERING
Sameiet skal til enhver tid følge regler satt av kommunen vedr kildesortering. Alle fragmenter som kreves utsortert skal følges. Unnlater beboere å gjøre dette, vil evt merkostnader og bøter kostnadsføres det aktuelle hus hvor dette er avdekket, og kostnaden fordeles på disse sameierne. Videre påpekes det at søppel skal være pakket inn/poser knytes igjen før det kastes i avfallsbeholdere. Det er ikke tillatt å kaste skarpe gjenstander. Sortert avfall må settes fram av den enkelte etter hentekalender utarbeidet av kommunen.

17. ENDRING AV REGLENE
Det er bare årsmøtet som kan endre ordensreglene. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

18. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER
Klager over brudd på ordensreglene sendes skriftlig til styret, som behandler saken og foretar de nødvendige henvendelser.

Vedlegg:

- Gjeldende Branninstruks
- Skjema for melding av utleie
- Søknad om ladepunkt for hybrid/el-bil
- Regler for dyrehold og søknadsskjema

Branninstruks Kloppedalen Boligsameie

VARSLE — **Varsle naboene, varsle brannvesenet.**

REDDE — **Sørg for at alle, inkludert deg selv, kommer i sikkerhet.**

SLUKKE — **Forsøk å slokke brannen hvis den er liten, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare. En brann utvikler seg raskt.**

LUKKE — **Lukk dører og vinduer hvis mulig. Dette begrenser brannen.**

Dersom brannalarmen går, skal man alltid:
Sjekke egen leilighet, lukke dører og vinduer og gå ut. Kjenn etter brannlukt og sjekk sonen som har utløst alarmen på displayet på alarmsentralen, før alarmen skrus av.

Ved branntilløp/røykutvikling: Varsle naboene og forsøk å slukke.

Dersom det brenner, skal man alltid:
Varsle naboene ved å rope "brann, brann!" Dersom du er den første ut, ta på gul vest som henger i oppgangen og informer brannvesenet om evt. personer som er igjen i bygningen. Lukk dører og vinduer dersom du kan.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Det er snakk om kun sekunder mellom liv og død. Dersom trapperommet er fylt av røyk, gå umiddelbart tilbake til leiligheten, lukk døra og bruk alternativ rømningsvei (brannstige, vinduer).

Eldre og bevegelseshemmede trenger ikke gå ut, men kan gjøre seg til kjenne via vindu eller veranda, slik at redningspersonell kan hjelpe alle ut.

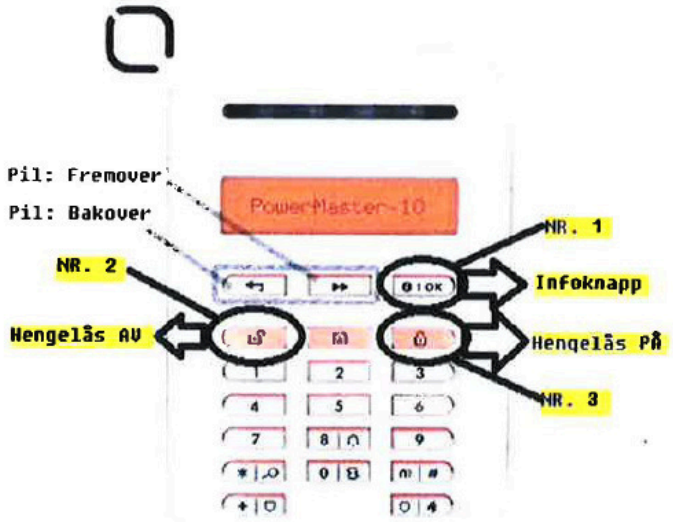
Felles møteplass for alle hus ved evakuering er ved flaggstanga.

Brann	Politi	Ambulanse
110	112	113

Styret KBS, april 2019

NORSK BRANNVERN

Brukerveiledning Powermaster-10 alarmanlegg



Ved alarm vil det i displayet komme opp hvor aktuell varsler er utløst. Om man skrur av alarmen kan man se dette stedet ved å trykke «i / ok» knappen (merket 1). Det er viktig å sjekke om det er en reell brann før man skrur av alarmen.
Ved brann, ring 110.

NR. 1 = Info. (trykk X ganger for å se all info)
NR. 2 = Hengelås av.
NR. 3 = Hengelås på.

Man blar med pilene, frem og tilbake i menyene.
I utgangspunktet så skal sentralen alltid se ut som på bildet over. Det vil si at den grønne lampen skal lyse og på displayet skal det stå "**Klar**" og klokkeslett.

Hvordan man slår av alarm som har løst ut
Det er viktig alltid å forsikre seg om at det ikke brenner i den aktuelle sonen før man slår av alarmen.

Etter å ha gjort dette, taster man «hengelås av» fulgt av firesifret kode "1111".

Da vil sirenene stoppe. Er det fortsatt røyk i sensoren, vil alarmen starte på nytt igjen. Viktig at det luftes ut rundt detektoren. Er det fortsatt for mye røyk i utløst detektor vil display vise: "**Ikke klar**" men den vil gå i normaldrift og vise "Klar" når det er luftet godt rundt detektor og den ikke blinker raskt lenger.

Minne slettes: Trykk "Hengelås på + 1111" og deretter "Hengelås av + 1111"
(NB! ikke mulig å slette minnet hvis det vises "Ikke klar")

Utarbeidet av aut. inst. Odd Magne Ekre, Norsk Brannvern AS
Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN Telefon: 32 27 35 28
www.norskbrannvern.no E-post: post@norskbrannvern.no

SMD-426/427 PG2

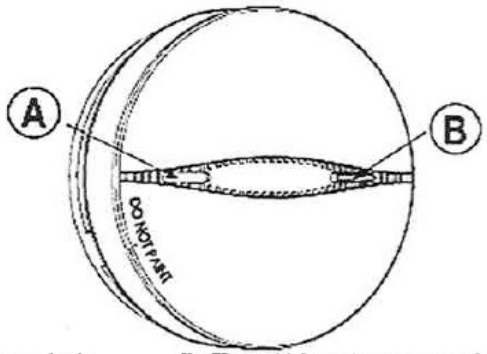
Supervised Wireless PowerG Smoke Detector / Heat and Smoke Detector

Visonic

Installation Instructions

1. INTRODUCTION

SMD-427 PG2 vil aktivere en brannalarm ved enten røyk eller varme. Med to brannsensorer (varme og røyk), kan SMD-427 PG2-detektoren forkorte tid for brann alarm aktivering.
Det må tas i betraktning, selv om den effektive forvarslingen av brannulykker kun er mulig hvis detektoren er lokalisert, installert og vedlikeholdt som beskrevet.
I alarmtilstand *kan lyden av lyden stoppes i 10 minutter ved å trykke på TEST / MUTE bryteren.*
Det vil ikke gjenopprette alarmtilstanden, men vil midlertidig tystne summeren mens du får luftet.
Etter 10 minutter går detektoren tilbake i normal drift.
Merk: TEST / MUTE-bryteren fungerer som TEST-bryter (i normal drift)
eller som MUTE bryter (i alarmtilstand).
M.a.o. :
Når varslerens led diode blinker hurtig rødt og alarmen går kan man bruke MUTE funksjon.
Lager den bare alarmlyd uten at led dioden blinker, da er det som følge av at den er i serien med den varsleren som har løst ut først. Da kan man ikke bruke MUTE knappen.



A. *Buzzer hole* ***B.*** *Test / Mute button & LEDs*
Figure 1. *General View (SMD-427 PG2)*

KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til ordensregler

MELDING TIL STYRET OM UTLEIE

(BRUK BLOKK-BOKSTAVER)

UTLEIE FRA DATO: ..... EVT. TIL DATO: .....

EIERS NAVN: .....

ADRESSE: .....

MIDLERTIDIG ADR.: .....

.....

TELEFON NUMMER: .....

E-POST: .....

LEIETAKERS NAVN: .....

ANTALL VOKSNE: ..... ANTALL BARN: .....

Leietaker har lest og akseptert gjeldende vedtekter og ordensregler.

....
dato sign. eier

Sendes til: styretkbs@gmail.com eller Styret KLOPPEDALEN BS, Kloppedalen 5-15, 1389 Heggedal

.....

GODKJENNELSE: .....

....
dato Styreleder KBS

Kopi sendes: ABBL AL for registrering

u:/selskap/000/maler/søknad om utleie

KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til ordensregler

Søknad om dispensasjon for installasjon av ladepunkt for hybrid-/el-bil

SEKSJONSEIERS NAVN: _____ SEKSJONSNUMMER: _____

SEKSJONEIERS TELEFON: _____

SEKSJONSEIERS E-POST: _____

BESKRIVELSE AV INSTALLASJON: (ta med type ladeboks, hvor den skal plasseres osv)

Det søkes om dispensasjon for å installere ladepunkt til hybrid-/el-bil. Undertegnede bekrefter å være kjent med innholdet i sameiets vedtekter og ordensregler, og er inneforstått med at dispensasjonen kun gjelder inntil et eventuelt ladesystem for sameiet er på plass.

☐ Jeg bekrefter at godkjent ladeboks monteres

☐ Jeg bekrefter at autorisert installatør utfører monteringen, og at samsvarerklæring vil fremlegges styret

Heggedal, dato: _____

_____
Signatur seksjonseier

Søknad sendes: styretkbs@gmail.com
eller legges i styrets postkasse øvre stativ

KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til ORDENSREGLER

REGLER FOR DYREHOLD

1. Før anskaffelse av dyr, må styret ha godkjent "Søknad om dyrehold", samt vært i kontakt med øvrige eiere/beboere i samme oppgang. Sistnevnte for å få dokumentert at ingen av disse har helsemessige innvendinger mot anskaffelsen.

2. Tillatelsen gis i utgangspunktet kun for et – 1 – dyr pr. seksjon. Tillatelsen følger dyret og varer dyrets levetid.

3. Dyreholdet skal ikke på noe tidspunkt være til ulempe for andre beboere i Kloppedalen Boligsameie eller eiendommen som sådan. Dyrehold som er til sjenanse eller til ulempe for andre beboere, er å anse som mislighold av vilkårene for tillatelse samt mislighold av andelseiers plikter overfor sameiet.

4. Seksjonseier må påse at andre beboere i sameiet eller eiendommen som sådan ikke påføres ulempe eller sjenanse ved dyrehold i form av lukt, lyd, oppførsel, avfall i form av ekskrementer, urin og hår.

5. Hund, katt og dyr av tilsvarende størrelse skal alltid føres i bånd når de medbringes ut av seksjonseiers leilighet. Dyret skal merkes med andelseiers navn og telefonnummer.

6. Hund, katt og andre dyr som kan gi lyd fra seg skal ikke på noe tidspunkt være etterlatt alene i leiligheten.

7. Det er ikke tillatt å holde farlige hunder, jfr. Hundelovens § 19.

8. Når dyreholdet avsluttes bortfaller tillatelsen. Dersom nytt dyrehold er ønskelig, må det sendes ny søknad til sameiets styre.

Søknaden sendes til: styretkbs@gmail.com
eller Styret KLOPPEDALEN BS, Kloppedalen 5-15, 1389 Heggedal

KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE – Vedlegg til Ordensregler

SØKNAD OM DYREHOLD

Seksjonseiers navn	
Seksjonseiers adresse dersom utenfor sameiet	
Seksjonseiers telefon	
Bruker/søkers navn, dersom aktuelt	
Bruker/søkers adresse	
Bruker/søkers telefon	
Dyreart	
Rase	
Kjønn	
Farge	
Alder	
Navn (kallenavn)	

Utfyllende opplysninger:

Det søkes med dette om dyrehold . Seksjonseier/søker er kjent med innholdet i sameiets vedtekter og ordensregler samt "Regler for dyrehold".

Jeg er kjent med at overtredelse av ovennevnte er å anse som mislighold av mine plikter overfor sameiet. Jeg er også kjent med at tillatelsen kan tilbakekalles som følge av mislighold og/eller helsemessige forhold, dokumentert av lege.

Heggedal, dato .....

.....
Seksjonseier

.....
Bruker av leiligheten/ansvarlig for dyret

Protokoll til årsmøte 2026 for KLOPPEDALEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990302081
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Dånøts, Asker.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ellen Anette Nikolaisen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i den digitale møtelisten inkludert innleverte fullmakter legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Deltakere i den digitale møtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Ingen fullmakter.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Trine Aalerud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til udekket tap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap 2025 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tomm Vie

Følgende stilte til valg:
Tomm Vie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Funderud Gimse
Robin Nikolaisen

Følgende stilte til valg:
Martin Funderud Gimse
Robin Nikolaisen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Gabrielle von Düring
Edel Pauline Moen

Følgende stilte til valg:
Gabrielle von Düring
Edel Pauline Moen

Huskontakter (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Signe Bjørnlund
Bente Kristin Knudsen
Edel Pauline Moen
Tomm Ørjan Vie
Gabrielle von Dûring
Trine Aalerud

Følgende stilte til valg:
Mariann Signe Bjørnlund
Bente Kristin Knudsen
Edel Pauline Moen
Tomm Ørjan Vie
Gabrielle von Dûring
Trine Aalerud

8. Valg av ny revisor

KPMG har informert oss at de ikke kan revidere regnskapet videre for Kloppedalen Boligsameie.

BDO er revisor for flere av boligselskapene som OBOS forvalter. OBOS har god erfaring med dette selskapet. De har konkurransedyktige priser.

Styrets innstilling
Kloppedalen Boligsameievelger BDO som ny revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Kloppedalen Boligsameie, orgnr. 990302081 velger BDO som ny revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Utviklingsstudiet Kloppedalen Boligsameie - Status

Arkitekt Pieter Paul Furnée, Boxs Arkitektstudio AS deltar på årsmøtet og gir nærmere informasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Informasjon tatt til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

Formularen er godkjent av Den Norske Stats Husbank som bankens skjema nr. 25.

Dbnr. 1081 den 28/3 1960

Stempelmerker kr. 50.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 28/3 – 1960
av Forliskontoret

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Asker kommune v/ordføreren

født ..... som eier av eiendommen Gnr.79, bnr. 169

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Asker kommune, Akershus fylke

fester herved bort til A/S Nordjordet

~~født~~ ..... ~~en hustomt stor~~ hele ~~m² av~~ eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 0,- , kroner .....,

beregnet etter – % om året av tomteverdi kr. Ang. T. 200.-

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års .....

og .....

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39. a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
4—58.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg pantèrett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

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

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Så lenge aksjeselskapet er fester kan det ikke gjøres endringer i xxxxxxxxxxxxx § 9 i aksjeselskapets vedtekter.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av A/S Nordjordet.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 15. mars 1960
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Asker den 15. mars 1960

Asker Kommune

(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. A. M. Andersen.
2. Ola Marum

Som fester:

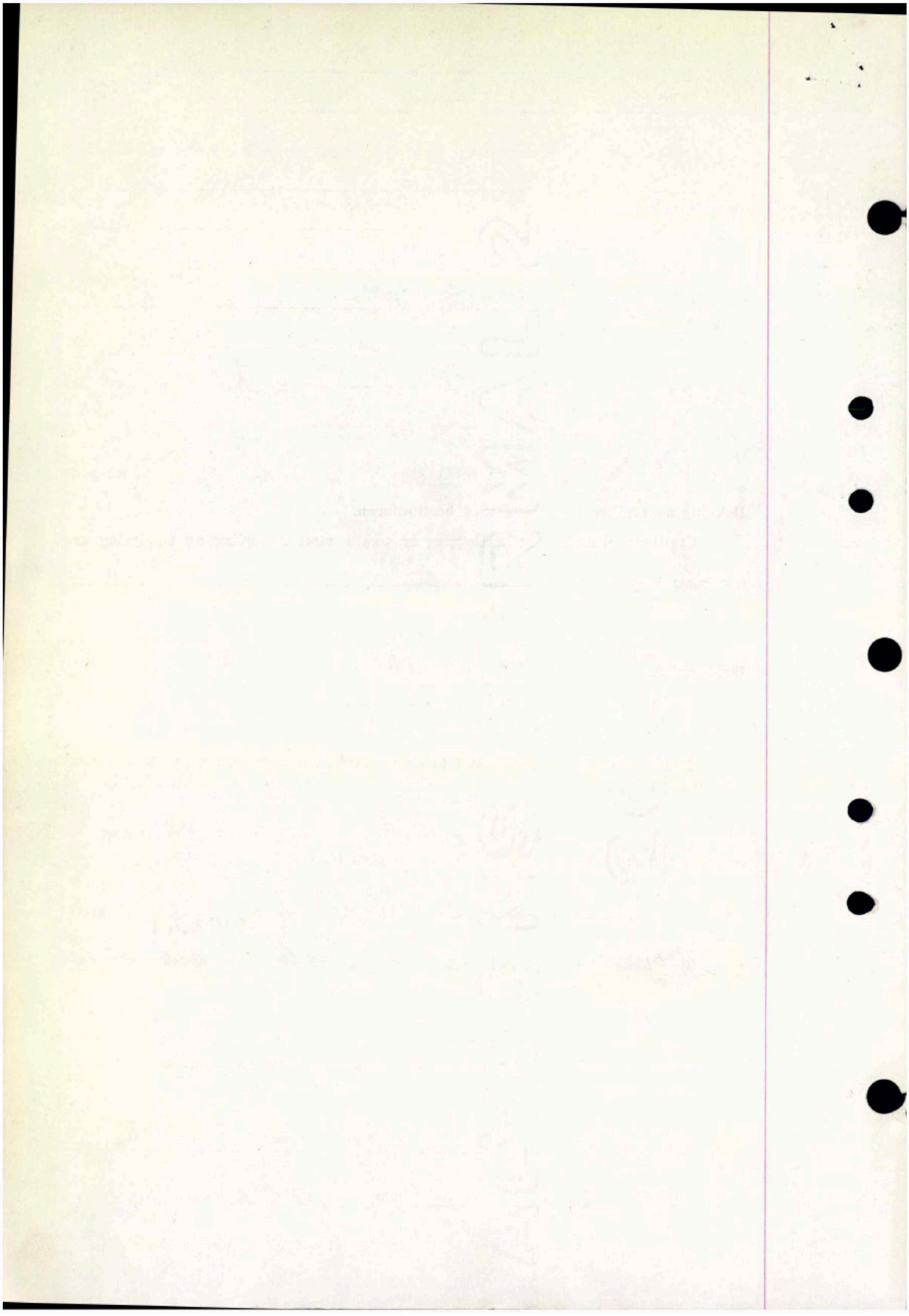
Asker den 15. mars 1960

A/S NORDJORDET

(fester)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. A. M. Andersen.
2. Ola Marum



Tinglysingsstempel

Side 1.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
04.JAN84 00307
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 79	Bnr. 169	Fnr.	Kommune Asker
2. Eier	Navn Eier: Asker kommune Fester: A/S Nordjordet			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har ikke varslet om seksjoneringen. Kommunen har meddelt at § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

ETT GJENPART BEKREFTES
ASKER,
ADVOKAT
FINN BØRRESEN
ASKER
TELEFON 78 22 60

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Side 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/24	21	B	1/24
2	B	1/24	22	B	1/24
3	B	1/24	23	B	1/24
4	B	1/24	24	B	1/24
5	B	1/24	24		
6	B	1/24	26		
7	B	1/24	27		
8	B	1/24	28		
9	B	1/24	29		
10	B	1/24	30		
11	B	1/24	31		
12	B	1/24	32		
13	B	1/24	33		
14	B	1/24	34		
15	B	1/24	35		
16	B	1/24	36		
17	B	1/24	37		
18	B	1/24	38		
19	B	1/24	39		
20	B	1/24	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		24/24

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

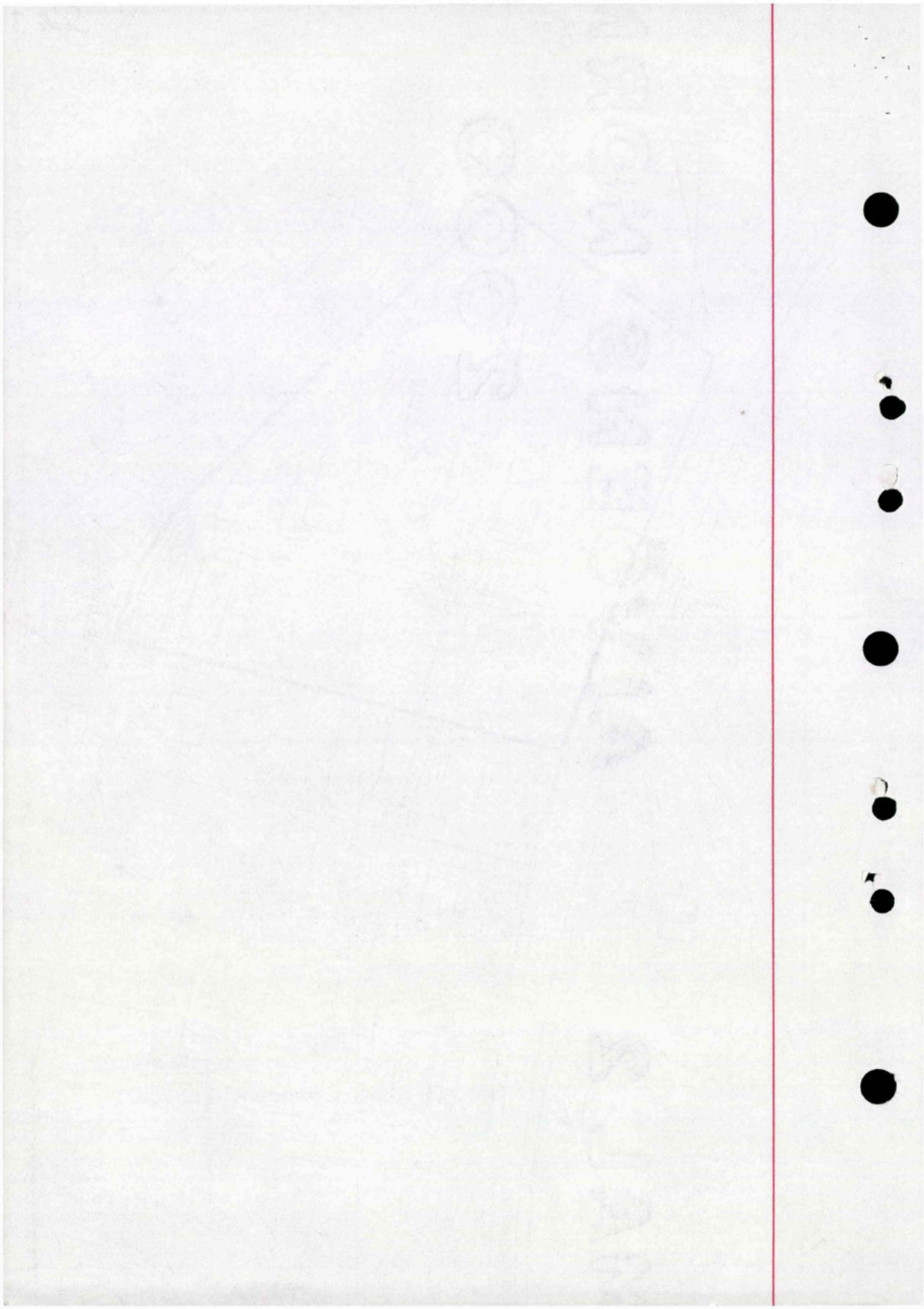
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift	
12/12-1983	pr. A/S Nordjordet	Asker kommune
Sted: Asker	Bertil Rydstrøm	Eyvind W. Wang

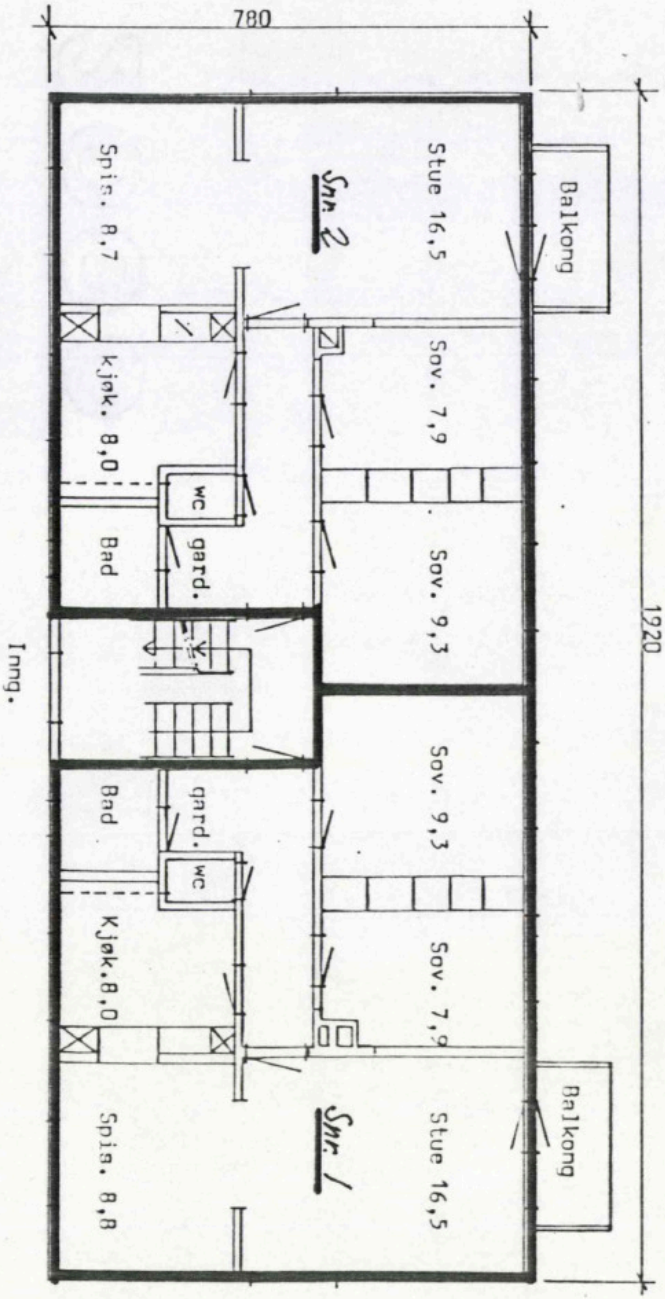
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Finn Bjørlykke	Boks 66, 1371 Asker	


Side 3
Vollenveien
79/199
79/185
79/526
79/527
79/528
79/529
79/530
79/483
79/480
79/67
79/180
79/169
79/177
79/175
79/173
79/174
79/189
79/56
79/44
79/261
79/260
5
7
9
11
13
15
16
17
18
19
21
174
176
177
178
611
1028
1031
1044
1129
92,8
91,8



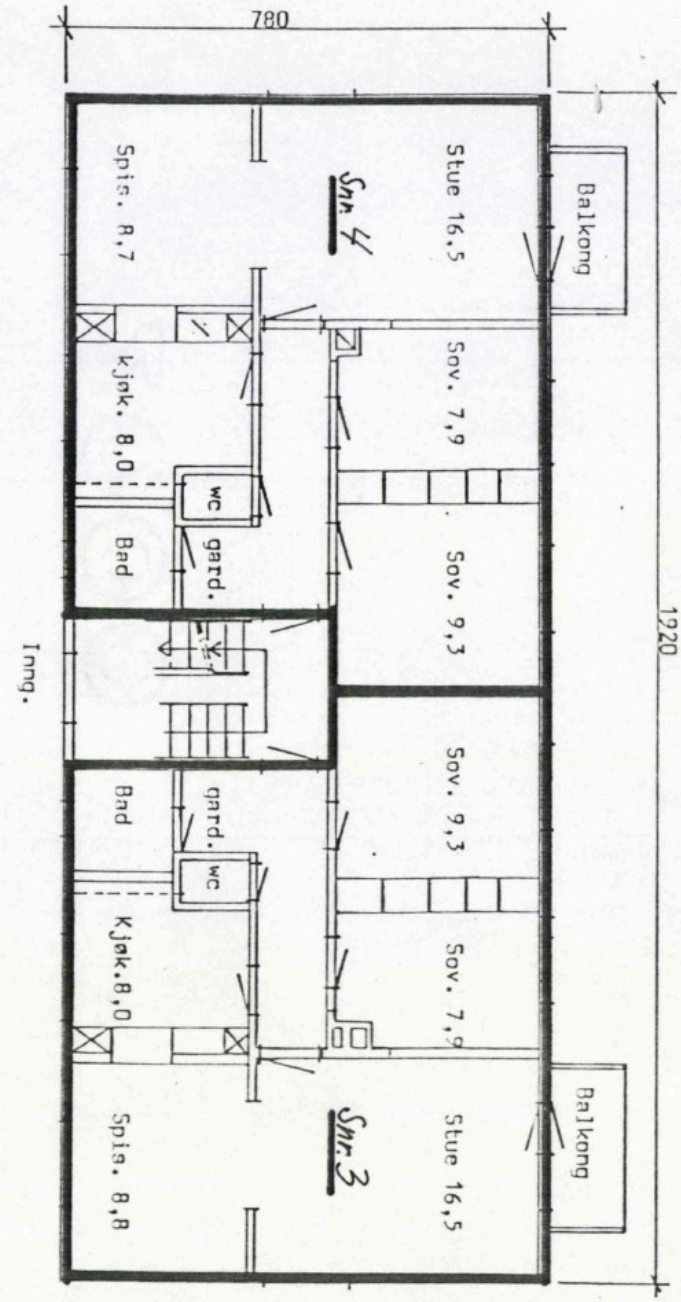
Side 4



ETASJE: I

KLOPPEDALEN 5

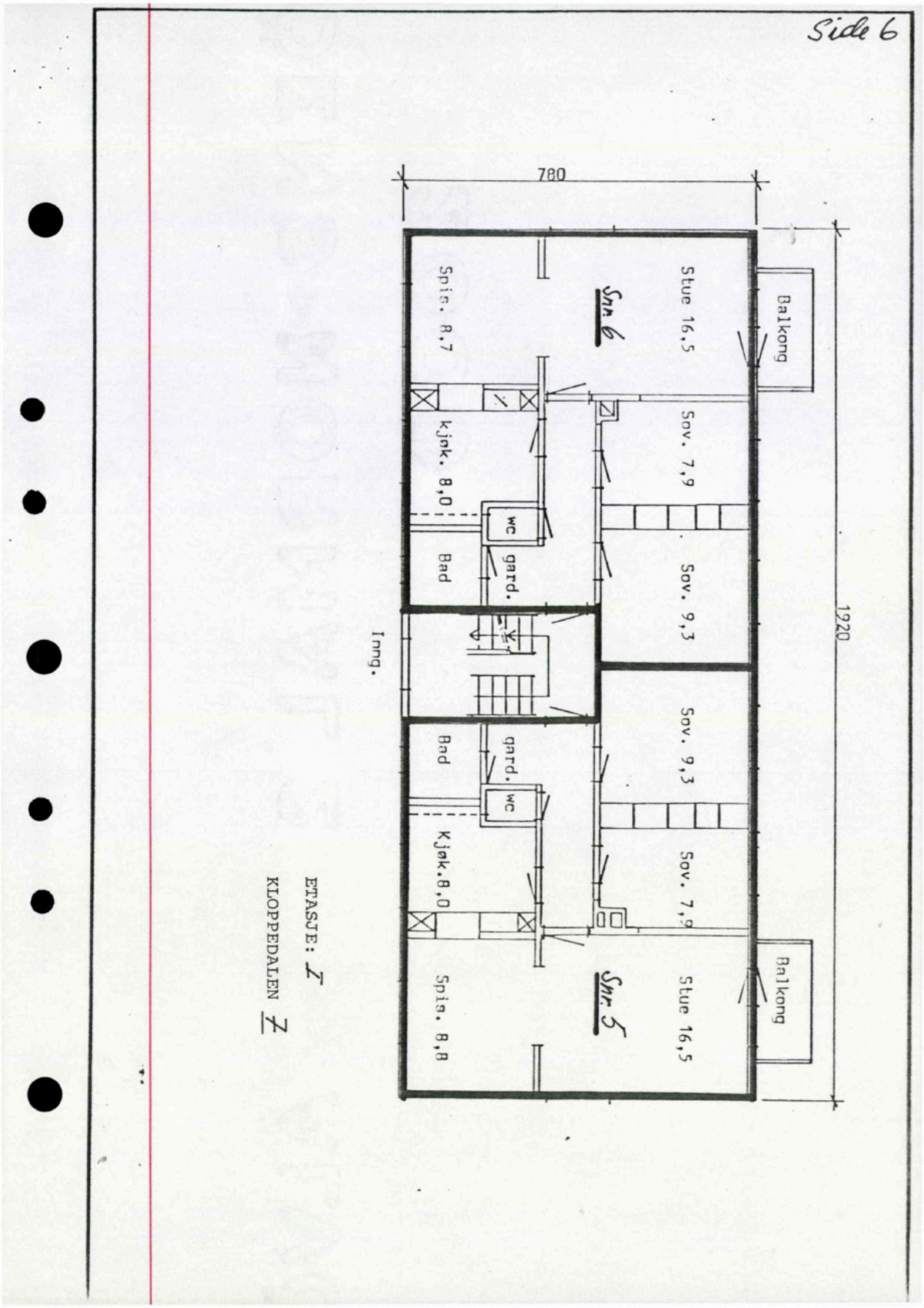
Side 5



ETASJE: II

KLOPPEDALEN 5

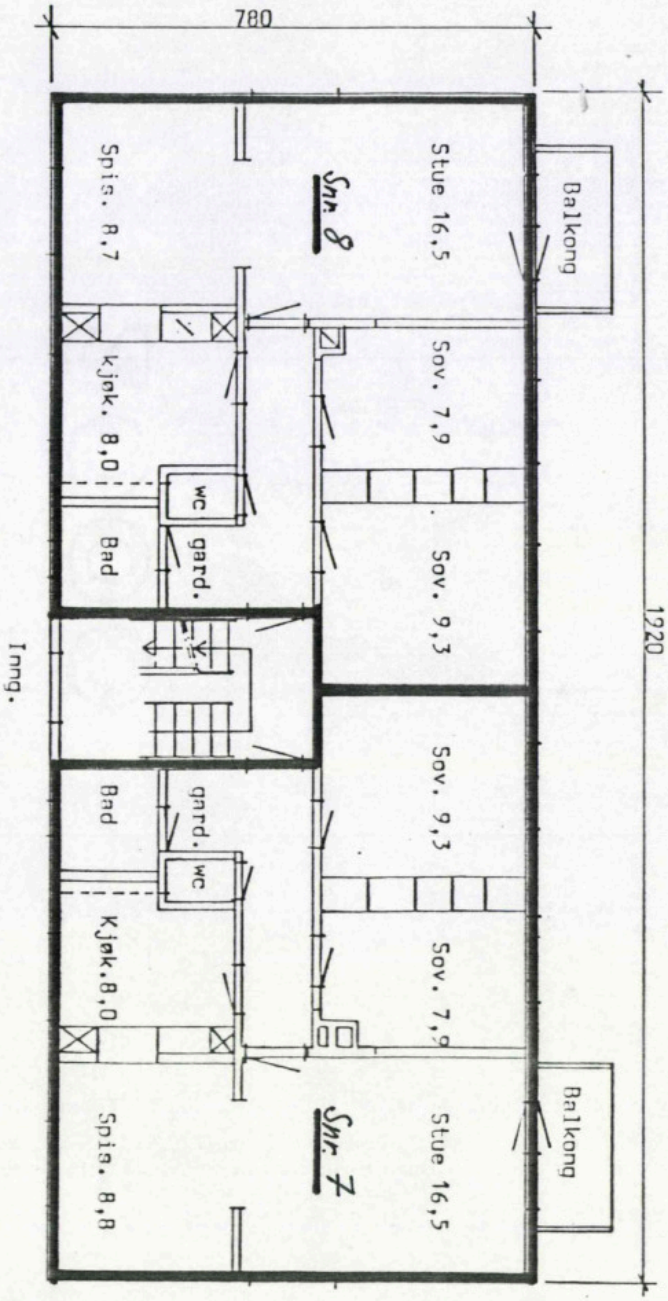
Side 6



ETASJE: 2

KLOPPEDALEN 7

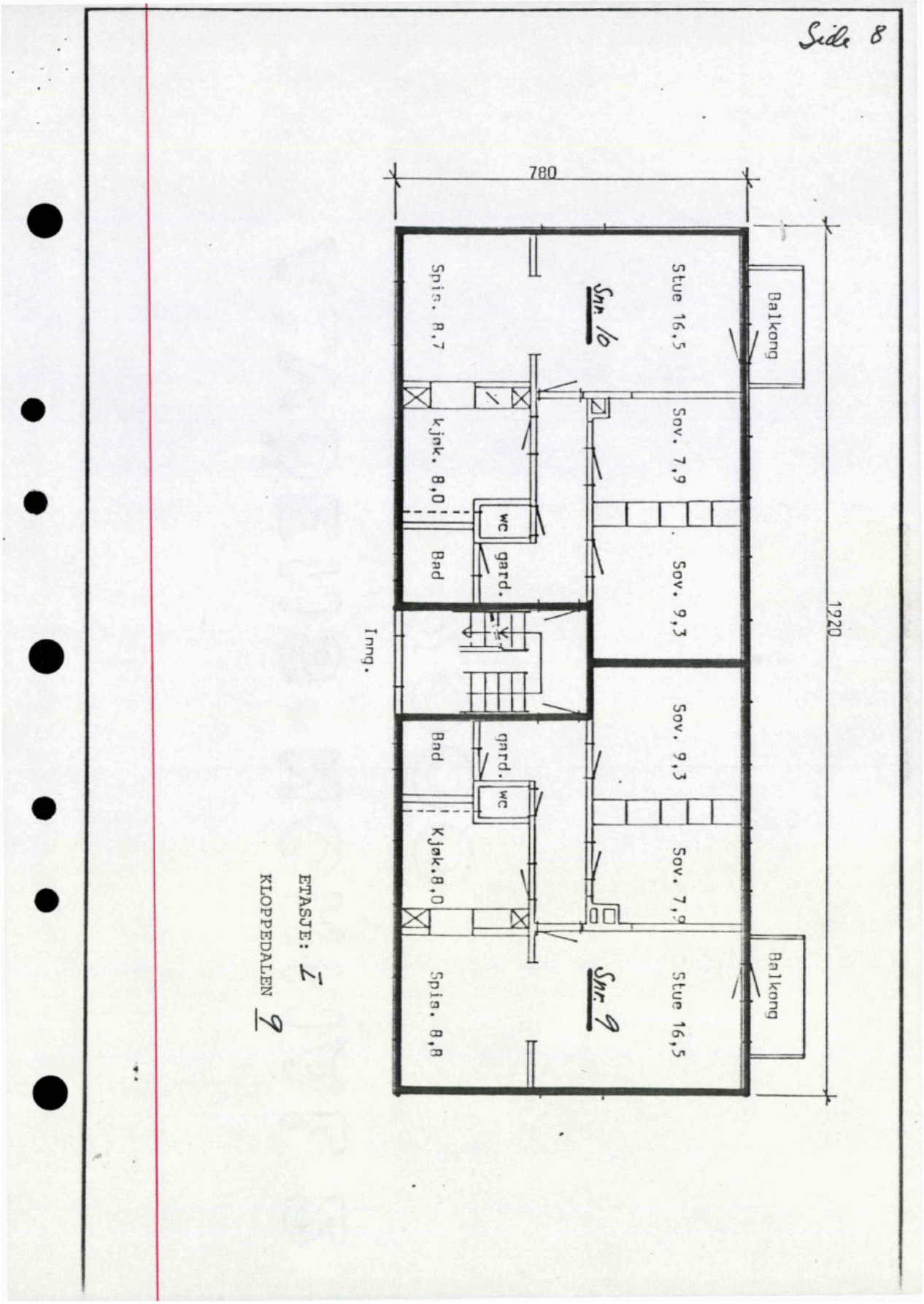
Side 7



ETASJE: II

KLOPPEDALEN 7

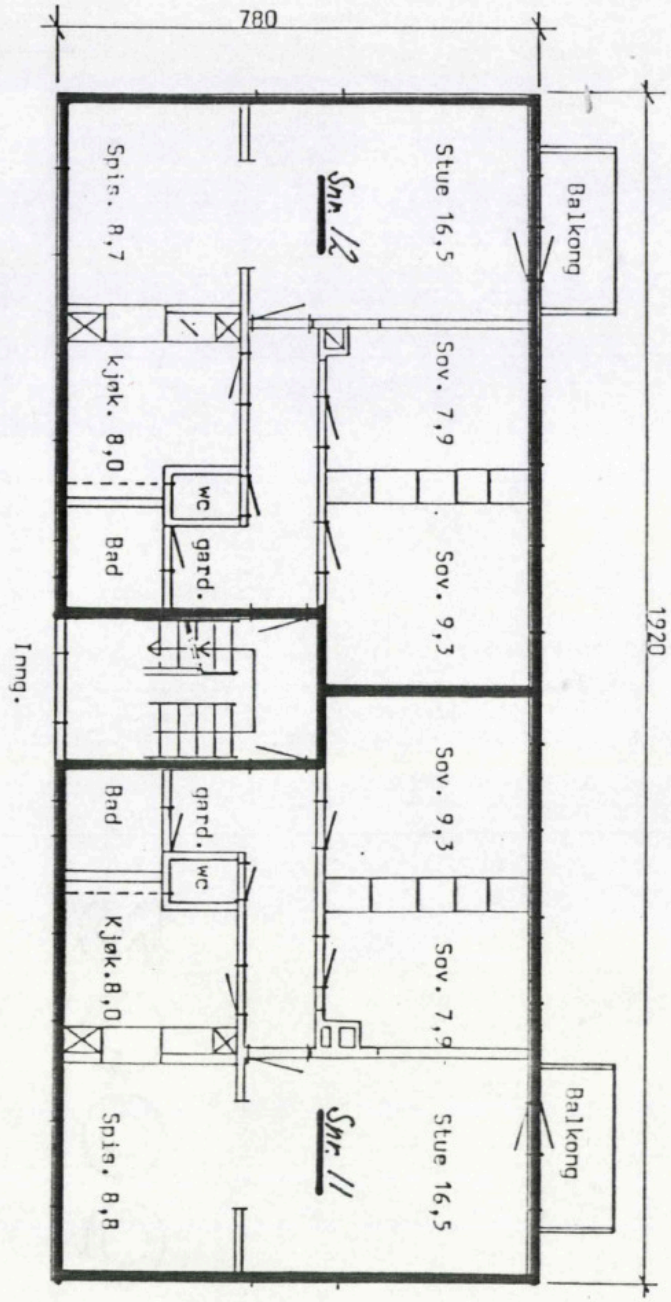
Side 8



ETASJE: 1

KLOPPEDALEN 9

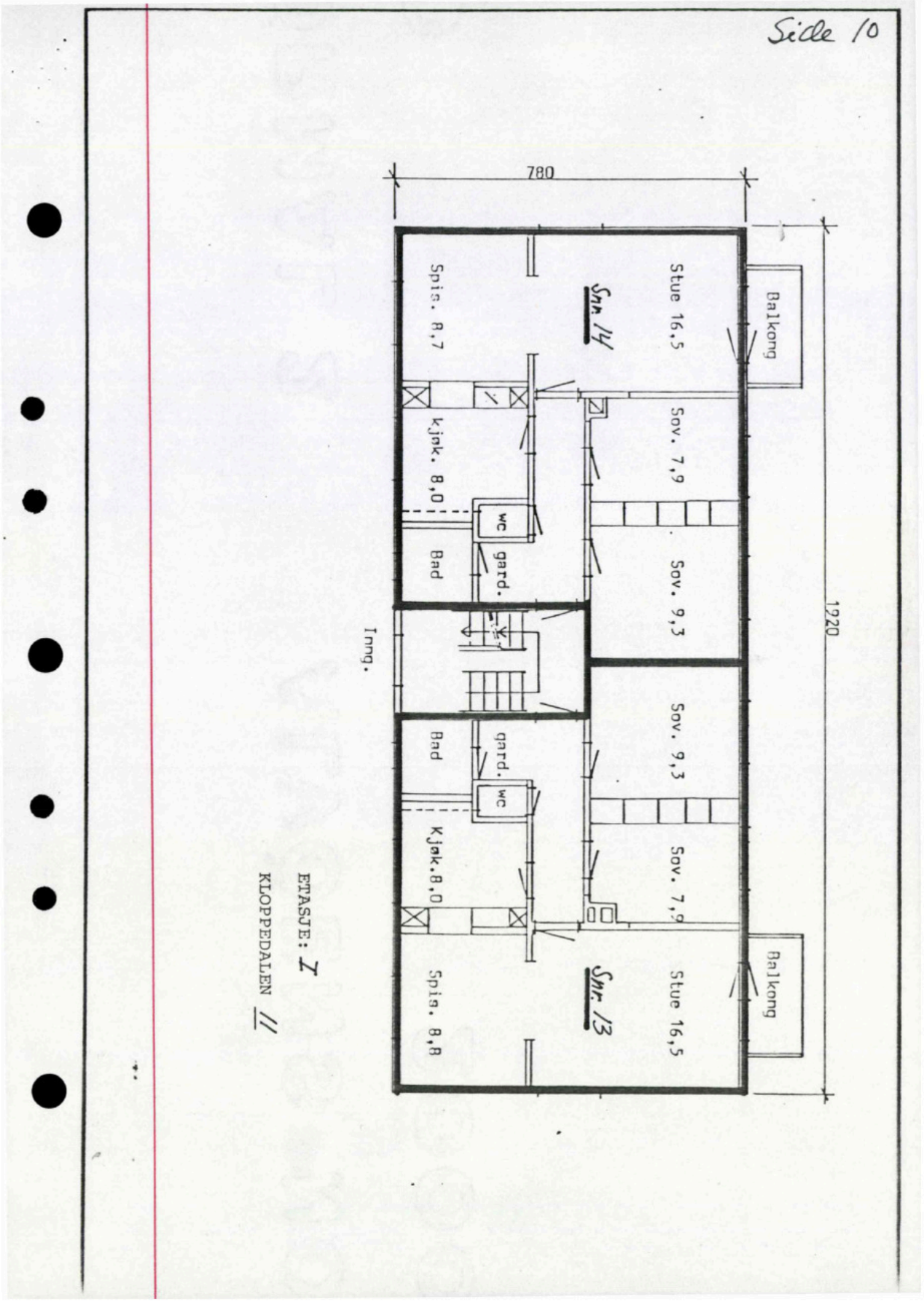
Side 9



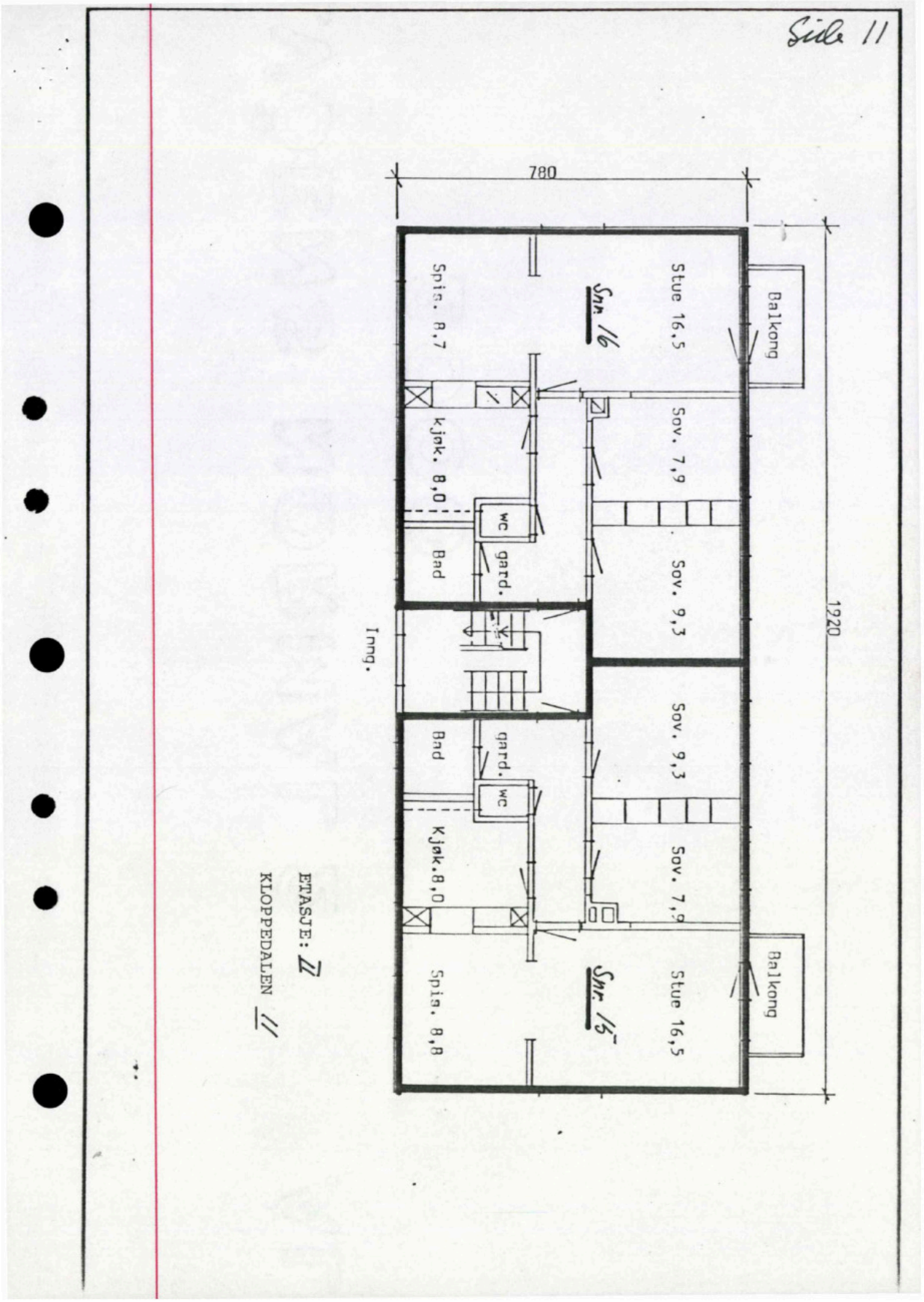
ETASJE: II

KLOPPEDALEN 9

Side 10


780
1220
Balkong
Stue 16,5
Sov. 7,9
Sov. 9,3
Sov. 9,3
Sov. 7,9
Stue 16,5
Balkong
Spis. 8,7
Kjøk. 8,0
wc
Bad
gard.
Inng.
Bad
gard.
wc
Kjøk. 8,0
Spis. 8,8
Snr. 14
Snr. 13
ETASJE: 2
KLOPPEDALEN 11

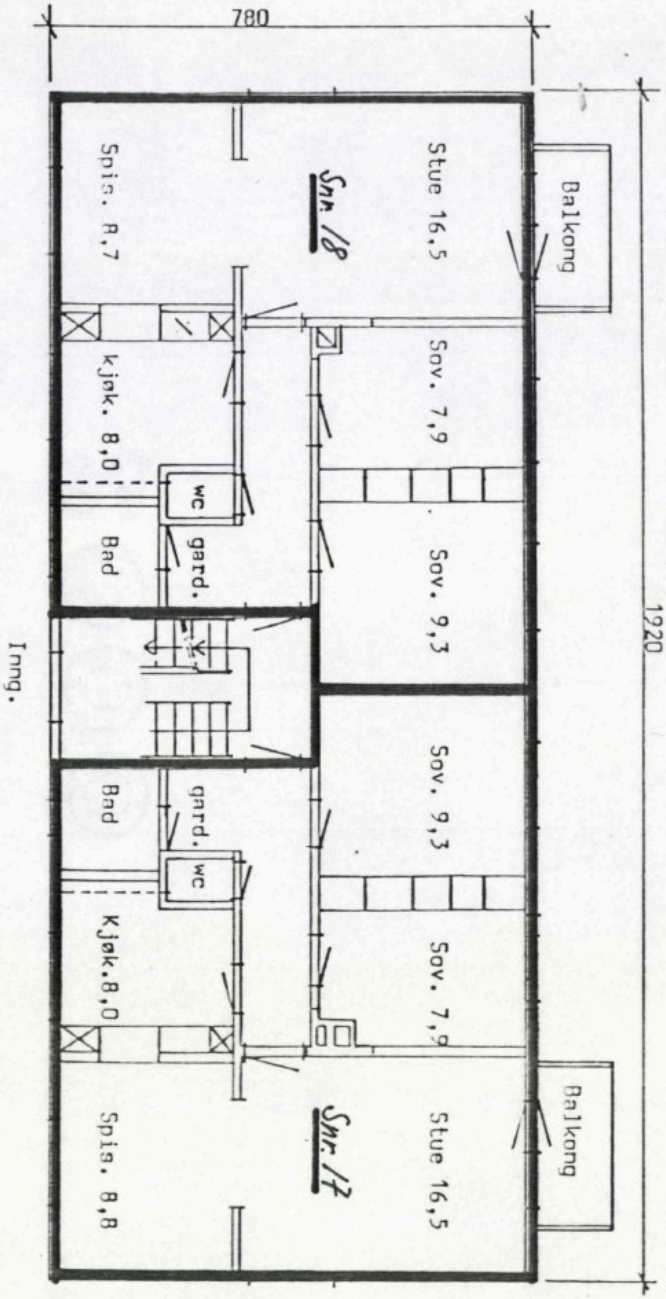
Side 11



ETASJE: II

KLOPPEDALEN 11

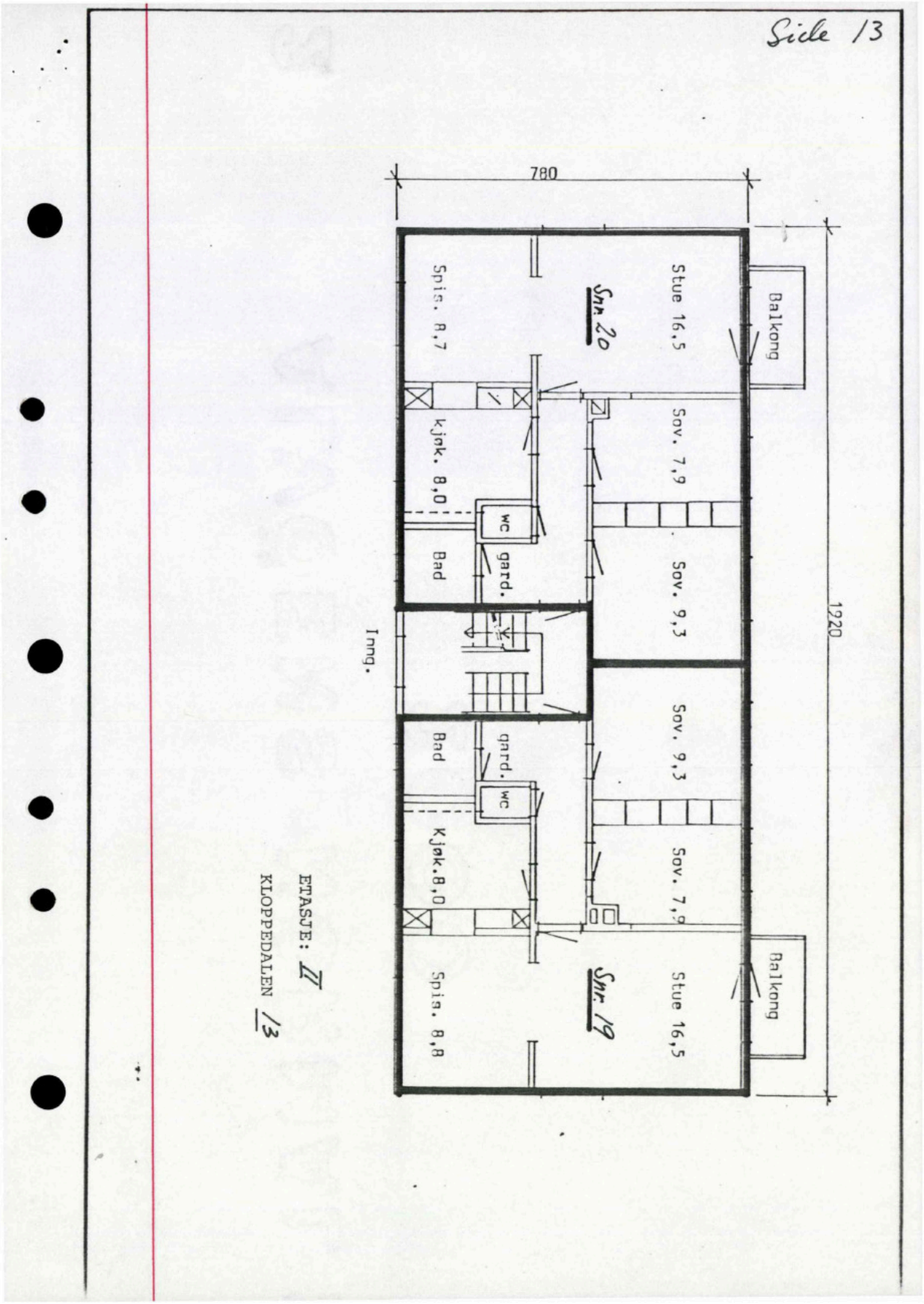
Side 12



ETASJE: I

KLOPPEDALEN 13

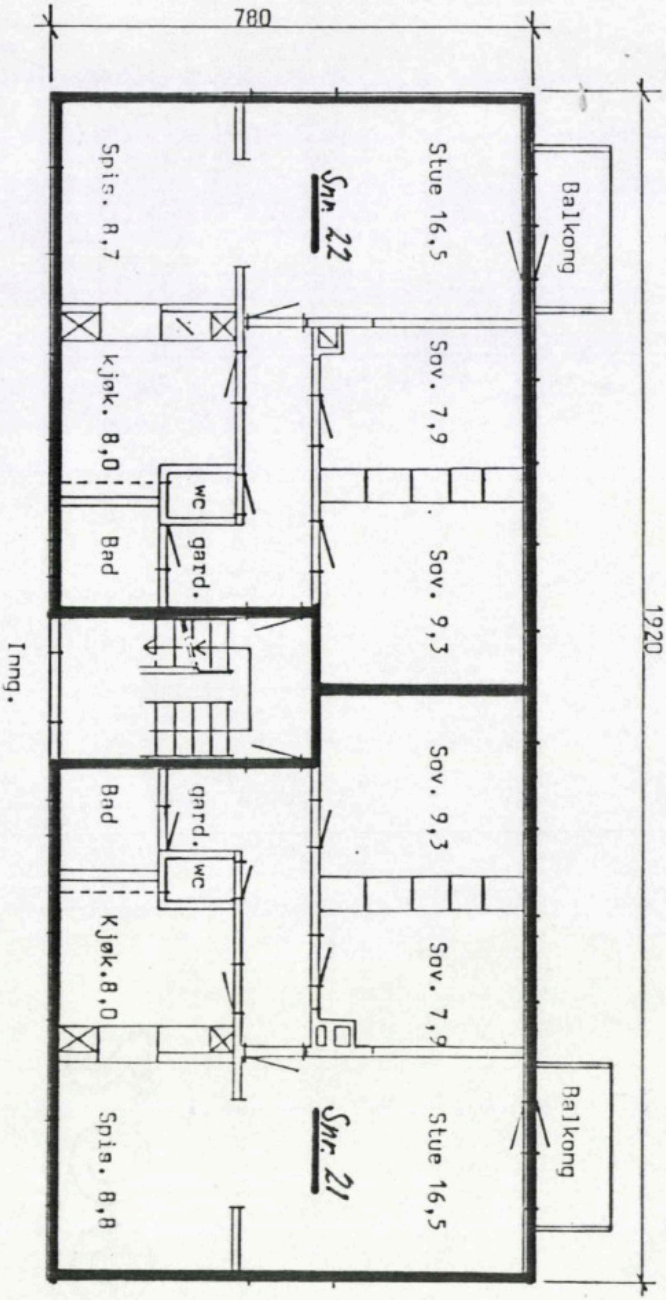
Side 13



ETASJE: 2

KLOPPEDALEN 13

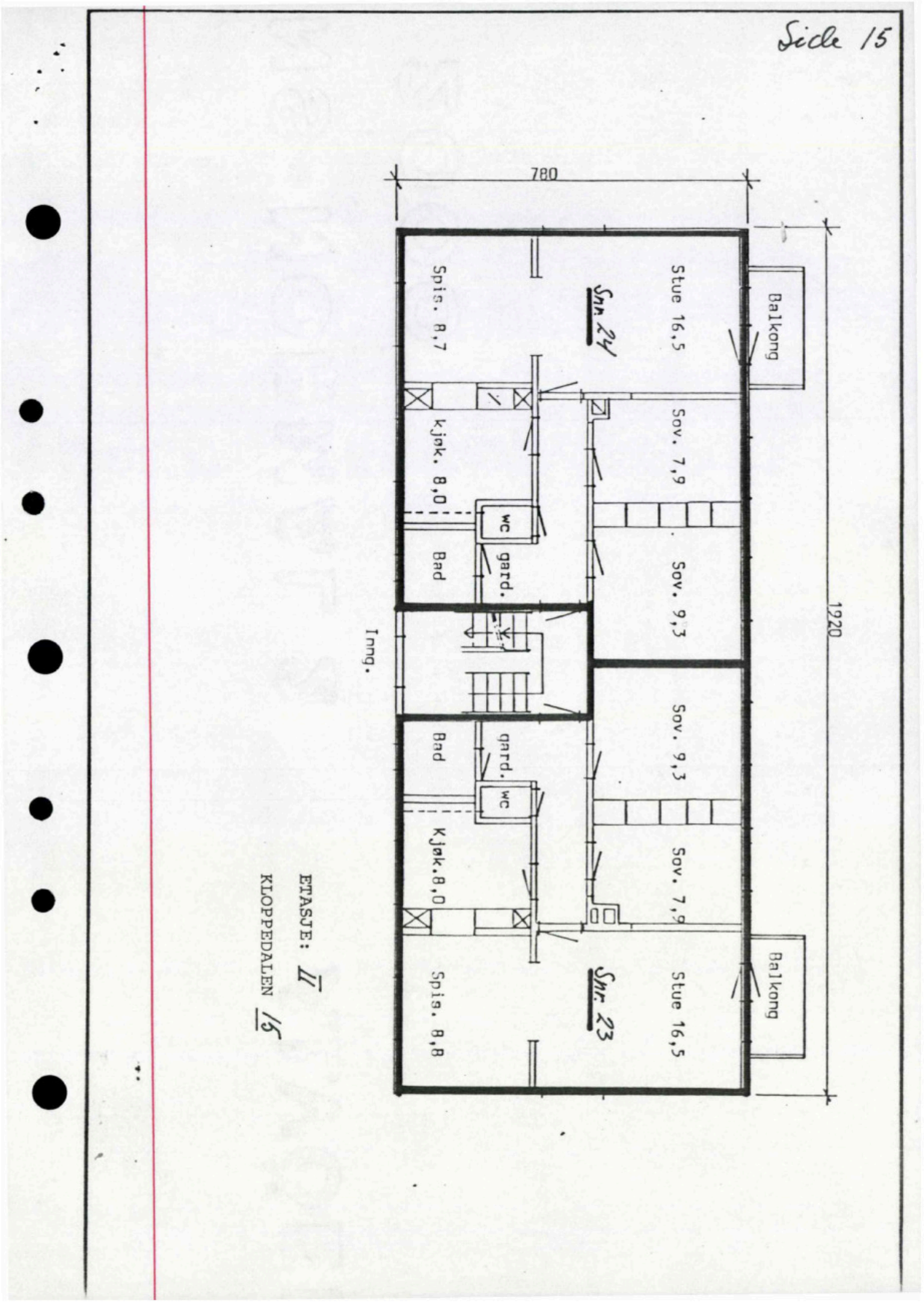
Side 14



ETASJE: 1

KLOPPEDALEN 15

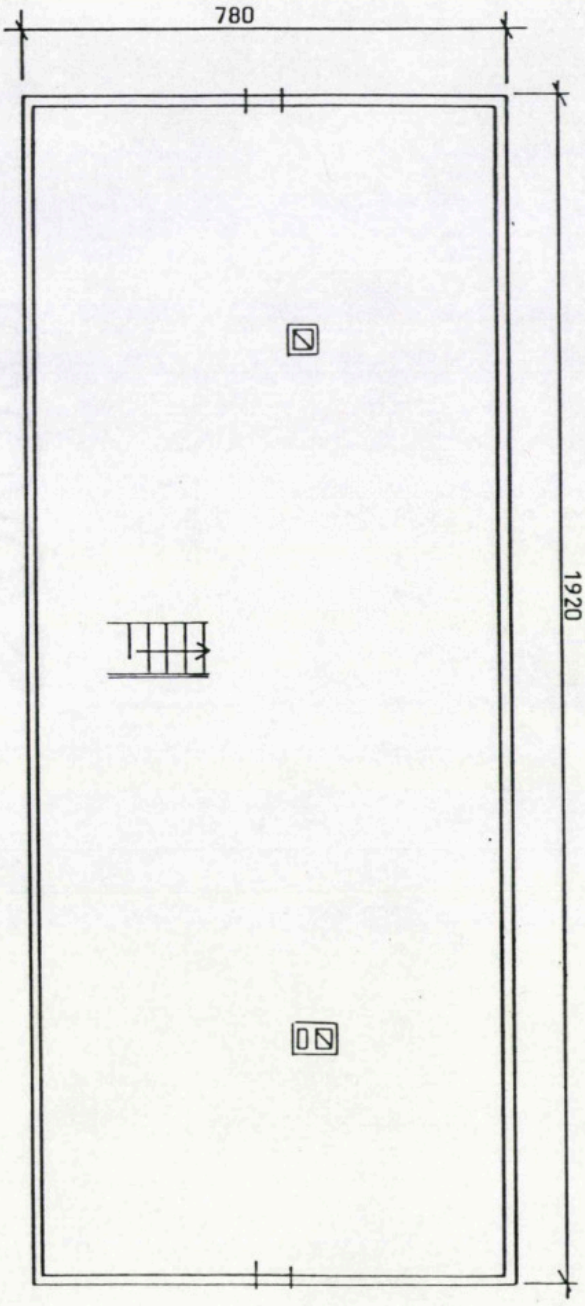
Side 15



ETASJE: II

KLOPPEDALEN 15

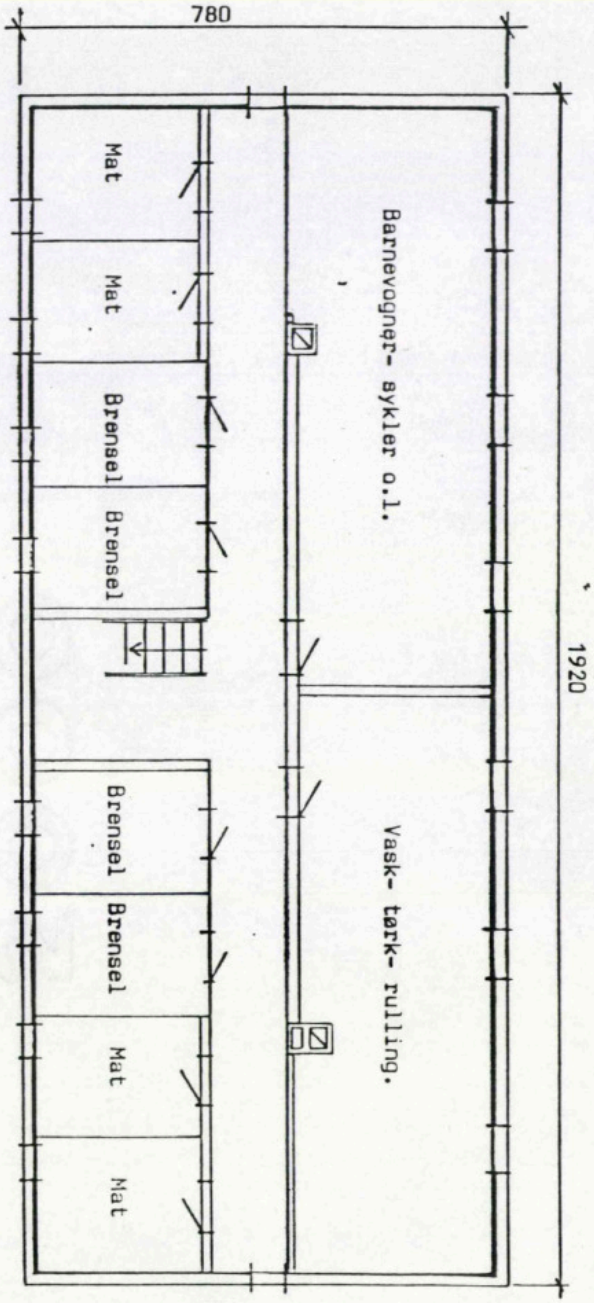
Side 16



ETASJE: LOFT

LIKE FOR KLOPPEDALEN 5 - 15

Side 17



ETASJE: KJELLER

LIKE FOR KLOPPEDALEN 5 - 15

Journal nr. 160/60.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for A/S Nordjordet, Heggedal.

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 79, br.nr. 169, parsell nr. IIIr av Heggedal.

....., nemlig:

Våningshus av tre i 2 etg. med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført ifølge bygningsrådets approbasjon av 9/3-1960.

Gebyr kr. 143,50 er betalt 31/3-1960.

Asker bygningsvesen, den 27. mai 1964.

Reidar Gudim

Harry Moan

Harry Moan

Nr. 2253.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11—57.

Asker kommune

{ REF 26 }

Til alle mottakere

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S16/8393	GBNR 79/169 L10356/17	09.02.2017

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S16/8393

Delegasjonssak: 17/160

79/169 Ferdigattest - Rehabilitering av 12 stk teglskorsteiner
Kloppedalen 5, 7, 9, 11, 13, 15 Tiltakshaver: Kloppedalen Boligsameie

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 3.2.2017.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Stig Torgersen
Jurist - Tilsyn

Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Pewi AS, Postboks 266, 3050 MJØNDALEN

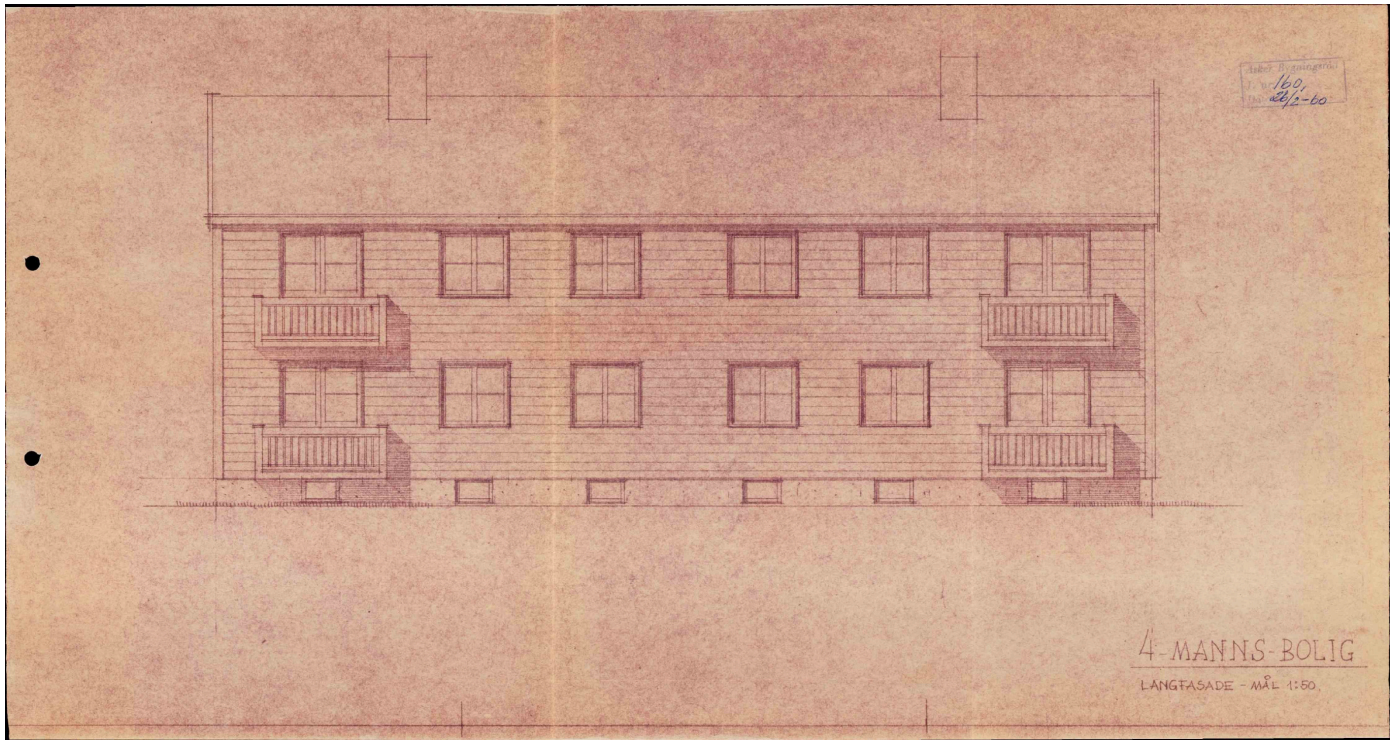
Kopi: Kloppedalen Boligsameie, Kloppedalen 15, 1389 HEGGEDAL

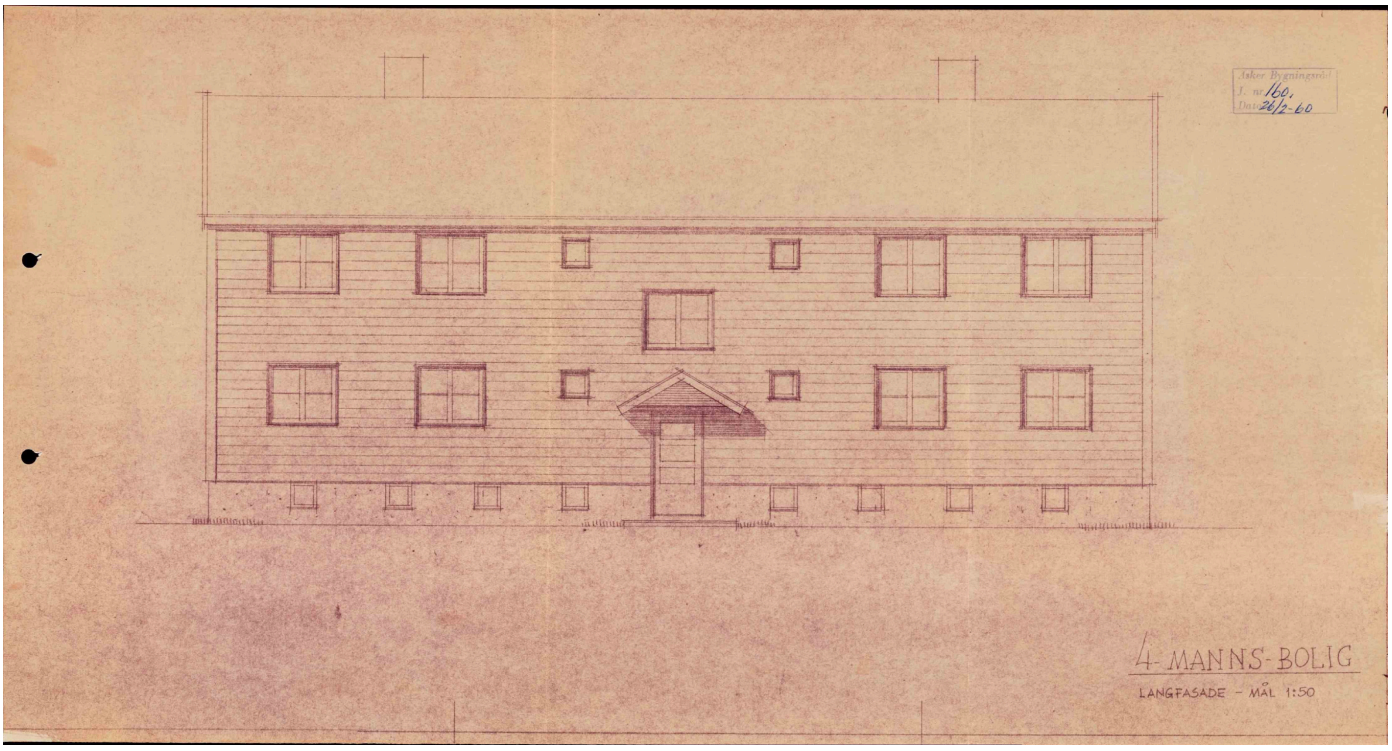
Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

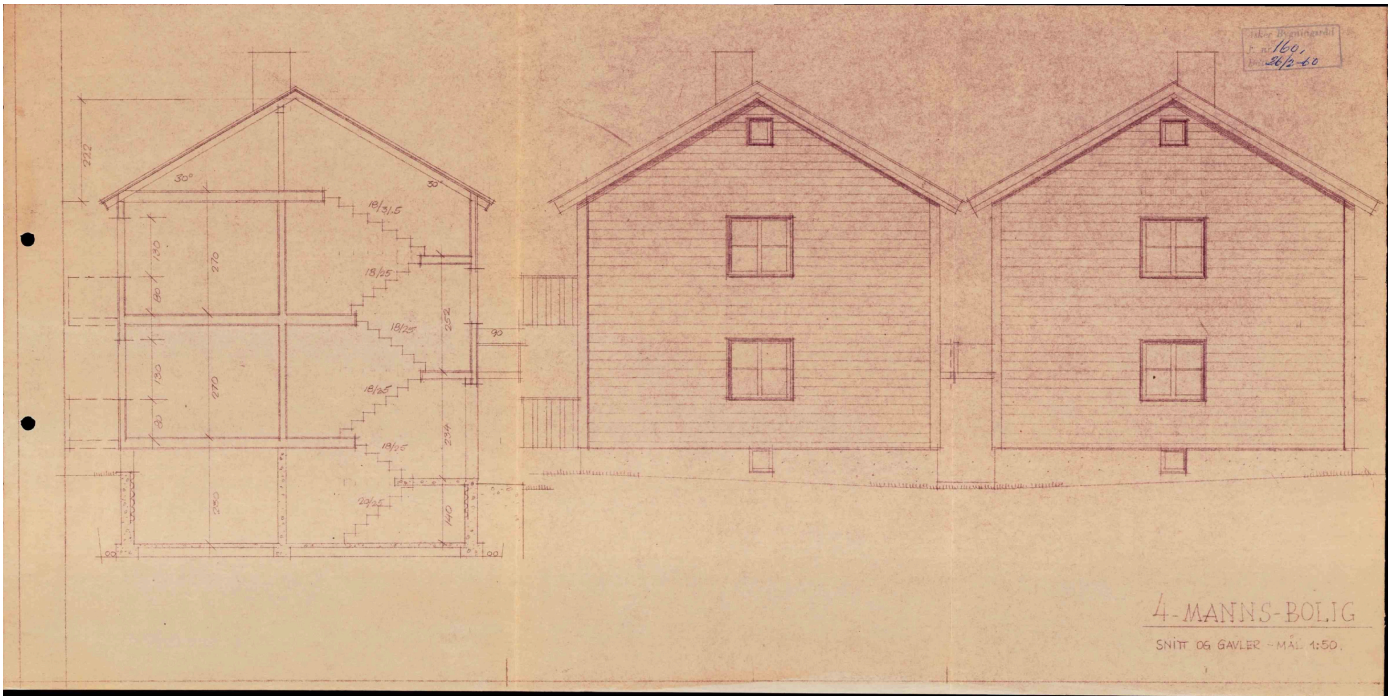
E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

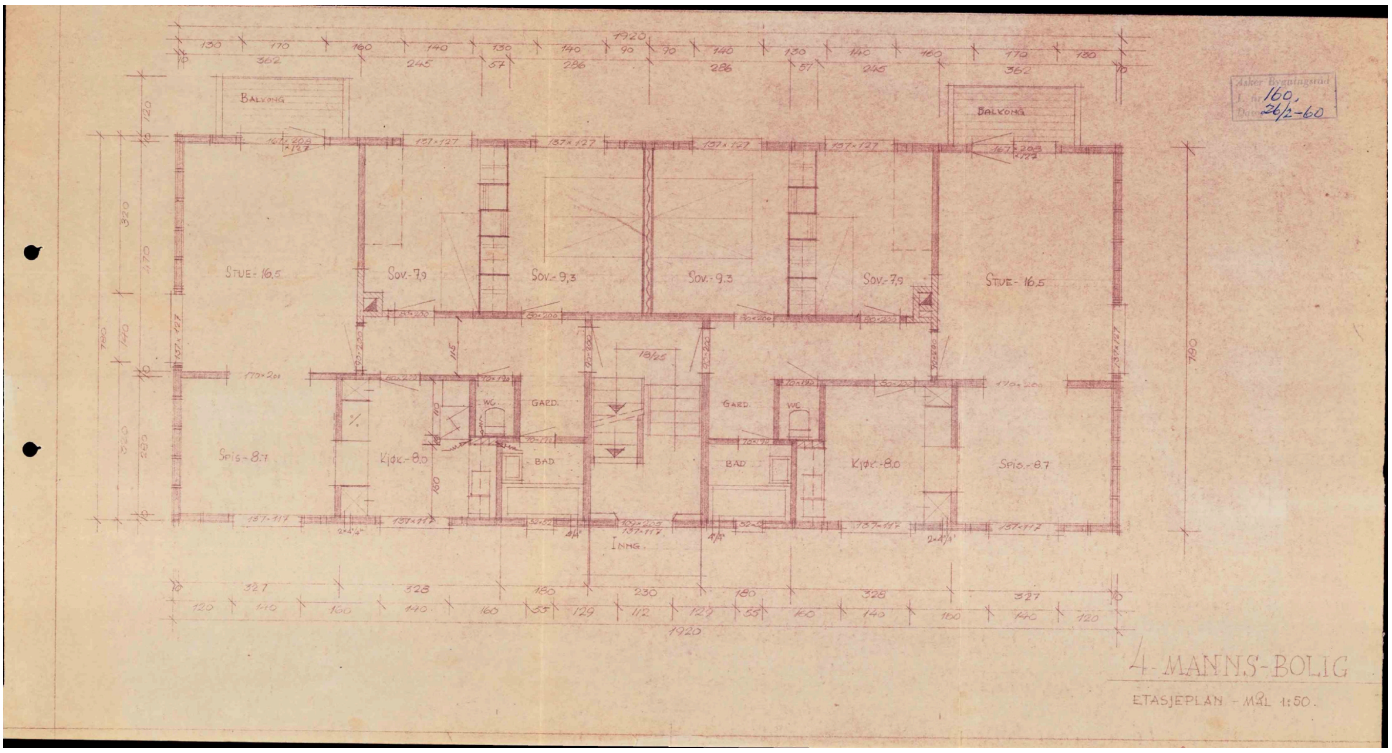
Telefon
66 90 90 00

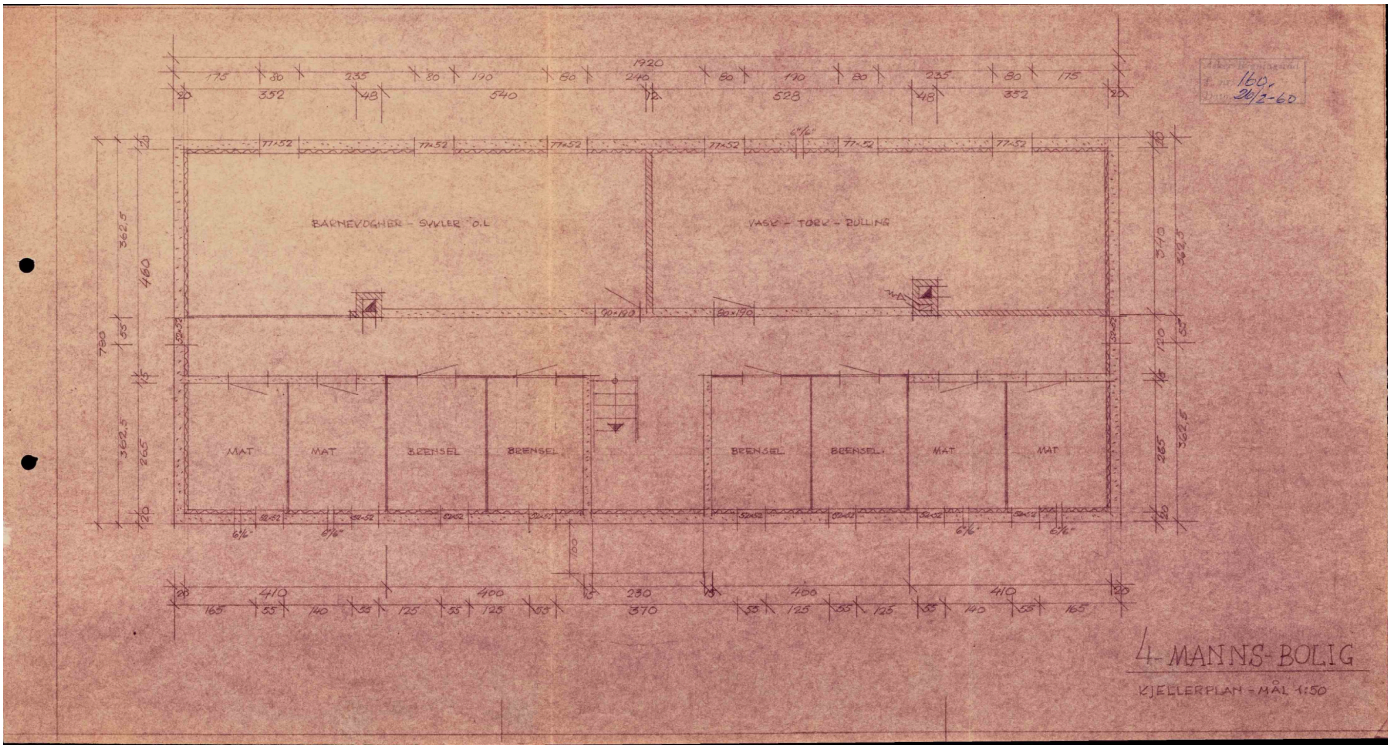
Org.nr.
944 382 038 mva.


160,
22/2-60
4-MANNS-BOLIG
LANGFASADE - MÅL 1:50.


Asker Byggningsråd
J. nr. 160.
Dat. 26/2-60
4-MANNS-BOLIG
LANGFASADE - MÅL 1:50


4-MANNS-BOLIG
SNITT OG GAVLER - MÅL 1:50.


BALKONG
BALKONG
STUE: 16.5
Sov.: 7.9
Sov.: 9.3
Sov.: 9.3
Sov.: 7.9
STUE: 16.5
GANG
GANG
WC
WC
BAD
BAD
Kjøk.: 8.0
Kjøk.: 8.0
Spis.: 8.7
Spis.: 8.7
INNG.
7920
4-MANNS-BOLIG
ETASJEPLAN - MÅL 1:50.


BARNEVOGNER - SYKLER O.L
VASK - TØRK - RULLING
MAT
MAT
BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
MAT
MAT
4-MANNS-BOLIG
KJELLERPLAN - MÅL 1:50

Utskriftsdato: 22.06.2026

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	119 546,92 kr
Feiing	6 515,00 kr
Renovasjon	109 944,00 kr
Vann	114 417,38 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 24.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**79**	Bnr:	**169**	Fnr:		Snr:	**17**
Adresse:	**Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☒
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 24.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**79**	Bnr:	**169**	Fnr:		Snr:	**17**
Adresse:	**Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

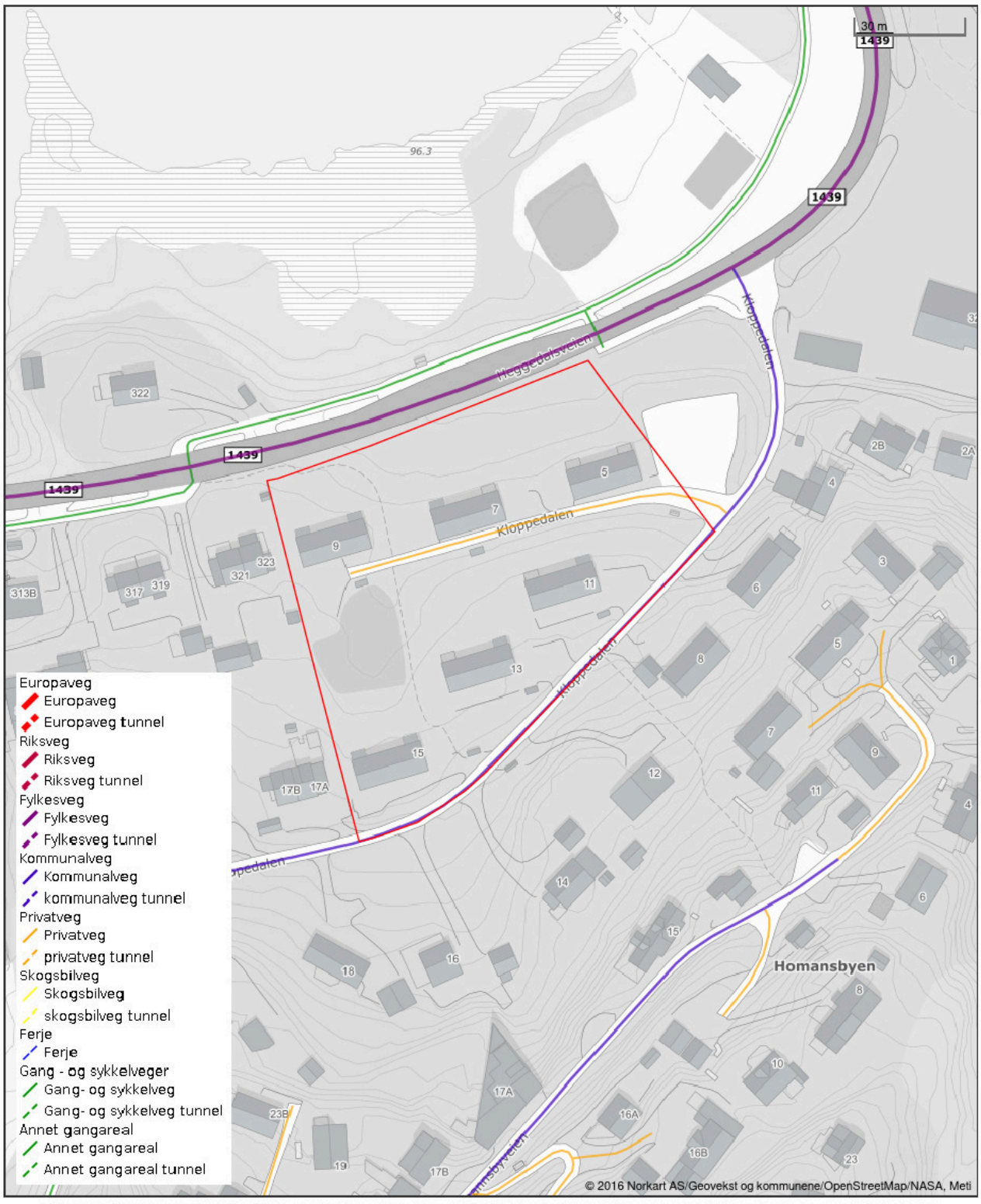
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 22.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/169//



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.

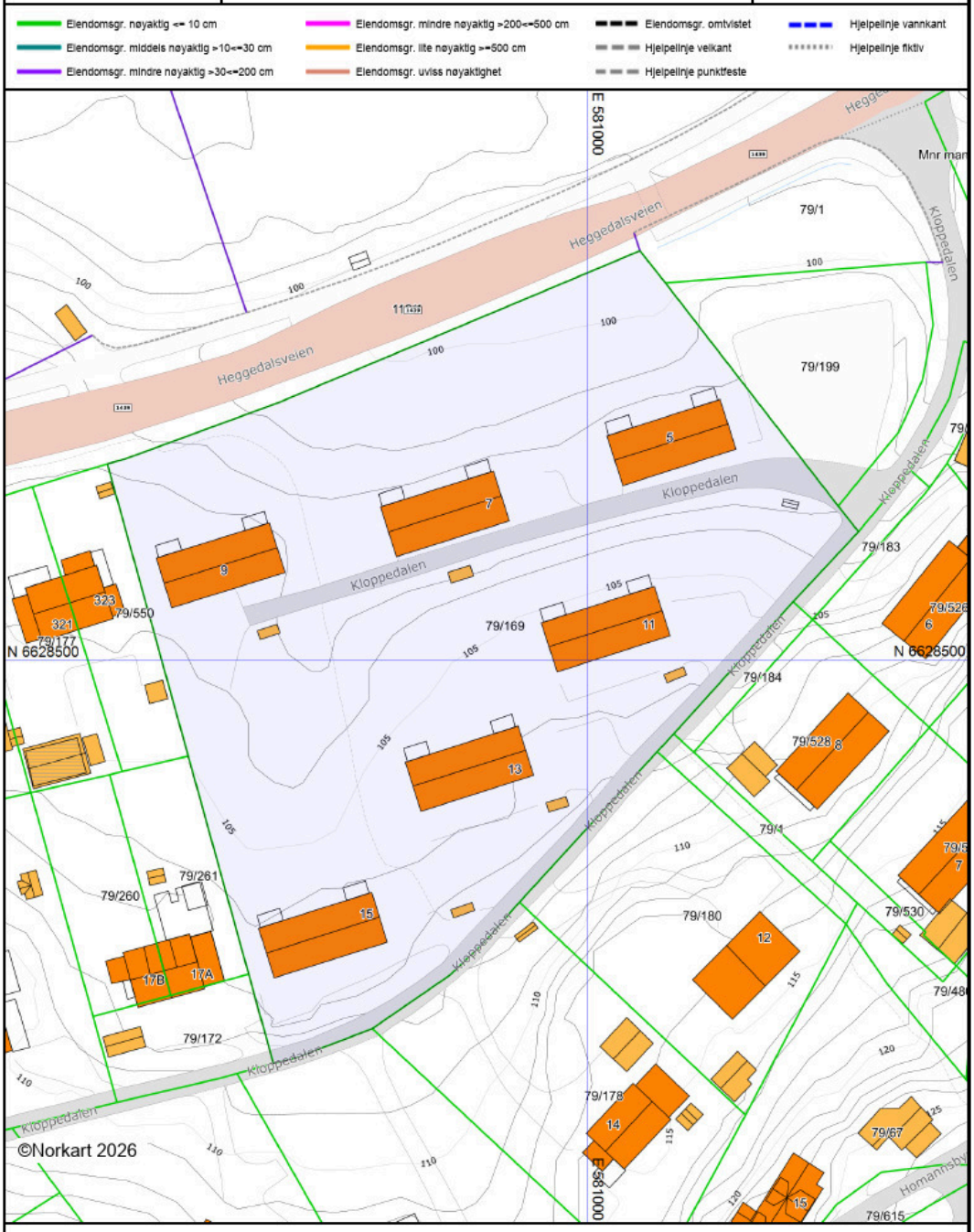
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/169/0/17
Adresse: Kloppedalen 13
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Asker kommune

Ledningskart

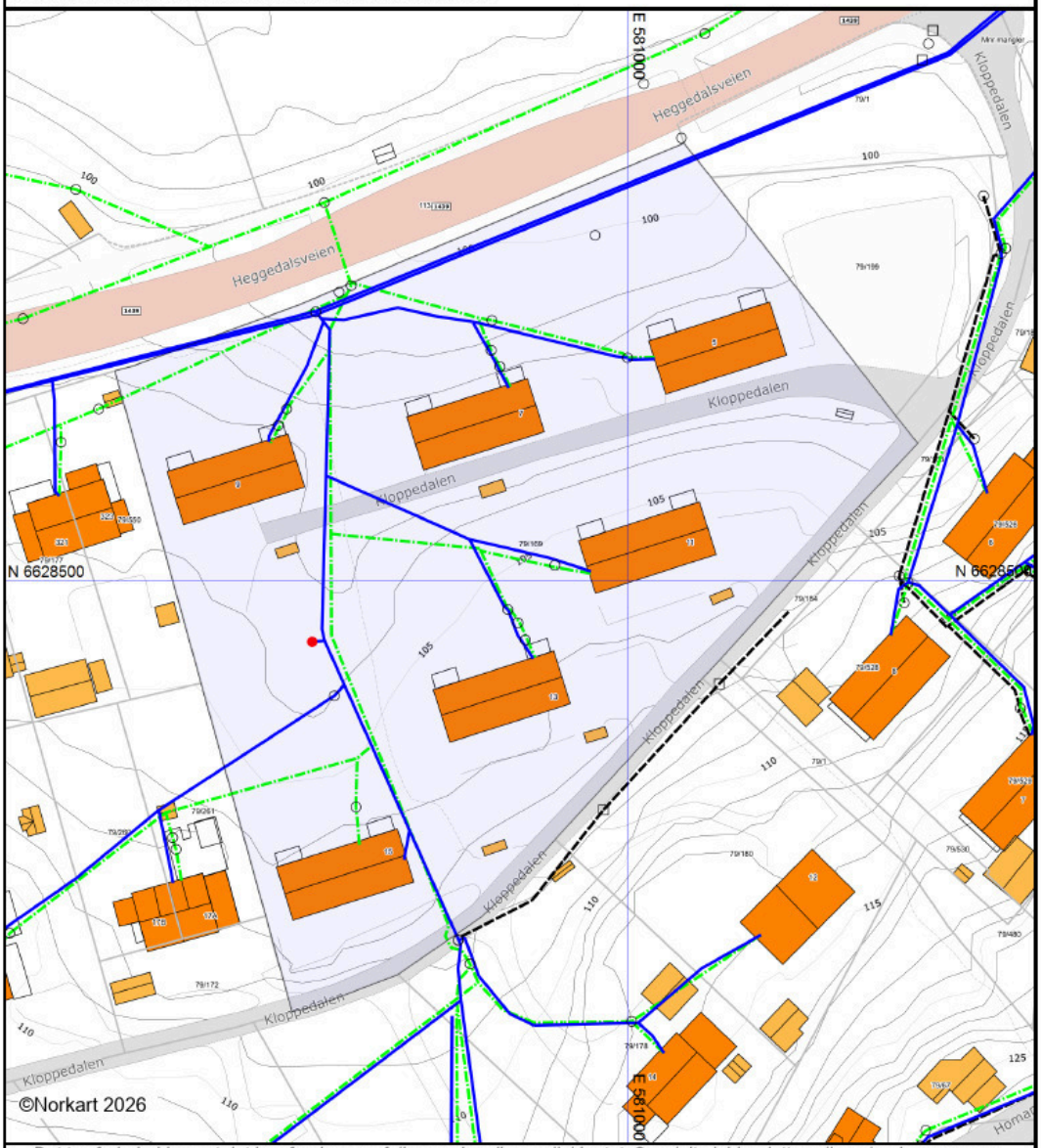
Eiendom: 79/169/0/17
Adresse: Kloppedalen 13
Dato: 22.06.2026
Målestokk: 1:1000

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.

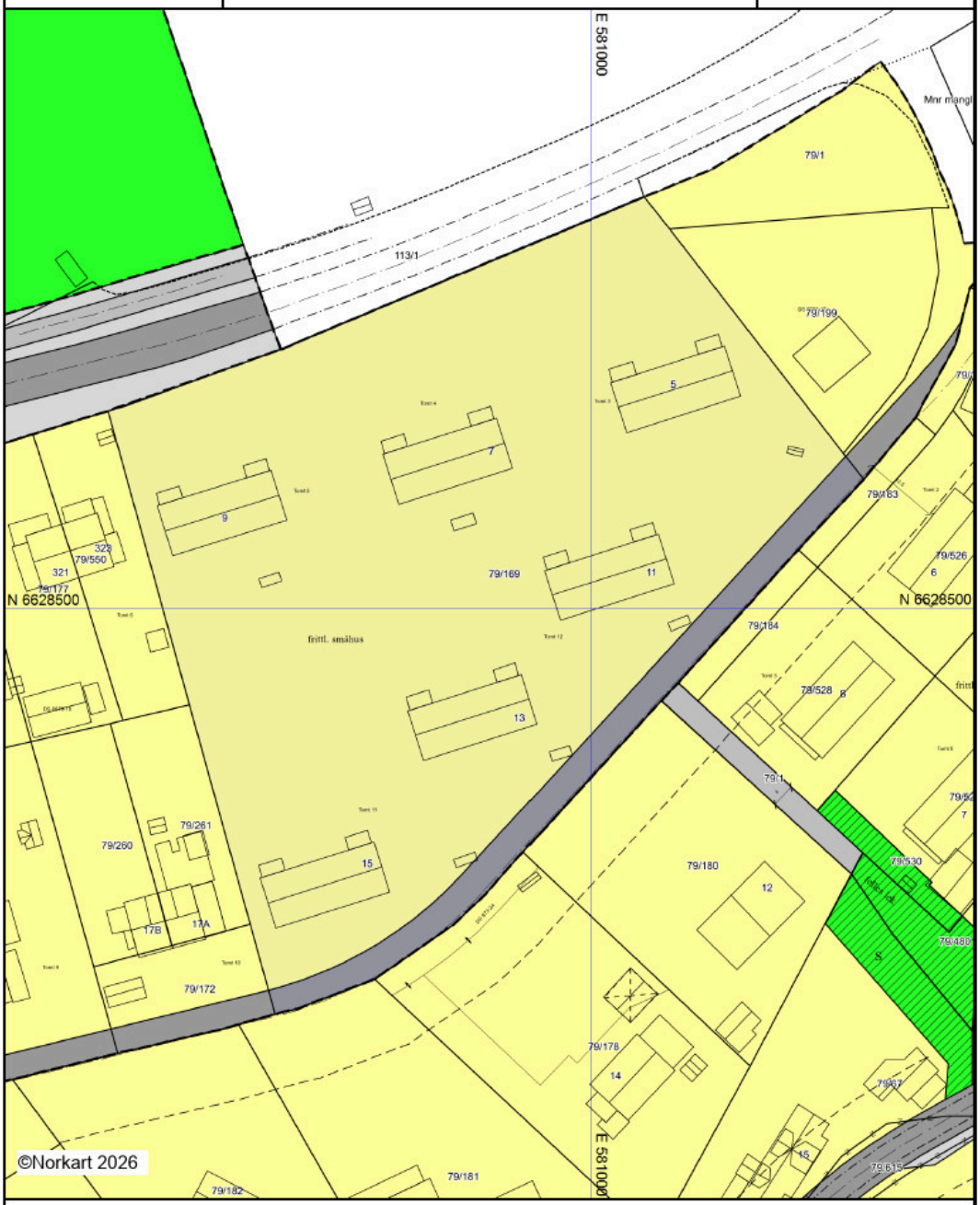
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/169/0/17
Adresse: Kloppedalen 13
Dato: 22.06.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

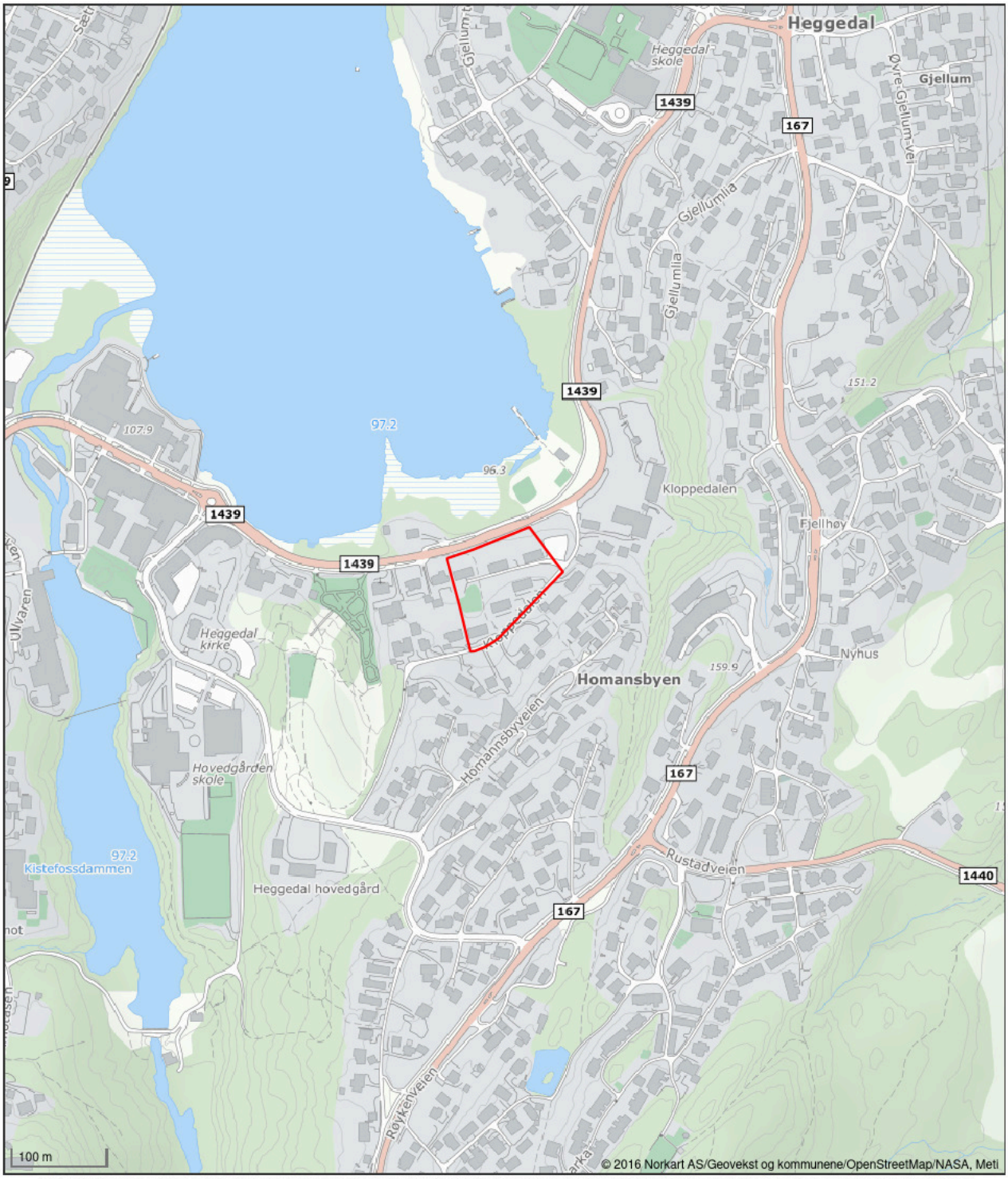
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 22.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/169//



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.

171
Stadfestet den 26.11.1956

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker kommunestyre i møte den 25. oktober 1956 om regulering av gnr. 79, bnr. 1 og 11 m.fl. Heggedal hovedgård i Asker herred, Akershus fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. De bygninger som er avlagt med rød farge skal oppføres i myr eller brannfast materiale og med brannfaste etasjeskillere.
   De skal oppføres i de høyder som påført planen. I tilfelle skrått tak må loftet ikke innredes til beboelse eller til virksomhet av noen art. I blokkene i sentrum kan innredes butikker med lager, kontorer og leiligheter, samt stille småbedrifter etter nærmere tillatelse fra bygningsrådet. I blokkene på Vikingjordet skal kun innredes leiligheter.

2. Industristrøket – gul farge – kan oppdeles etter behovet, i parseller av mest mulig regelmessig form. Her må ikke innredes bedrifter som ved lukt eller larm sjenerer omgivelsene.
   Industristrøket kan også omfatte gartnerianlegg.

3. Arealet nord for Heggedal hovedgård, "Heggedal Terrasse" er regulert med kjedehus i 2 etasjer, mellombyggene i 1 etasje. På dette areal er garasjeplassering antydet.

4 Bebyggelsen for øvrig skal være åpen, villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer.

5. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 160 m^2. Gesimshøyden må normalt ikke være over 7,0 m over ferdig planering og mønehøyden ikke over 9,0 m. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke overstige 4,0 m.

6. På 2 etasjes hus tillates ikke takoppbygg, men på 1 etasjes hus kan slike utføres. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

7. På hver enkelttomt tillates oppført frittstående garasje (eller uthus) i 1 etasje. Garasjen (uthuset) må ikke være over 30 m^2

8. Bebyggelsen skal plasseres så vidt mulig som vist på planen, idet dog bygningsrådet tar hensyn til nødvendig individuell plassering i det meget kuperte terreng.

9. I den åpne bebyggelse kan innredes butikker og andre fellesanlegg hvor det etter bygningsrådets skjønn anses tjenlig for strøket.

10. Eventuelt gjerde mot vei må oppføres som 1,0 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant. Eventuelt gjerde i nabogrense skal utføres som 1,0 m høyt flettverksgjerde. Levende hegn tillates ikke ved trafikkerte veikryss.

11. Husfargen skal godkjennes av bygningsrådet.

12. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

13. Mindre vesentlige unntakleser fra diss vedtekter kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker.

Utskriftsdato: 22.06.2026

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Kloppedalen 13, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 326 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HE9
	Delareal 9 327 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 9 327 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220171
Navn	Heggedal hovedgård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/439/171_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 633 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 8 694 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 169, Seksjonsnr 17	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Kloppedalen 13, gatenr 1423	**Grunnkrets:**	1504	Kistefoss
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 17	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.01.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/24
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	9 326,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/169	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/169/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/12	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/13	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/14	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/15	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/16	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/17	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/18	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/19	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/20	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/21	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/22	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/23	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/24	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/169	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/169/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/12	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/13	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/14	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/15	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/16	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/17	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/18	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/19	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/20	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/21	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/22	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/23	0,0
			Mottaker	3203/79/169/0/24	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.01.1984	Avgiver	3203/79/169	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3203/79/169/0/17	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kloppedalen 13	H0102	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	149806911			Antall etasjer:	2

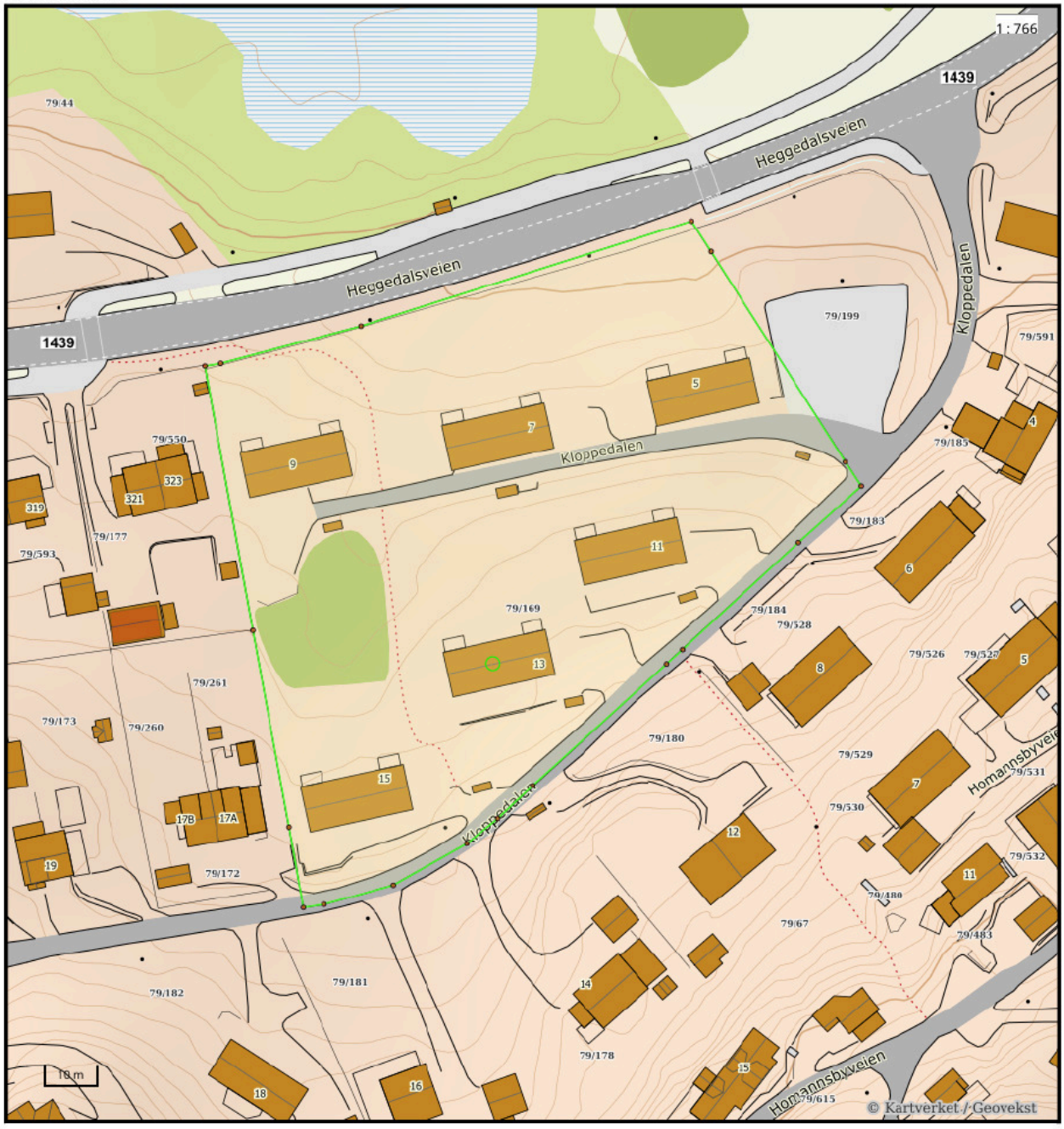
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

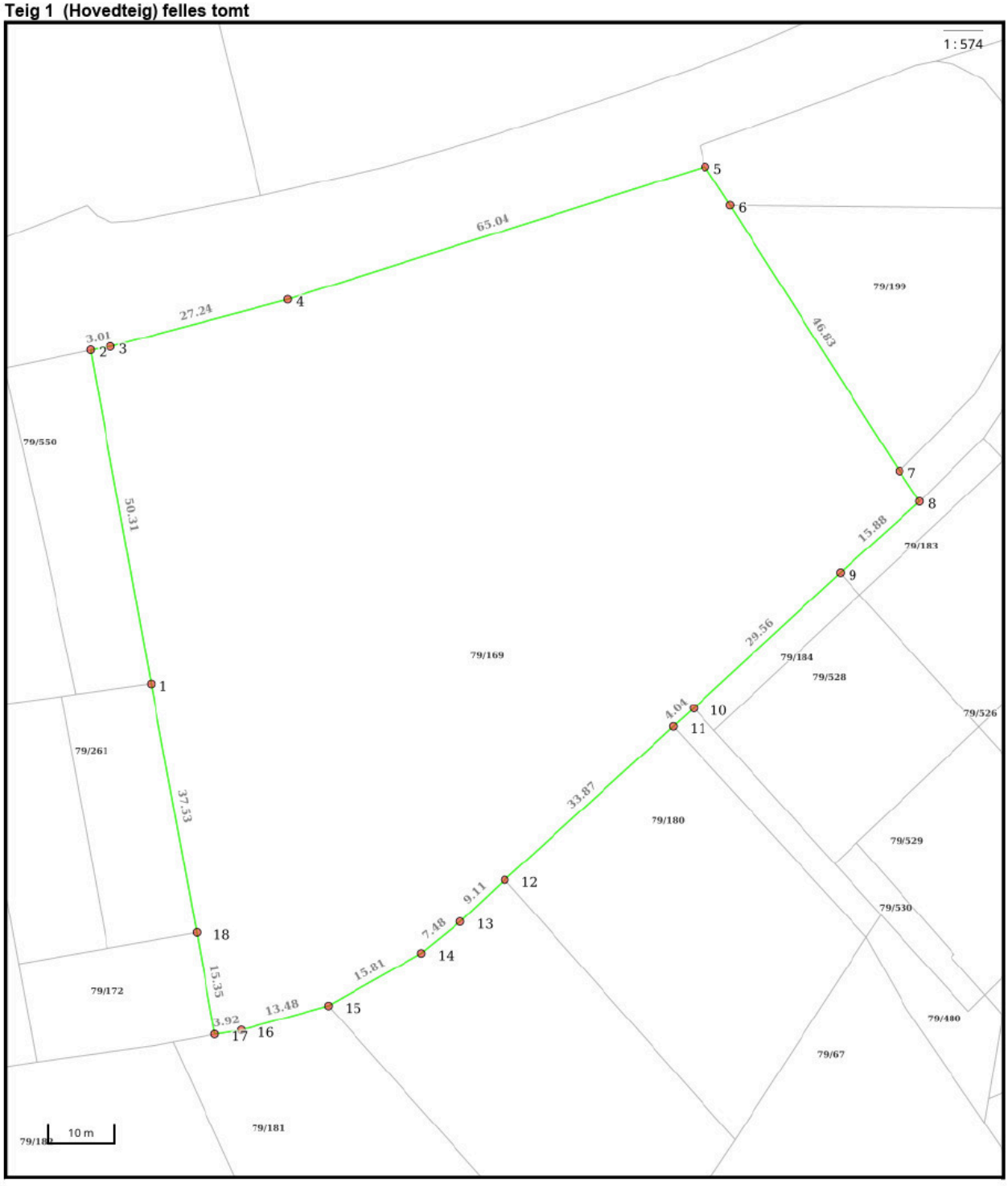
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 326,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 484,11	580 933,63	50,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 532,59	580 920,19	3,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 533,38	580 923,09	27,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 542,77	580 948,66	65,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 567,94	581 008,63	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 562,60	581 012,86	46,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 525,58	581 041,54	5,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 521,33	581 044,91	15,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 509,73	581 034,07	29,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 487,81	581 014,24	4,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 484,85	581 011,49	33,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 459,88	580 988,61	9,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 628 453,05	580 982,58	7,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 628 447,86	580 977,19	15,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 628 438,90	580 964,17	13,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 628 434,08	580 951,58	3,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 628 433,15	580 947,77	15,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 628 447,94	580 943,66	37,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

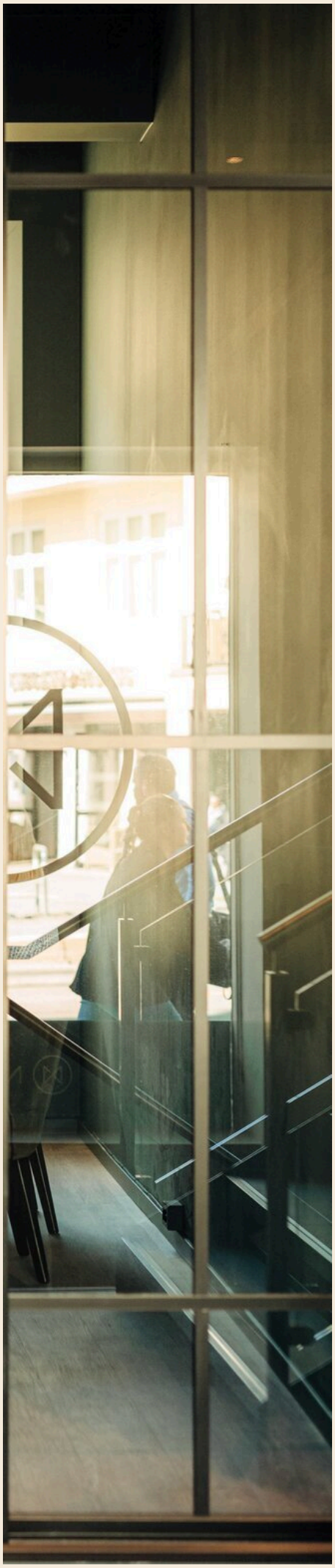
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0207/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kloppedalen 13 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 79, bnr 169, snr 17 (ideell andel 1/1) / Gnr 79, bnr 199 (ideell andel 1/24) 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:

Martin Sedenius Føllesdal

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
m.follesdal@nordvikbolig.no
971 06 664