NORDVIK

Heggeodden 2

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Heggeodden 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
59	Vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og lys 3-roms leilighet sentralt i Heggedal.
Sydvest-vendt innglasset balkong, heis og garasjeplass

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 380,-**
Totalpris	**5 331 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 355,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Heggeodden 2, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

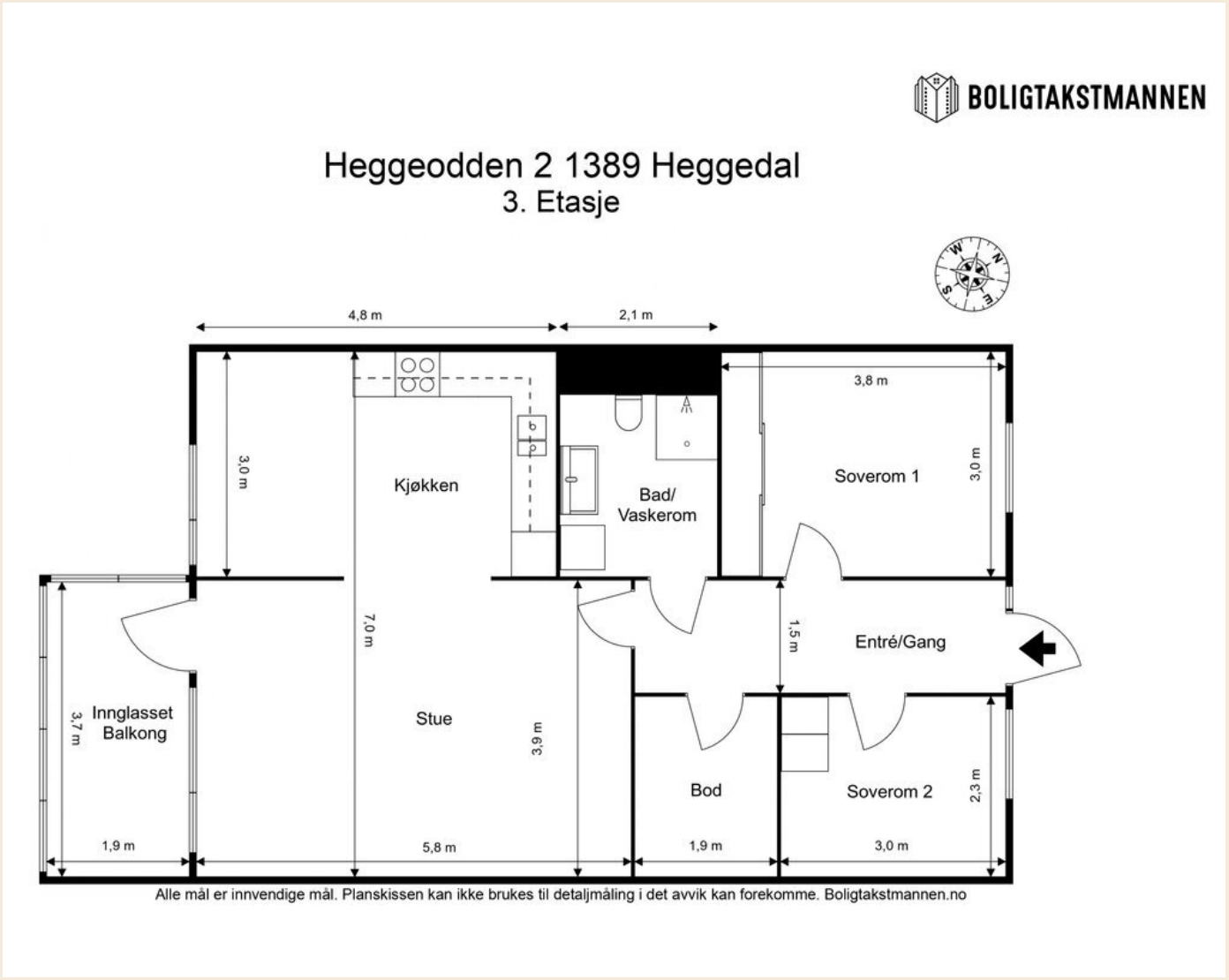
Her får du en flott leilighet med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Rett utenfor døren finner du matbutikk, treningssenter, legekontor, tannlege, café, restauranter og om sommeren er det iskiosk med italiensk gelato. Det er kort avstand til både buss og tog med gode forbindelser til Asker og Oslo.

Høydepunkter:

- 2 soverom, opprinnelig 3
- Sosial og åpen planløsning
- Gjennomgående leilighet
- Sydvest-vendt innglasset balkong på ca. 7 kvm
- A-konto fyring/varmtvann
- Heisadkomst
- Garasjeplass
- Pent opparbeidet fellesområde
- Meget sentral beliggenhet midt i Heggedal sentrum
- Umiddelbar nærhet til badevann med brygge
- Godt med lagringsplass, en bod i leiligheten og en kjellerbod

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 83 kvm























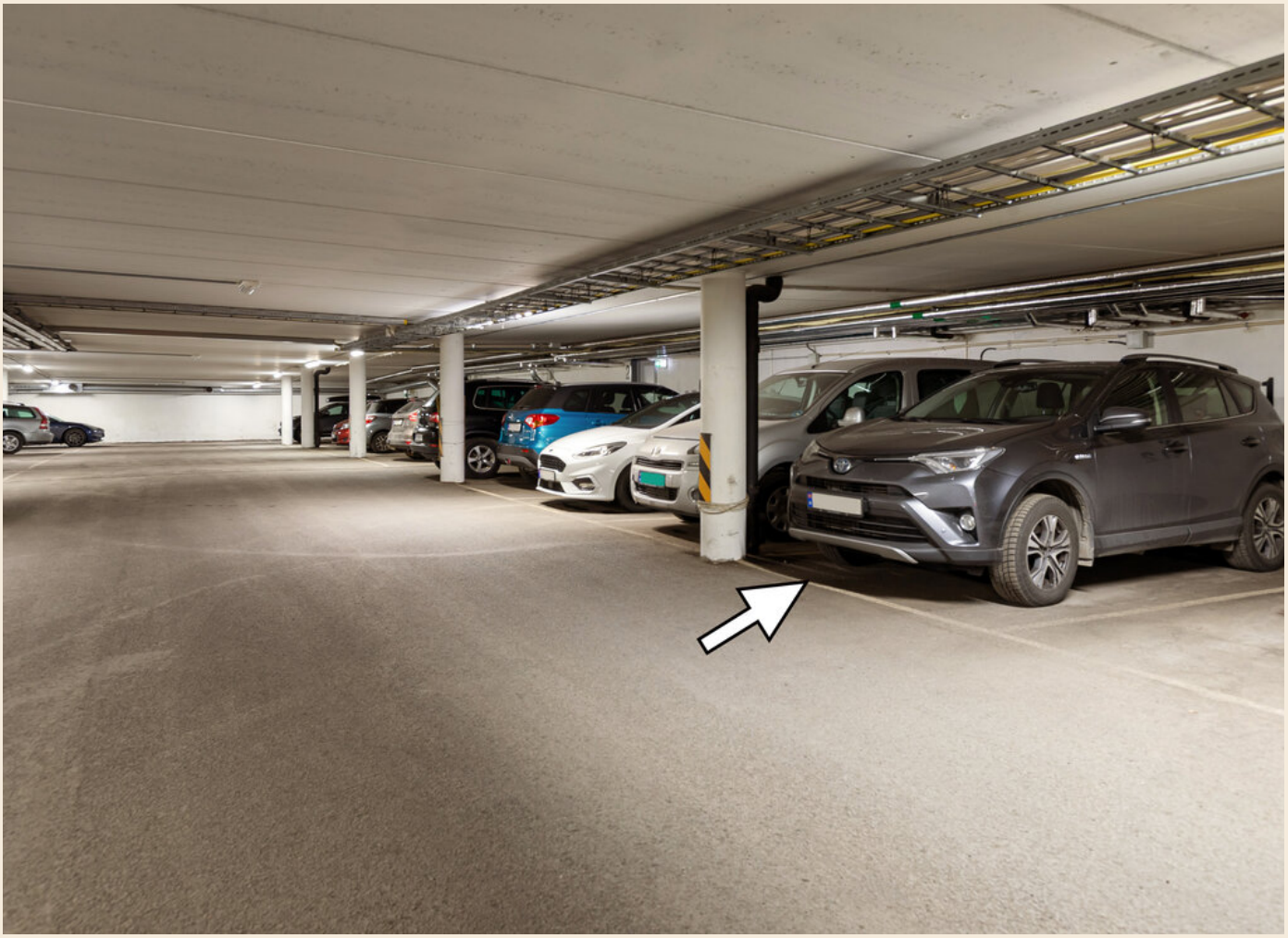



Fra
Bomuld
+Forvask
Strygelet
+Forvask
Mix
Finvask/Silke
Uld-/håndvask
Skyl
speed Perfect
eco Perfect
varioPerfect
1300




Welcome











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0006/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Heggeodden 2, 1389 HEGGEDAL
Gnr 79, bnr 8, snr 75 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Tom Ørbech

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
2

Innhold
Totalt bruksareal: 88 kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 76 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 5 kvm
Innglasset balkong (BRA-B): 7 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
3. etasje 76 kvm: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 5 kvm: portsbod i kjelleren merket med 75 på ca. 5 kvm.

Innglasset balkong (BRA-B):
3. etasje 7 kvm: Syd-vestvendt innglasset balkong på ca. 7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Boden er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Boden er merket med nr. 75 som er leilighetens seksjonsnummer.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.01.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Entré
Boligen har praktisk adkomst med heis fra bakkeplan og direkte forbindelse til garasje, noe som gir en enkel og komfortabel hverdag. Entréen har parkett på gulv. Det er mulighet for oppheng av yttertøy langs veggen, samt plass til skohylle med benk.

Stue og spisestue
Stue og spisestue er utformet i en åpen og romslig løsning med gode møbleringsmuligheter. Rommet har naturlig soneinndeling, der spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet, noe som gir en praktisk og sosial planløsning.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong, som bidrar til ekstra uteplass og godt lysinnslipp. Det er parkett på gulv, hvitmalte veggflater og himling av malt betong.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue. Kjøkkeninnredningen er fra Marbodal med hvite profilerte fronter og består av både over- og underskap med belysning under overskap. Det er fliser mellom benkeplate og overskap, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel.

Soverom
Leiligheten har i dag to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med fleksible møbleringsmuligheter og plass til både seng og arbeidsplass etter behov. Opprinnelig hadde leiligheten et tredje soverom, som var lokalisert der spisestuen er i dag, og dette kan reetableres ved behov.

Bad/vaskerom
Leiligheten har et kombinert bad/vaskerom som er lyst og funksjonelt innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Lagringsplass
Leiligheten har en innvendig bod med adkomst fra gangen, samt en sportsbod i kjelleren på ca. 5 kvm.

Parkering
Iht. sameiets vedtekter disponerer hver boligseksjon én biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Forretningsfører opplyser om at leiligheten disponerer plass nr. 91. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg/omsetning.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Hjemmelshaver overtok eiendommen i mai 2023. Eiendommen selges som et dødsbo. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det ikke foreligger mangler rundt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Byggeår er 2014. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Avløpsrør av plast. Vannledninger i rør i rør system. Rørfordelerskap med stoppekran plassert i vegg på bad/vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det er vannbåren varme til radiatorer. Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 12
TG-2: 0
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel).

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fra årsmøter og styret.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
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.

Oppvarming
Leiligheten er tilkoblet felles anlegg for vannbåren varme til radiatorer. Det er elektriske varmekabler på badet.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

A-konto fjernvarme for vannbåren varme til radiatorer og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Avregning foretas etter faktisk forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 355,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, grunnpakke tv fra Telenor T-We, parkering, trappevask, måking av fellesområder.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader bolig kr 3 825
Felleskostnader alle kr 636
Renovasjon kr 310
Kabel-TV kr 416
Parkeringsplass nr 91 kr 168

A-konto fjernvarme for vannbåren varme til radiatorer og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Avregning foretas etter faktisk forbruk.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Felleskostnadene ble sist justert 01.01.2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til løpene utgifter for eiendommen.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 277 052
Som sekundærbolig: kr 5 108 208

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Heggeodden Boligsameie, orgnr. 912462374

Om sameiet
Sameiets navn er Heggeodden Boligsameie, og har gårdsnummer 79 og bruksnummer 8 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02. juli 2013.

Sameiet består av 107 boligseksjoner, 10 næringsseksjoner på gateplan og 1 næringsseksjon bestående av 4 garasjeplasser, beliggende på gnr 79 bnr 8 i Asker kommune.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende eierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenheten består av: Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal og bod i kjeller.

Beboerne i sameiet har mulighet for å leie Storstua som er en fellesleilighet som ligger i 1. etasje i Heggeodden 4. Her finnes stue/møterom/oppholdsrom, kjøkken, toalett/dusj og en alkove.

Årsmøtet 2025 vedtok etablering av kameraovervåking i utvalgte fellesarealer. Bakgrunnen for vedtaket var gjentatte uønskede hendelser, herunder søppelavhending fra fremmede, innbrudd og skader på felles port. Kameraovervåkingen skal skje i tråd med gjeldende personvernregler.

Styrets arbeid i 2024:
- Gjennomført skifte av forretningsfører, med omfattende arbeid knyttet til dokumentasjon og overføring
- Oppfølging av økonomi, inkludert energikostnader
- Revidert og oppdatert husordensreglement
- Utført årskontroll av elektriske anlegg
- Skiftet ut lysrør med energieffektive LED-lys i garasjen
- Koordinert arbeid knyttet til el-kjele i samarbeid med fagpersonell
- Gjennomført brannøvelse og utbedret avvik etter Honeywell-gjennomgang
- Trykkontrollert alle brannslanger i garasjen
- Skiftet luftepotter i teknisk rom på takene
- Skiftet ut defekte porttelefoner
- Malt utvendige trappehus i nr. 2 og 4
- Arrangert julegrantenning med korps og julenisse
- Løpende oppfølging og vedlikehold av storstua

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Forretningsfører USBL opplyser om at det ikke er noe felles lån i sameiet pr. 20.01.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 974,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 325 418, og egenkapitalen økte tilsvarende til totalt kr 2 031 351 ved årsslutt. Sameiet har en arbeidskapital på kr 1 705 933, som gir gode driftsmessige forutsetninger. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader, og de største utgiftspostene er knyttet til vedlikehold, kommunale avgifter, energikostnader samt TV- og bredbåndstjenester.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 61 784,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på balkonger.

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1574569

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 462 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen har dekke i stålglattet betong belagt med plastheller og fall mot sluk. Det er montert utelys og dobbel stikkontakt, samt rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass. Den innglassede løsningen gir et skjermet uteareal som kan brukes store deler av året, med fint utsyn over nærområdet.

Ved inngangssiden er det en åpen svalgang med utsikt til Gjellumvannet. Her vil du få morgensolen. Svalgangen deles av totalt tre leiligheter.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Heggedal byr på en perfekt kombinasjon av naturskjønne omgivelser og et levende nærmiljø. Her finner du skoler, barnehager, gode servicetilbud som matbutikker, apotek, restauranter, café, bibliotek, tannlege, frisører, klesbutikk og hudpleie/spa. Leiligheten ligger meget sentralt til i sentrum med umiddelbar nærhet til alt. På Heggedal Torg finner du og innbyggertorget som tilbyr aktiviteter for store og små.

Heggedal har to treningssenter, Feel24 og Feelgood. Sistnevnte er et helhetlig treningstilbud som tilbyr trening for de som vil ta vare på kroppen sin uansett utgangspunkt og uten noe kropps- eller presta-sjons-press.

Området har et variert tilbud av tur- og sykkelløyper, samt Gjellumvannet for bading, fiske og skøyting. Det er under 2 minutters gange til badebrygge. Ved Kloppedalen er det badstue for den som liker å isbade. I nærheten finner du Vardåsen alpinbakke, idrettsanlegg, sandvolleyballbane, sykkelpark og Tuftepark.

Heggedal har barne- og ungdomsskole, flere barnehager og et aktivt samfunn med mange fritidsaktiviteter for barn, ungdom og voksne, kulturarenaer, festivaler og lokale foreninger. Heggedal Innbyggertorg fungerer som et viktig samlingspunkt for beboerne.

Det er enkel adkomst til både Asker, Oslo og Drammen. Det er kun 5 min gange til tog og buss og toget ca. 40 minutter til Oslo. Det er to bussruter til Asker, en via Dikemark og en via Blakstad og Vettre.

Fra Asker sentrum kan du blant annet ta tog til Drammen, Bergen, Kongsberg og Flytoget.

Det tar ca. 12 minutter med bil til Asker sentrum, hvor du finner et stort utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Trekanten senter har rundt 75 butikker, med en god blanding av kjede- og nisjebutikker.

Bebyggelse
Nabolaget består av av leilighetsbebyggelse og forretninger.

Skoler og barnehager
Kistefossdammen barnehage
Vikingjordet barnehage
Heggedalsskogen barnehage

Heggedal barneskole
Hovedgården ungdomsskole

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.12.2014. Ferdigattesten gjelder for nybygg boligblokk A med parkeringskjeller.

Leiligheten hadde på opprinnelig tegninger 3 soverom, der det tredje soverommet var lokalisert der det i dag er spisestue ved kjøkkenet. Dette kan reetableres hvis ønskelig. Veggen er tatt ned for å få en mer åpen stue- og kjøkkenløsning.

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

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

Adkomst fra offentlig vei via privat vei som går inn på sameiets eiendom. Sameiet har vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger, bolig/forretning/kontor, annen veigrunn og turvei i henhold til reguleringsplan Heggedal Sentrum (id 0220171J) datert 16.02.2010.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligebebyggelse, nåværende sentrumsformål og nåværende vei i Kommuneplan for Asker 2023 - 2035. Deler av eiendommen ligger i hensynssone for bevaring naturmiljø i kategori H560_1 og H560_2. I tillegg ligger den delen av sameiets eiendom som vender ut mot Heggedalsveien og Heggedal torg i avvikssone for støy.

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

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

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 900113, tinglyst 19.09.1890, type heftelse: Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelser på bnr.5,6,7 og 8. Med parsellene følger en del huset, samt rett til vei, vann, strand og vannkraft. Bestemmelser om vedlikehold av broer, gjerder m.v - Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 902750, tinglyst 06.02.1912, type heftelse: Bestemmelse om gjerde - Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 900718, tinglyst 29.04.1921, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om vannrett - Megler har ikke lyktes med å finne servitutten i gamle pantebøker.

Dagboknr 1170, tinglyst 22.02.1949, type heftelse: Bestemmelse om veg, med flere bestemmelser - Eldre avtale. Det foreligger tinglyst erklæring som gir eiendommen rett til privat avkjørsel fra offentlig vei. Avkjørselen er etablert etter tillatelse fra vegvesenet og regulerer plassering, utforming og vedlikehold av avkjørsel og tilhørende stikkrenner. Eier er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle endringer som pålegges av vegmyndighetene.

Dagboknr 78750, type heftelse: Bestemmelse om vannledn. - Eldre avtale. Rett til å grave og legge vannledning over naboeiendom fra kommunal hovedvannledning. Rettigheten gjelder eksisterende trase og er etablert etter avtale mellom berørte grunneiere. Eierne er erstatningspliktige for eventuelle skader som måtte oppstå i forbindelse med etablering eller drift av vannledningen.

Dagboknr 8612, tinglyst 04.12.1950, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Eldre avtale. Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst avstenge felles hovedstoppekran når det finnes nødvendig. Forpliktelse til å i fellesskap reparere og vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger. Gir fellesskapets eiendommer rett til å legge ledninger over eiendommen.

Dagboknr 8613, tinglyst 04.12.1950, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Eldre avtale. Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst avstenge felles hovedstoppekran når det finnes nødvendig. Forpliktelse til å i fellesskap reparere og vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger. Gir fellesskapets eiendommer rett til å legge ledninger over eiendommen.

Dagboknr 8615, tinglyst 04.12.1950, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen - Eldre avtale. Asker vann- og kloakkvesen kan når som helst avstenge felles hovedstoppekran når det finnes nødvendig. Forpliktelse til å i fellesskap reparere og vedlikeholde felles vann- og kloakkledninger. Gir fellesskapets eiendommer rett til å legge ledninger over eiendommen.

Dagboknr 3813, tinglyst 13.03.1975, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om tømming av tank og tilknytning til off. kloakk - Eldre avtale fra da det var en septiktank på eiendommen. Pålegg om å tilkoble seg offentlig kloakk så snart det var mulig. Det er offentlig kloakk på eiendommen i dag.

Dagboknr 18647, tinglyst 24.07.1992, type heftelse: Skjønn. Omlegging og utvidelse av Vollenveien/Heggedalsveien - Kartverket finner ikke dokumentet i sine arkiver.

Dagboknr 366928, tinglyst 10.05.2012, type heftelse: Erklæring/avtale. Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon. Rettighetshaver er Elvia AS- Det er tinglyst en stedsevarig rett til Hafslund Nett AS for plassering, drift, vedlikehold og fornyelse av frittliggende nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Avtalen gir netteier nødvendig adkomst for drift og vedlikehold, og pålegger restriksjoner for bygging og beplantning i nærområdet rundt nettstasjonen. Eventuelle skader som følge av drift eller ferdsel skal utbedres av netteier. Avtalen er tinglyst som heftelse og kan kun slettes med netteiers samtykke.

Dagboknr 455845, tinglyst 11.06.2012, type heftelse: Best. om adkomstrett. Allmennheten har rett til gangadkomst over sameiets eiendom. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

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 30. januar 2026

Megler
Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Heggeodden 2

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10... 258 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 6.3 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.5 km

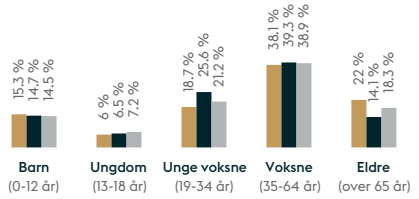
Offentlig transport

Heggedal sentrum Linje 285, 286, 296	1 min 0.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Barnehager

Kistefossdammen barnehage (1-5... 95 barn	8 min 0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåse... 72 barn	9 min 0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 ... 44 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



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

På feltet er det badebrygge der du kan ta et forfriskende bad i Gjellumvannet.





Bakkal er en lokal butikk i Heggedal - en slags kombinasjon av «landhandler» og delikatessehandel. Butikken har søndagsåpent.

Ved Heggeodden finner du en koselig café.



Siam Sushi serverer nydelig sushi og asiatisk mat. Restauranten har både sitteplasser og takeaway og ligger i byggets hovedetasje mot gateplan.





I Heggedal sentrum finner du en spennende klesbutikk med varierende utvalg til både dame og mann.

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







Heggeodden 2
1389 HEGGEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2013
BRA:	88 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	0	0	1

Supertakst

GNR: 79 BNR: 8 SNR: 75

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Heggeodden 2
1389 Heggedal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39254

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Else Unni Evensen Ørbech**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Heggeodden 2, 1389 Heggedal**

Kommunenr:	**3203**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**8**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**75**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0305**		
Byggeår:	**2013**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Moderne leilighet i bygg fra 2013, beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**83**	**76** Romfordeling: Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken med spiseplass og stue.	**0**	**7**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**88**	**76**	**5**	**7**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "75", på ca. 5 m2. Syd-vestvendt innglasset balkong på ca. 7 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Biloppstillingsplass merket med nr. 91 med elbillader i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong på ca. 7 m2 i stålglattet betong dekket med plastheller. Balkongen har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med hvite profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

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

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen godkjente tegninger og forholdet kan derfor ikke vurderes av takstmannen. Det anbefales å fremskaffe godkjente byggetegninger for å kontrollere at disse eventuelt stemmer med dagens bruk av rommene.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i vegg på bad/vaskerom.

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

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

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

Oppsummering av elektrisk

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

2025

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, hylle (noe fuktskadet) med speil og lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ørbech, Tom	9578-5998-4-884578	2026-01-12 20:31:52

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
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
33-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heggeodden 2, 1389 HEGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Tom Ørbech

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Else Unni Evensen Ørbech

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: SP1574569
Forsikret i: IF skadeforsikring NUF

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?
Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet lamper kjøkken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0006/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ørbech, Tom	**2026-01-12**

Identifikasjon

bankID Ørbech, Tom

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

enova

Energiattest



Adresse **Heggeodden 2, 1389 HEGGEDAL**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248103**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300321858**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **75**	Bruksenhetsnummer **H0305**



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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent 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 **90,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **98,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 922 kWh**

Boligopplysninger:

Heggeodden Boligsameie
Heggeodden 2
1389 HEGGEDAL

Vår ref.: 2484/75
Type: Boligsameie
Eiere: Else Unni Evensen Ørbech

Fødselsdato eier: 29.05.1946

Organisasjonsnr: 912 462 374 **Seksjonsnr:** 75

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 355**

Felleskostnader:	Felleskostnader, bolig	3 825
	Felleskostnader Alle	636
Tilleggsytelser:	Renovasjon	310
	Kabel-TV	416
Objekt:	Parkeringsplass nr 91 (24841 - 74)	168

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Jan Erik Ruud
Adresse: Heggeodden 6
Postnr/-sted: 1389 HEGGEDAL
Telefon: Mob.: 91395240
E-post: j-ruud@online.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	116
Annen formue:	17 974	Utgifter:	3		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	75	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 79/8 - seksjon:75
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6462.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1574569

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.05.2023	SSBnr:	H0305
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.

Boligopplysninger:

Heggeodden Boligsameie	**Vår ref.:**	2484/75	**Fødselsdato eier:**	29.05.1946
Heggeodden 2	**Type:**	Boligsameie		
1389 HEGGEDAL	**Eiere:**	Else Unni Evensen Ørbech		

Organisasjonsnr: 912 462 374

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vedtekter for Heggeodden Boligsameie

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 09.04.2013

Revidert ordinært sameiermøte 29.04.2014 og 03.03.2016 og tilpasset eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøte 20.3.2018, i årsmøte 31.03. 2022 og i årsmøte 30.03.2023. Kosmetiske rettelser i årsmøte 14.03.2024. Tillegg under punkt 16, vedtatt i Årsmøte 2 april 2025.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heggeodden Boligsameie, og har gårdsnummer 79 og bruksnummer 8 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02. juli 2013.

2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av 107 boligseksjoner, 10 næringsseksjoner på gateplan og 1 næringsseksjon bestående av 4 garasjeplasser, beliggende på gnr 79 bnr 8 i Asker kommune.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende eierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Bruksenheten består av:

Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Bod i kjeller

I garasjeanlegget er det 104 biloppstillingsplasser i fellesarealet, hvorav 8 plasser er handicap-plasser. Hver boligseksjon med unntak av seksjonene 62, 86, 89 og 90, har bruksrett til biloppstillingsplass i den felles garasjekjelleren. Seksjon 84 har bruksrett til en p-plass merket nr. 1 i tillegg til en ordinær p-plass i garasjeanlegget.

Sameiets styre har rett til å omrokkere de tildelte garasjeplassene ved dokumentert behov for handicap-plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg/omsetning.

Seksjonseierne har rett til å leie ut sin egen plass til andre seksjonseiere, det vil si kun internt i sameiet.

Sameiet disponerer fellesrom med gjesterom som kun disponeres av boligseksjonene,

Seksjon nr. 118 (næringsseksjonen i garasjeanlegget) består av 4 garasjeplasser.

Disse 4 plassene kan fritt omsettes internt i sameiet.

I tillegg har seksjonsseksjonseierne bruksrett til sameiets utvendige og innvendige

fellesarealer, se likevel begrensning i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller

tilleggsdel, er fellesareal.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av

eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg, herunder

opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gittav årsmøtet, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full

rettslig rådighet over sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er

beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke

benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige

seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten

reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter

seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn

til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel

som tilleggsdel.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring.

For næringsseksjonene skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer

godkjent av Asker kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og

kl. 20:00. Virksomheten skal utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsseksjonene skal ha en felles profil for reklame og markedsføring. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret.

4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett for følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig arealer (lek og opphold o.l) som angitt i situasjonsplan som følger seksjonsbegjæringen.
- Boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Fellesrom og gjesterom.

For boligseksjonene på bakkeplan som ikke har balkonger, har disse eksklusiv bruksrett til tomtegrunn som vist i seksjonsbegjæringen.

4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til følgende arealer:

- Fasader og inngangspartier på gateplan tilhørende næringsseksjonene.
- Utvendige arealer på gateplan utenfor næringsseksjonene, som vist i seksjonsbegjæringen.
- Tekniske rom og innretninger som kun betjener næringsseksjonene.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning å besørge innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelle andre rom som hører inn under seksjonen. Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter innredning, utstyr, apparater, alle innvendige overflater, sluk og vann og fuktsperrer i våtrom, ruter (også utskiftning av knuste glassruter og punkterte glass i vinduer og terrassedør(er)), innvendige dører og karmer, herunder dør til bod, terrassedør(er), samt hele inngangsdøren.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er

synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Likeledes skal seksjonseieren vedlikeholde eventuelle markiser, persienner, ettermontert innglassing, tregulv og heller på balkonger/terrasser, og besørge rengjøring av eget oppholdsareal ute og eventuelle sluk.

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

5.2 Fellesarealer og ytre vedlikehold

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom og inngangsdører til oppgangene, ganger, svalganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i felleskap (sameiet). Dette gjelder også konstruksjoner på balkonger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Reparasjon eller utskifting av tak og andre bærende konstruksjoner (tak, dekker, vegger osv) og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiets ansvar, herunder også bunnledninger og stigeledninger.

Skader påført av seksjonseiere, eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er seksjonseier selv ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseier regning.

6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til renovasjon, vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold, drift og vedlikehold av heis, lys og oppvarming i fellesarealer, utgifter til rengjøring av fellesarealer,

vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til eierbrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Det skal differensieres når det gjelder fordeling og betaling av felleskostnader for boligseksjonene og næringsseksjonene. Følgende regler skal følges:

- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr punktene 4.1 og 4.2 ovenfor, skal fordeles mellom de seksjonseierne som har bruksretten.
- Næringsseksjonene skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, og vann og avløp som utelukkende betjener næringsseksjonene. Dersom det i næringsseksjonene drives serveringsvirksomhet, må disse selv bære kostnadene ved behandling av matavfall i samsvar med kommunens bestemmelser.
- Boligseksjonene skal dekke kostnadene forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende dekker boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med parkeringsplasser fordeles mellom de seksjonseierne som disponerer disse med en lik andel pr garasjeplass.
- Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og eventuelt bredbånd/fiber eller annen internet-tilknytning, betales med lik andel pr seksjon.
- Kostnader forbundet med felles lokaler/gjesterom skal dekkes av boligseksjonene idet næringsseksjonene ikke har adgang til disse uten eventuelt ved leie fra sameiet.

7. Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk/eierbrøk.

8. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om

dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon jfr. eierseksjonsloven § 31.

9. Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

10. Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Det er ikke tillatt å stille med bundet fullmakt.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Ingen kan delta i en avstemning om:

1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående, gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

2) Eens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.

3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

4) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets eventuelle årsberetning/rapport.

2. Sameiets regnskap for foregående år med revisjonsberetning.

3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.

5. Budsjett.

6. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

11 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) Endring av vedtektene.

b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert 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 et annet formål, jfr eierseksjonsloven § 20.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21.

g) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.

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

i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

Til å forberede valg og kandidater til styret, velger årsmøtet en valgkomite på 3 medlemmer. Styremedlemmer kan gjenvelges. Ingen kan velges som styremedlemmer uten at de selv på forhånd samtykker til å stille til valg.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en

tiendedel av seksjonseierne, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

13. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Valgperioden er 2 år, men likevel skal ved konstituerende årsmøte to av styremedlemmene kun velges for ett år. Dersom ikke næringsseksjonene er representert ved et styremedlem, kan næringsseksjonene utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder fellesanliggender mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Styret plikter i rimelig tid i forveien å varsle representanten om møtet og hvilke saker som skal behandles. Det er anledning til å velge leder, styremedlemmer og varamedlemmer som ikke er seksjonseiere eller bosatt i sameiet.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes bestemmelser ovenfor.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

g) Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fra årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve selger av seksjonen et gebyr for arbeidet i forbindelse med eierskiftet.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal

Vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntareal.

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen/bygningsmessige endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.
Ledninger, rør og lignende nødvendige felles installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Det kan dersom styret vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Det forutsettes at kravene i personvernforordningen må oppfylles

17. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.
Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

18. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for skadeområdet betale forsikringens egenandel. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 8 anvendes.

20. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseier forhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

21. Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Forslag fremlagt på sameiermøtet 29.april 2014

Husordensregler
for
Heggeodden Boligsameie

Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter av 09.04.2013, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk og således påvirke en positiv utvikling av verdien på boligene.

For næringsseksjonene gjelder egne bestemmelser som er utarbeidet i samråd med brukerne.

§ 1. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle sameiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere som bor i sameiet gjennom leie av en hel eller deler av boenhet..

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes i dette regelverket.

§ 2. Generelt

Beboerne plikter å sette seg inn i vedtektene og i disse husordensreglene. Beboerne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved utleie av boenheten.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. På Heggeodden har vi alle ansvar for oss selv og våre naboer.

Ved håndtering og oppbevaring av gjenstander, varer og avfall som kan medføre brann- eller annen fare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 3. Renhold, orden og vedlikehold

§ 3.1. Leiligheten

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for forsikring av eget innbo, mens Sameiet tegner forsikring for eiendommen utover eget innbo.

Hver boenhet er utstyrt med brannsensor som varsler ved brann og branntilløp. Denne sensoren er koblet til egen alarmsentral i bygget, som igjen er viderekoblet til Asker og Bærum brannvesen. Alle plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks.

Heggeodden Boligsameie har et eget nøkkelsystem. Styret skal varsles dersom det er behov for ekstranøkler eller det er aktuelt å montere alarm eller ekstra sikkerhetslås.|

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at beboer ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for beboers regning og risiko.

§ 3.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på balkonger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Fjerning av snø fra balkonger må skje på en betryggende måte.

Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Markiseduker og utvendige persienner skal velges med farger som er i tråd med farger som ellers er benyttet på bygningene. Ved tvil skal styret konsulteres.

Alle søknader om endring av utvendig fasade må behandles i samsvar med vedtektene og bestemmelser fastsatt av Asker kommune.

§ 3.3 Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke. Avtalen med Asker Brannvesen innebærer at alle dører skal merkes med leilighetsnummer.

§ 3.4 Renovasjon

Sameiet følger Asker renholdsverks regler for anbringelse og henting av søppel. Avfall skal legges direkte i siloer på søppelplass. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 3.5 Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, eller i bodganger.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser utendørs eller på parkeringsplass.

§ 3.5 Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal brukes til kjøretøy og ikke til lagring og hensetting av gjenstander. Høyde til tak på minimum 2,10 må respekteres.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

§ 3.6 Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, søppelkasser og veier ikke skades. Løse gjenstander skal hensettes slik at de ikke blir tatt av vind og kan skade andre.

Turveien rundt Heggeodden er overdratt og driftes av Asker kommune. Turveien omkranser Heggeodden og Sameiet vil oppfordre alle beboere til ta ansvar for å holde turveien i best mulig stand, slik at den blir en naturlig og forlenget del av vår egen eiendom.

§ 3.7 *Dugnader og fellesarrangementer*

Styret vil innkalle til dugnader for å gjøre nødvendige tiltak i fellesområdene som hager, garasjer mv.

Styret vil også ta initiativ til fellesarrangementer.

Dugnader og fellesarrangementer vil bli informert om på informasjonstavlene i hver oppgang eller på nett.

§ 3.8 Parkering.

All gjesteparkering må skje i områder utenfor sameiets område. Det henvises i den forbindelse til vår informasjonsbrosjyre Kjekt å vite.

§ 4. Dyrehold

Husdyr er velkommen på Heggeodden.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Dyreavføring skal ikke etterlates eller kastes på sameiets eiendom eller tilstøtende friområder.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 5. Støy

§ 5.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Det skal være nattero fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fra kl 23.00 og fram til kl 10.00.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, skriftlig og senest 1 uke i forkant.

§ 5.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong i egen leilighet og i fellesarealer.

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6. Skade, feil, mangler eller mislighold

Beboer skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes beboeren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 6.1 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, heis, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det oppfordres også til at det vises hensyn ved røyking fra balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvise unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Slike unntak vil det bli orientert oDisse Husordensreglene trer i kraft 29.april 2014, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling.

§ 8. Dialog med styret

Alle saker som ønskes styrebehandlet, må sendes styret skriftlig eller på nett.

Asker kommune

JM NORGE AS
Bærumsveien 473

1351 RUD

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S11/3663	GBNR 79/40 L74123/14	01.12.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3663.

79/8 (tidl 79/40 m. fl). trinn 2 Ferdigattest - Nybygg boligblokk A, med parkeringskjeller
Heggeodden 4-8 Tiltakshaver: JM Norge AS

Vi viser til vårt brev angående manglende ferdigattest datert 28.10.2014, søknad om ferdigattest mottatt 5.11.2014, vår e-post datert 11.11.2014, dokumentasjon mottatt 11.11.2014, vår e-post datert 19.11.2014, samt e-post mottatt 28.11.2014.

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

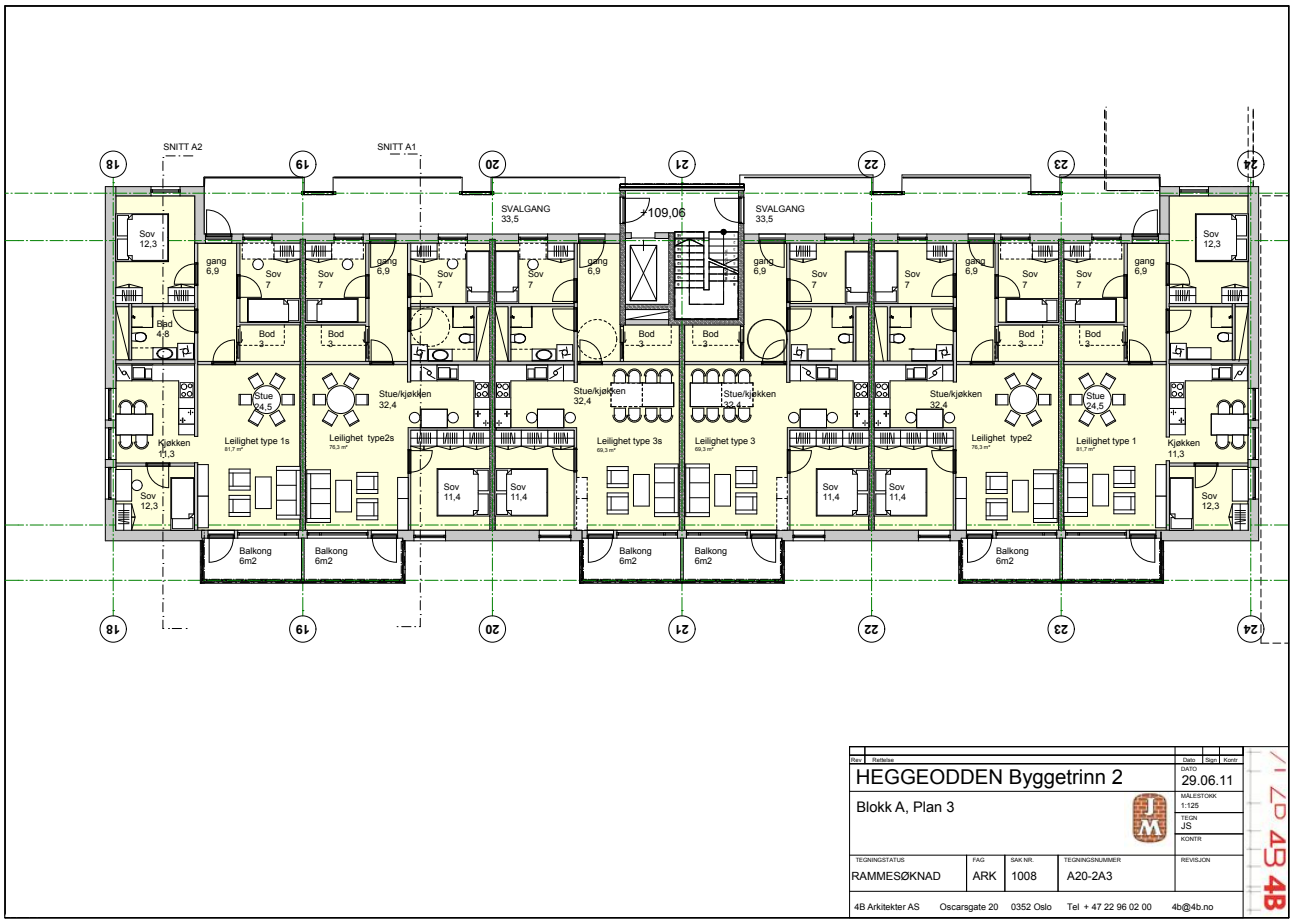
Anette Auke
Ingeniør - Tilsyn

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.



Rev	Rettelse	Dato	Sign.	Kontr.

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

Blokk A, Plan 3

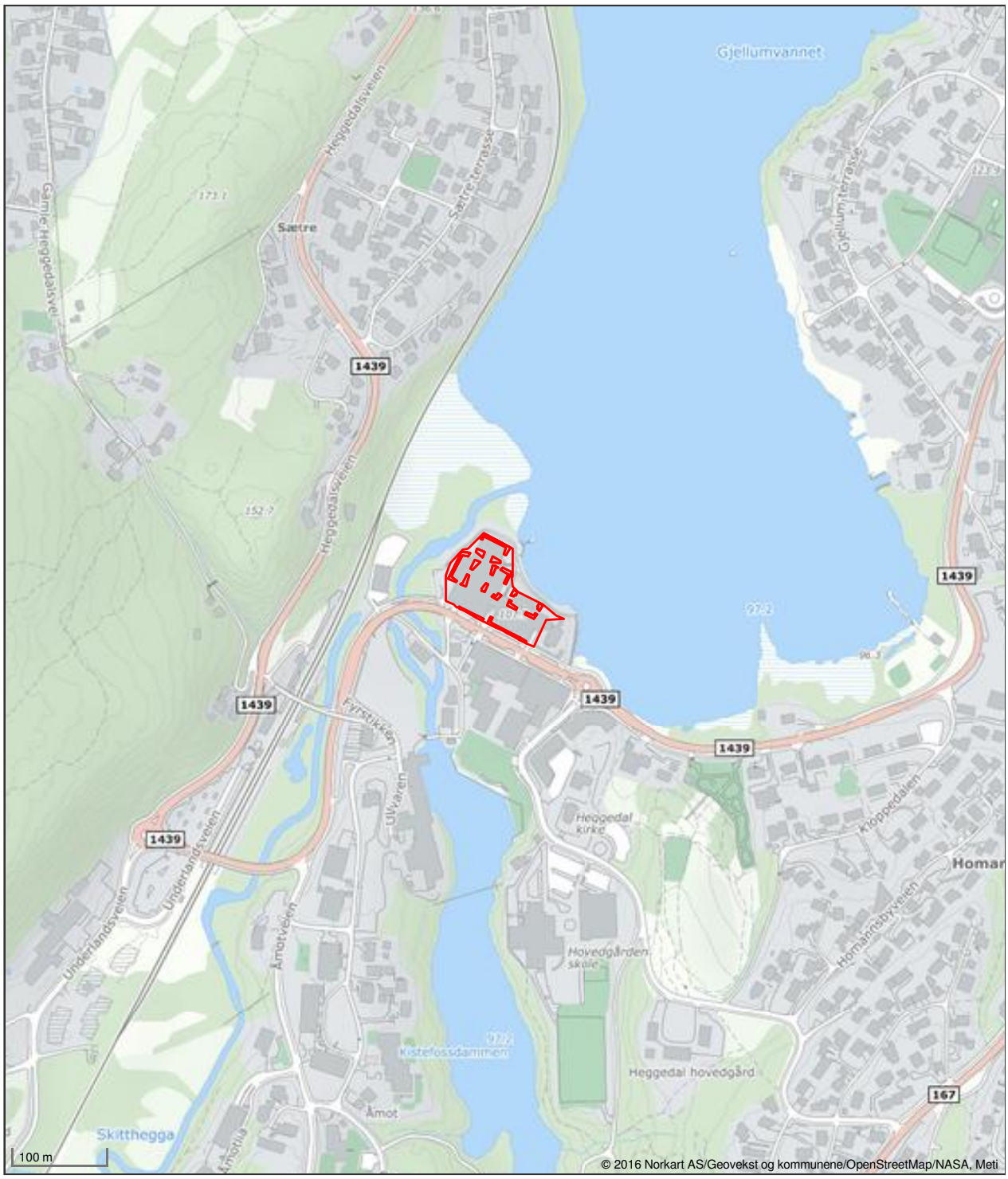
DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
29.06.11	1:125	JS	

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A20-2A3	

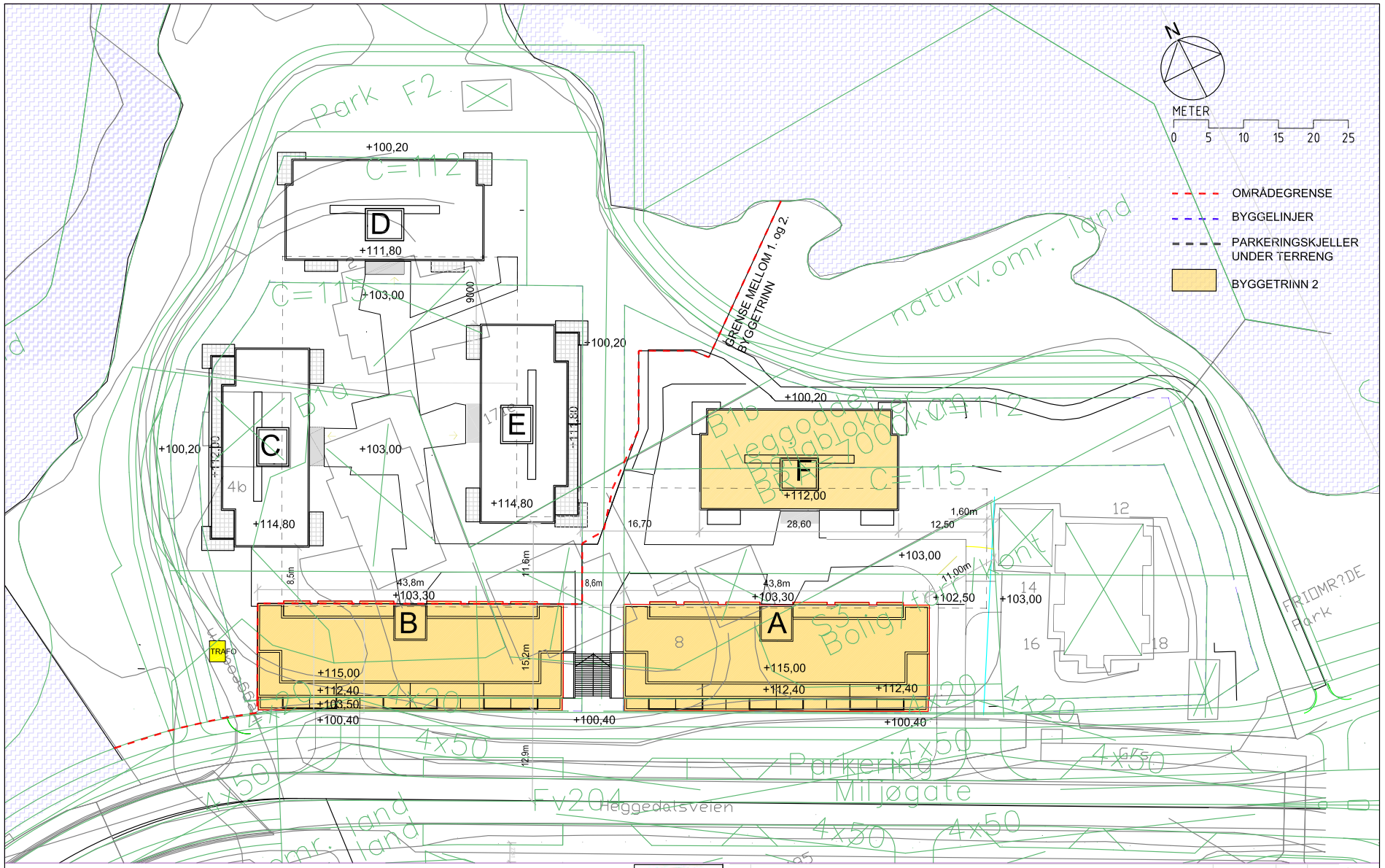
4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

Utskriftsdato: 04.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/8//



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.



Rev.	Revisjon tekst	Dato	Kontr	Sign.

HEGGEODDEN

RAMMESØKNAD BT2

SITUASJONSPLAN

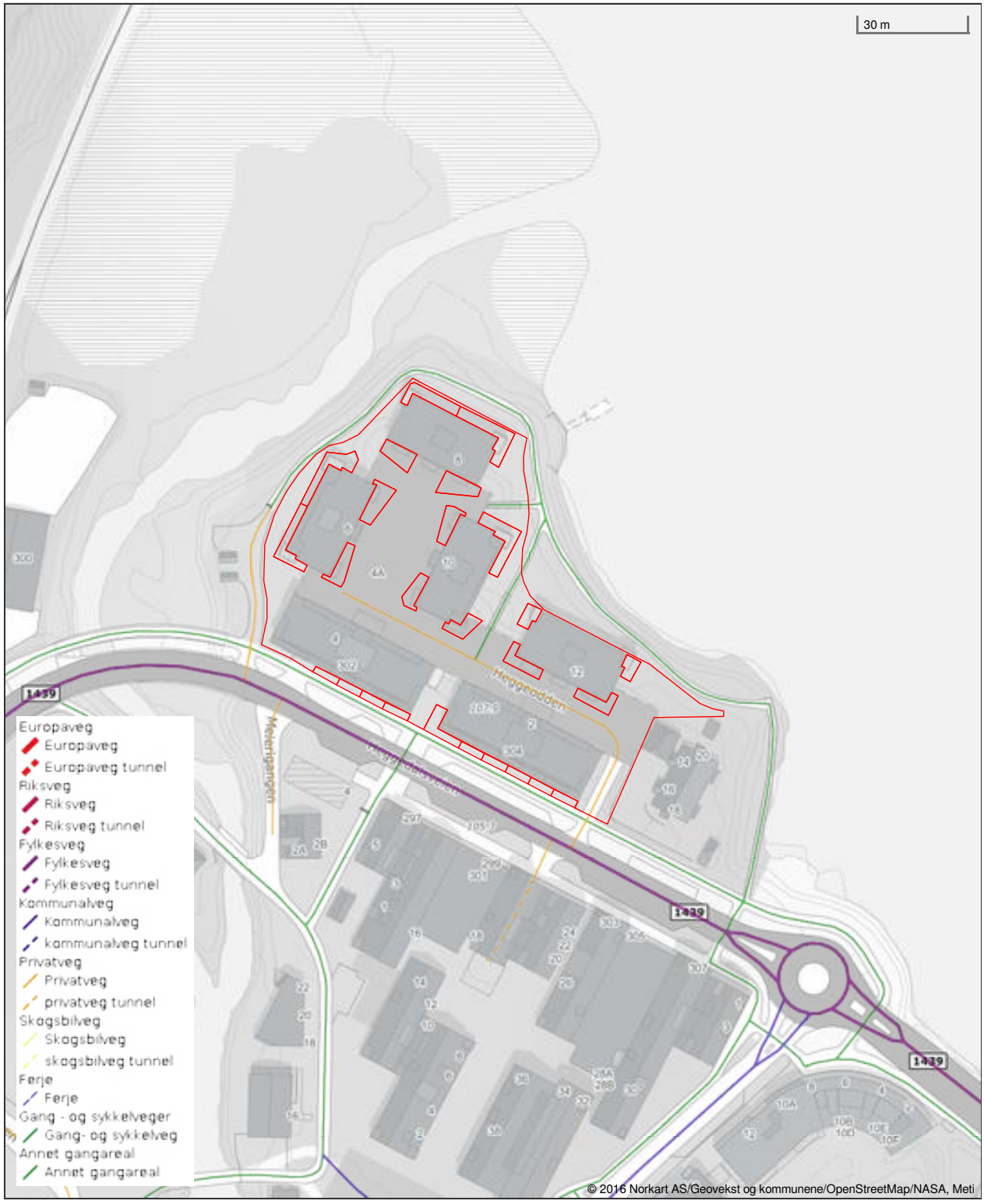
Full utbygging

DATO	29.06.11	TEGN. AV	js
KONTR.AV	jg		
PROSJEKT NR.	1008	MÅL	1/500
TEGN.NR.	A10–6	INDEKS	

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

Utskriftsdato: 04.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/8//



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

Asker kommune

Ledningskart

Eiendom: 79/8/0/81
Adresse: Heggeodden 2
Dato: 04.12.2025
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: 79/8/0/81
Adresse: Heggeodden 2
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

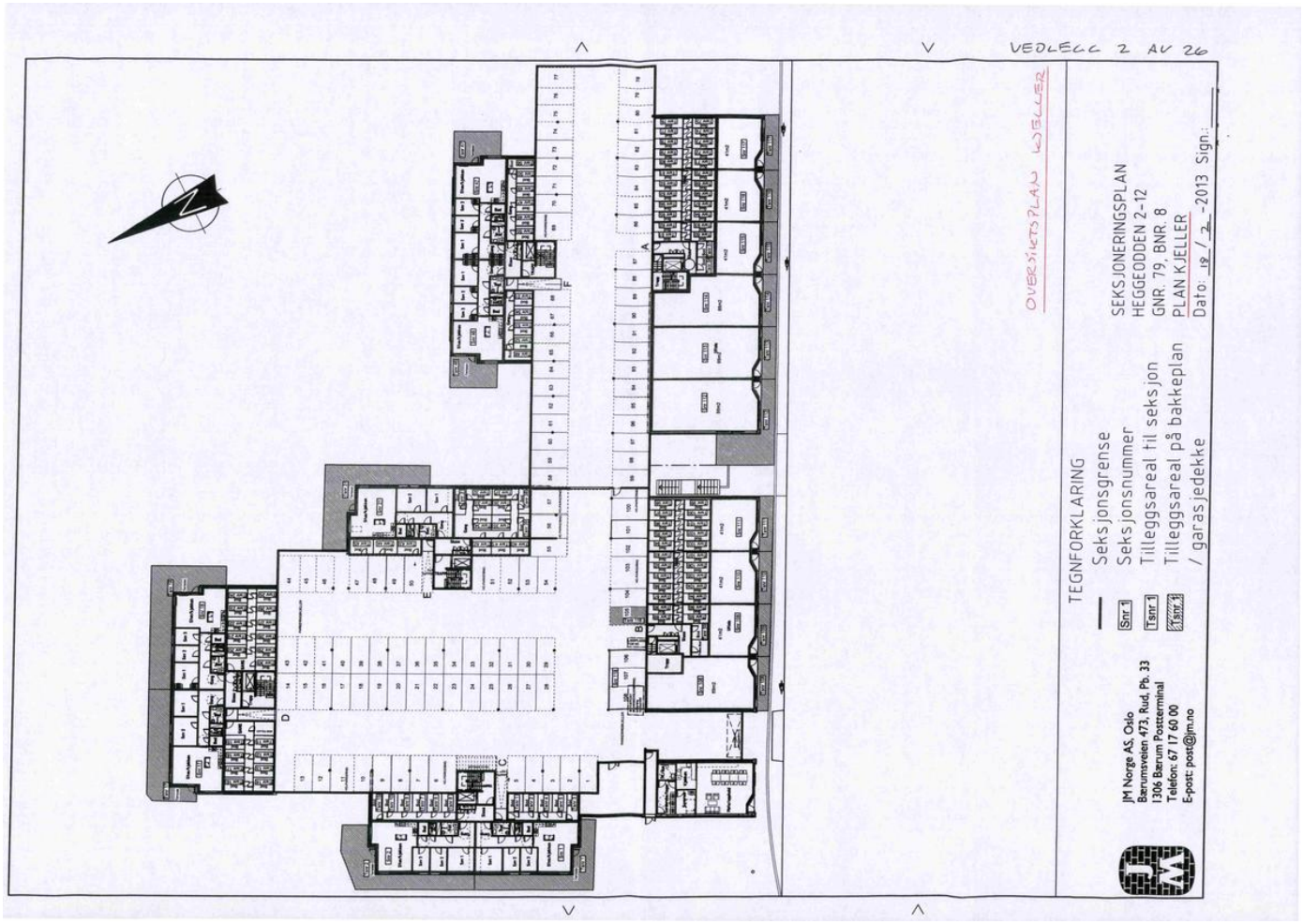
UTM-32

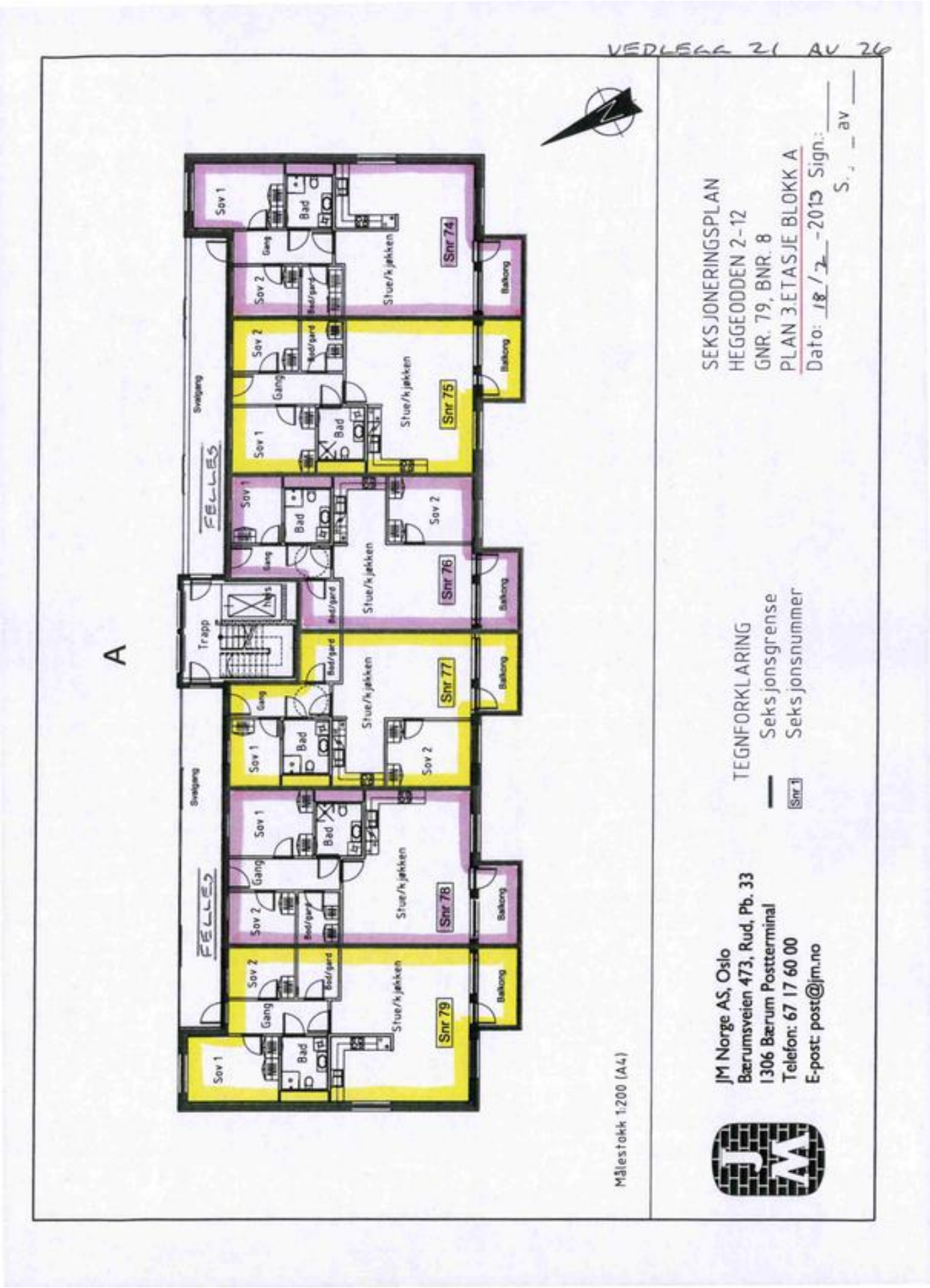


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring




VEDLEGG 2 AV 26
OVERSIKTSPLAN KJELLER
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1
Seksjonsnummer
Tsnr 1
Tilleggsareal til seksjon
1 snr 1
Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN KJELLER
Dato: 18 / 2 - 2013 Sign:
JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Posterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

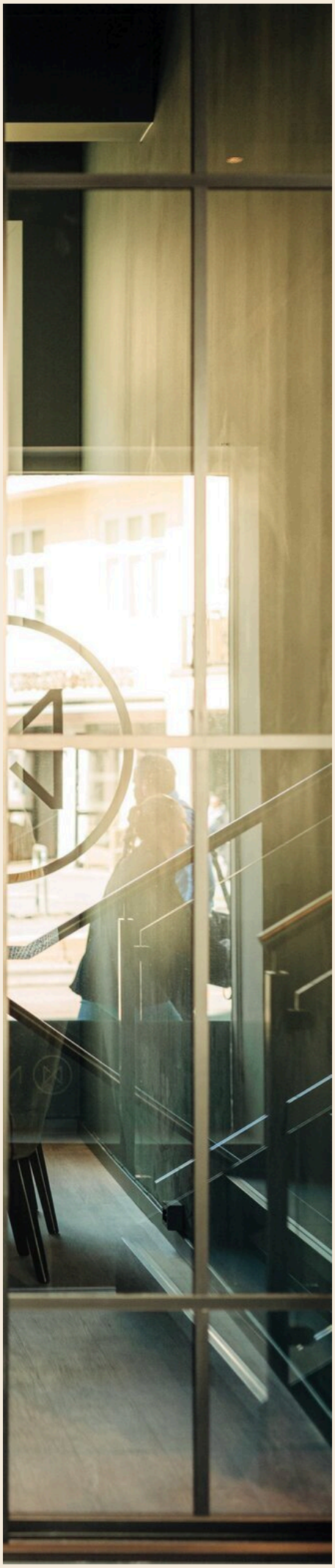

VEDLEGG 21 AV 26
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK A
Dato: 18/2 -2013 Sign:
S. av
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk 1:200 (A4)
A
Snr 74
Snr 75
Snr 76
Snr 77
Snr 78
Snr 79
Sov 1
Sov 2
Bad
Gang
Stue/kjøkken
Balkong
Trapp
Heis
Svalgang
FELLES

Velkommen til

Nordvik Asker

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

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



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heggeodden 2 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 79, bnr 8, snr 75 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Jostein Sommervoll

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
j.sommervoll@nordvikbolig.no
995 93 420