



Velkommen
til visning!



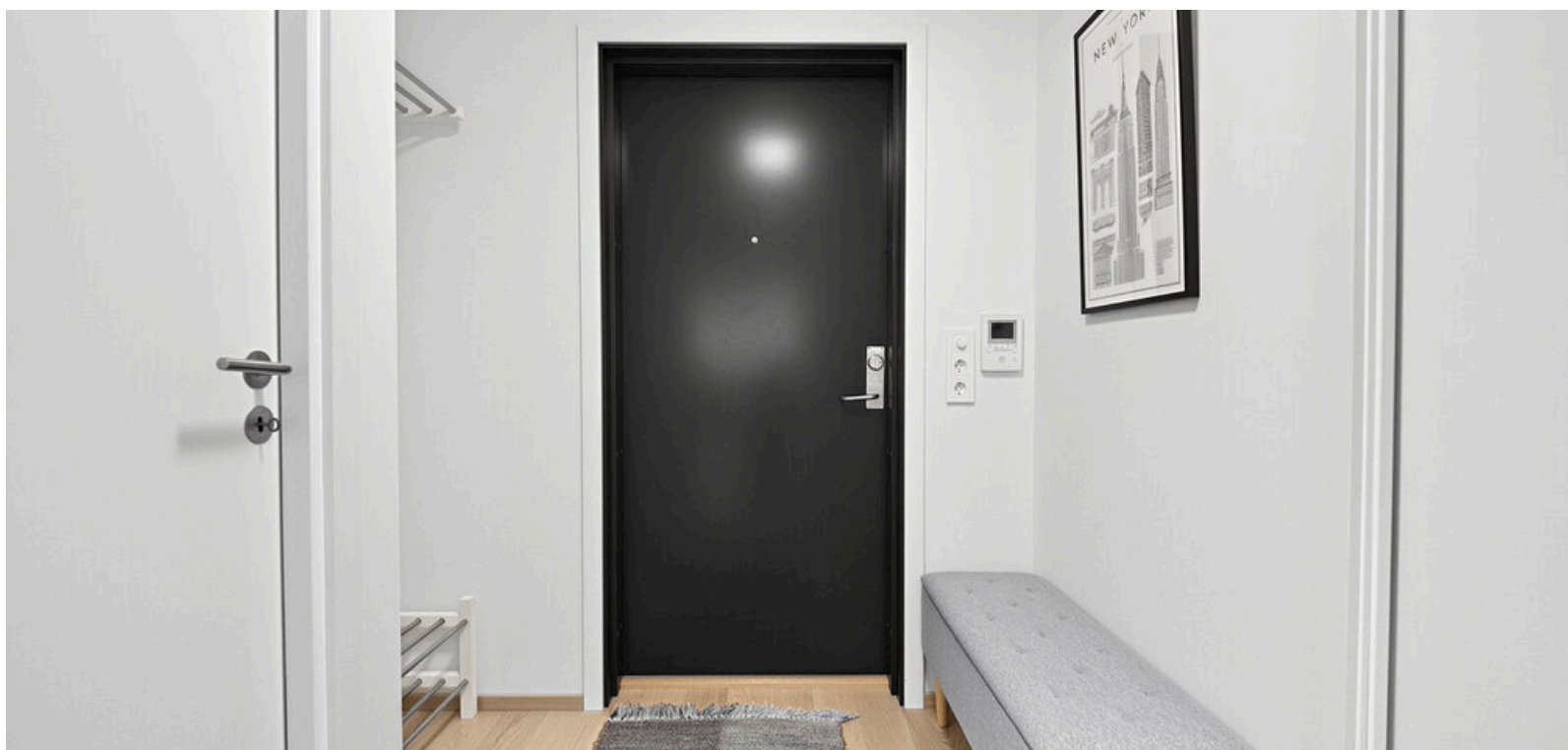
HEGGEDAL Heggedal torg 34



Frem
overlent
eiendoms
megling

Type bolig:	Leilighet
Eierform:	Eierleilighet
Soverom:	1
BRA-i	53,0 m2
Total BRA	58,0 m2
Byggeår	2020
Tomt	3744









Tony-Andre Aspegren Dahl

Det å kjøpe og selge bolig er en av de største økonomiske avgjørelsene man tar her i livet. Det å få god og riktig veiledning vil være helt avgjørende for mange for å kunne ta de riktige beslutningene.

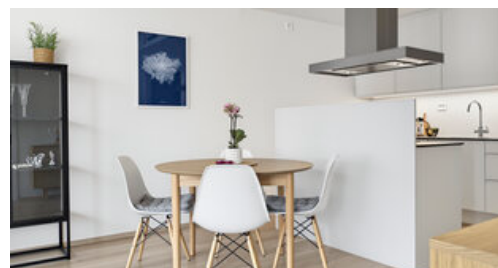
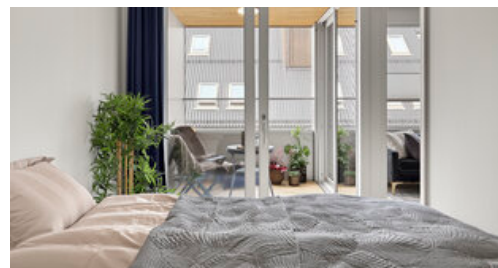
Jeg ble ferdig utdannet eiendomsmegler i 2001 og har nå opparbeidet meg ca 20 års erfaring i bransjen. Jeg har hele tiden hatt hovedvekt av mine oppdrag på Hurumhalvøya og har nå passert over 2000 eiendomssalg.

Om du vurderer å selge din eiendom gjennom meg kan jeg love deg en eiendomsmegler som hele tiden gjør sitt for at du som kunde skal få best mulig veiledning gjennom denne prosessen.

Fornøyde kunder genererer nye kunder.



ASKER - Heggedal Torg - Pen 2-roms leilighet i fra 2020 med god standard - Meget sentralt - Balkong - Heisadkomst



Adresse: Heggedal torg 34
1389 Asker

Eiendomstype: Leilighet (Eierleilighet)

Tomt: Eiertomt

Arealer: BRA-i: 53,0 kvm
Total BRA: 58,0 kvm

Prisantydning: 4 500 000,- + omk

Megler: Tony-Andrè Dahl
+4795409061
Victoria Nilsen
+4790999837

Eier/Selger: Morten Selimann

Matrikkel: GNR 79, BNR 127, snr 49 i
Asker kommune

Oppdragsnr. 4260146

STANDARD

Leilighet som er oppført i 2020 med god standard.

Kjøkken i åpen løsning mot stue med innredning fra 2020 levert av Aubo kjøkken. Det har glatte fronter og kompakt-laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Integreert komfyr/platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Lyst og pent bad nytt i 2020. Det har fliser på gulv og vegger, og gips i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

BYGGEMÅTE

Boligblokk over 6 etasjer + kjeller og garasjeanlegg. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med panel. Taket er tekket med korrugerte metalplater. Vindu og skyvedører med 3-lags glass.

AREALER

Totalt bruksareal: 58,0 m²

- BRA-i: 53,0 m²

BRA-e kjeller: 5 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er 58,00 m²

INNHALDSBESKRIVELSE

Velkommen til Heggedal Torg 34

Det første som møter deg er byggets moderne fasade og flotte fellesarealer. Alle boligens vinduer vender mot et rolig, indre gårdsrom.

Leiligheten ligger i fjerde etasje og har adkomst via en felles oppgang med heis. Vel inne i entréen har du god plass til å henge fra deg yttertøyet i en skyedørsgarderobe. Det er balansert ventilasjon i hele boligen.

Stue med utgang til balkong:

Boligen har en trivelig og romslig stue med plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Stuen er et innbydende og lyst rom med lekker parkett på gulvet som går igjen i samtlige rom i boligen, med unntak av badet. Veggene er slette og malt i lyse, delikate fargetoner.

Fra stuen kan du tre direkte ut på en romslig balkong på 5 kvm. Her er det god plass til utemøbler, og balkongen blir en herlig forlengelse av stuen på varme sommerdager. Det er montert stikkontakt og utelys på balkongen.

Kjøkken:

I en åpen løsning mot stuen finner du et stilrent og delikat kjøkken fra Aubo med glatte fronter og benkeplate av hardlaminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og koketopp, kjøleskap og frysenskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer medfølger i handelen. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. God lagringsplass i over- og underskap, og avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Soverom:

Boligen har et trivelig og lyst soverom der du har god plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater slipper mye naturlig lys inn i rommet, og med vinduer vendt mot rolig indre gårdsrom ligger forholdene til rette for en god natts søvn. Soverommet har også utgang til balkongen.

Bad:

Boligen har et romslig og lekkert bad fra byggeåret, med flislagte vegger og gulv utstyrt med vannbåren varme. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Tilluft via døren.

Bod:

Det medfølger ekstern kjellerbod på 3 kvm.

OPPVARMING

- Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
- Vannbåren gulvvarme og varmekabler på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter A kan fås ved henvendelse til megler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Port-telefon m/kamera.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sprinkleranlegg.
Felles varmtvann.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers

egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Ingen punkter har fått TG3.

Boligen har fått følgende TG2:

Overflater våtrom - utilstrekkelig fall på gulvet.

Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

LØSØRE OG TILBEHØR

Hvitevarer som ikke er integrert, følger normalt ikke med. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

3744,00 m² fellestomt

Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Det er etablert et garasjeanlegg i kjelleren, samt næringslokaler i kjelleren og på gateplan.

PARKERING

Garasje: Det er garasje under bakken. P-plasser leies ut av Tandberg Eiendom Parkering. Ta kontakt med Tandberg Eiendom Parkering ved spørsmål om plass.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Heggedal Torg ligger helt sentralt til i Heggedal, med umiddelbar nærhet til vannet. Her er det både brygge og bademuligheter, og området har utviklet seg til et levende og urbant lokalmiljø med et variert servicetilbud. Butikker, kaféer, treningssenter og

dagligvare ligger i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til både Heggedal skole og togstasjonen.

Området er et av Asker kommunes satsingsområder og har hatt en tydelig utvikling de siste årene. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi i nabobygget, bare et steinkast unna. Bakkal på Heggedal torg byr på delikatesser og lokale varer. I sentrum finner man legesenter, frisører, kontorer og nisjebutikker, samt spisesteder og ulike servicetilbud som dekker det meste av behov. Ved Kistefosssdammen er det etablert et nytt uteområde med lekeplass og scene - et populært samlingspunkt i sommermånedene.

Naturomgivelsene byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turstier, lysløyper og oppkjørte skispor i nærområdet. Ønsker man større handelstilbud, er det kort kjøretur til både Asker sentrum og Rortunet senter i Slemmestad. Asker sentrum kan friste med kaféliv, kulturhus, kino og et bredt utvalg av butikker både i og utenfor Trekanten kjøpesenter.

Barnefamilier vil sette pris på det gode tilbudet av barnehager i nærområdet, deriblant Heggedalsskogen, Vikingjordet og Kistefosssdammen - sistnevnte med særlig fokus på miljøvennlig drift. Boligen sogner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole, begge i gangavstand.

Reiseveien til Asker og Oslo er enkel - enten med bil eller tog. Heggedal stasjon nås til fots på cirka fem minutter, og nærmeste bussholdeplass, Heggedal sentrum, ligger kun ett minutt unna.

ADKOMST

Fra Oslo følg E 18 og ta av til Asker, kjør videre skilting mot Heggedal.

Fra Drammen følg E 134 mot Røyken og videre skilting mot Heggedal. Det vil bli skiltet med Frem visningsskilt ved fellesvisninger.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 781,- pr. mnd. og inkluderer:

Fellesutgifter som inkluderer: VV/fyring, Tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikringer, drift og vedlikehold, m.m.
Herav: Varmtvann, tappevann kr. 195, felleskostnader kr. 2160,25, fjernvarme kr. 900,82, TV/Internett kr. 525.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til felleskostnader må ny eier må belage seg på kostnader til bl.a strøm og innboforsikring

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 93472520

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 032 446,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 129 782,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon. Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi fra 01.01.2026, og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 58 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr.79, bnr.127 i Asker kommune.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 112 500,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Pantattest kjøper kr 300,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 613 890,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2025.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Heggedal sentrum, vedtatt 16.02.2010, gjelder for eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig vann og avløp.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1950/8614-1/100 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst 04.12.1950 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

1960/6015-1/100 Bestemmelse om veg Tinglyst 05.12.1960 Best. med bnr:48 og bnr.83. Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

1963/1805-1/100 Erklæring/avtale Tinglyst 17.04.1963 Vedr. fjerning av kiosk Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

1984/33959-1/100 Erklæring/avtale Tinglyst 28.11.1984 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

1992/18647-1/100 Skjønn Tinglyst 24.07.1992 OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2019/372812-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk Tinglyst 29.03.2019 21:00 Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE Org.nr: 920125298 Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3415470-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 01.12.2020 21:00 Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE Org.nr: 920125298 Bruksrett til allmenheten Gjelder ikke motorisert ferdsel Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk Tinglyst 16.12.2020 21:00 Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-2/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Tinglyst 16.12.2020 21:00 Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-3/200 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst 16.12.2020 21:00 Rett til å ha bygninger liggende i eiendomsgrenser Bestemmelse om vedlikehold av bygninger Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-5/200 Bestemmelse om adkomstrett Tinglyst 16.12.2020 21:00 Gjensidig rett til adkomst og bruk av felles grøntareal Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-6/200 Bestemmelse om adkomstrett Tinglyst 16.12.2020 21:00 Gjensidig rett til adkomst Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-7/200 Bestemmelse om adkomstrett Tinglyst 16.12.2020 21:00 :Knr:3203 Gnr:79 Bnr:732 Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3505907-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 17.12.2020 21:00 Rettighetshaver:TEAS ENERGI AS Org.nr: 914253853 Enerett til å levere fjernvarme fra energibrønner Rett til å installere og vedlikeholde egen nødvendig infrastruktur Bestemmelse om adkomst Overført fra: 3203-79/127 Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Heggedal torg 34
79/127/0/49 i Asker
Type bolig: Leilighet

SELGER

Morten Selimann

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260146
Ansvarlig megler: Tony-Andrè Dahl
Frem Eiendomsmegling AS - NO 979 915 772 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring - Tilstandsrapport - Opplysninger fra Asker kommune - Opplysninger fra forretningsfører

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring eller Boligkjøperpakke, og dette må bestilles senest i forbindelse med signering av kjøpekontrakt. Kostnaden for forsikringen legges til kjøpesummen.

Frem Eiendomsmegling mottar et honorar for formidling av denne forsikringen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside <https://fremeiendomsmegling.no/4260146>.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 67 500 inkl. mva
Oppstart - og tilrettelegging: 16 000,00
Stor annonsepakke på Finn.no.: 29 500,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Visning pr. stk og overtagelse med megler tilstede: 3 500,00
Grunnboksutskrift og andre tinglyste bestemmelser: 1 950,00
E-signering og digitale tjenester: 1 860,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til

påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Nabolagsprofil

Heggedal torg 34 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Heggedal sentrum Linje 285, 286, 296	1 min 0.1 km
	Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
	Vollen Linje B20, B22	8 min 4.9 km
	Blakstad terminal Totalt 7 ulike linjer	8 min 5.1 km
	Asker stasjon Buss, flytog, tog	10 min 6.4 km

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	10 min 6.2 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.5 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

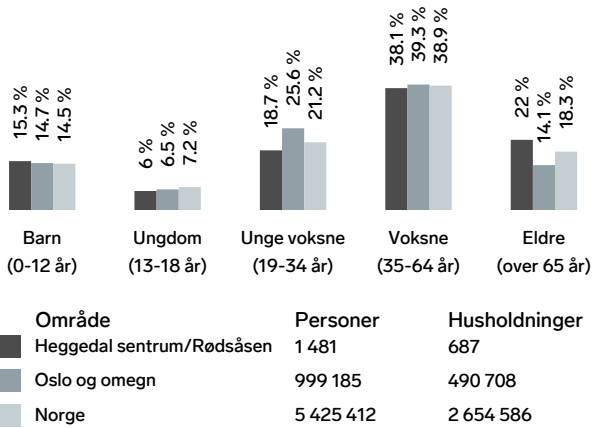
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5... 64 barn	8 min 0.6 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	1 min
Coop Extra Heggedal PostNord	13 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Trygghet der barna ferdes
Trygg 82/100



Gateparkering
Lett 82/100

Sport

- 

Heggedal idrettshall
Aktivitetshall

3 min 

0.3 km
- 

Hovedgården idrettspark
Ballspill, fotball, friidrett

5 min 

0.4 km
- 

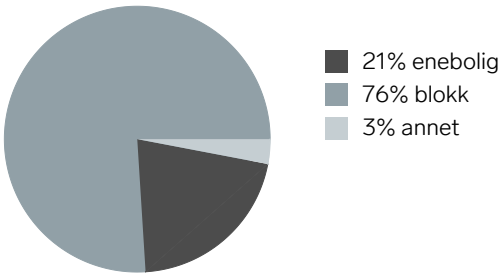
Feel24 Heggedal

0 min 
- 

Actic Slemmestad

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

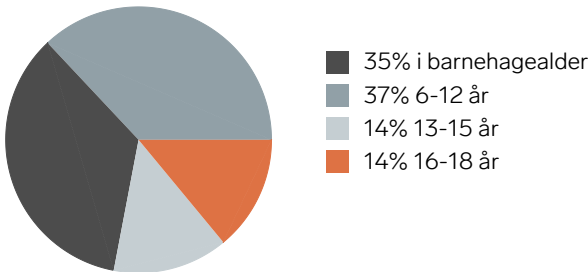
Rortunet Senter

6 min 
- 

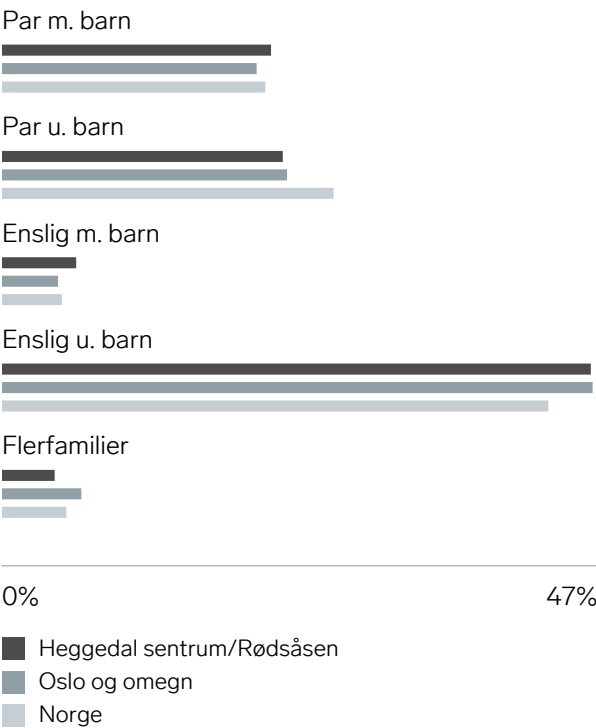
Vitusapotek Heggedal

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

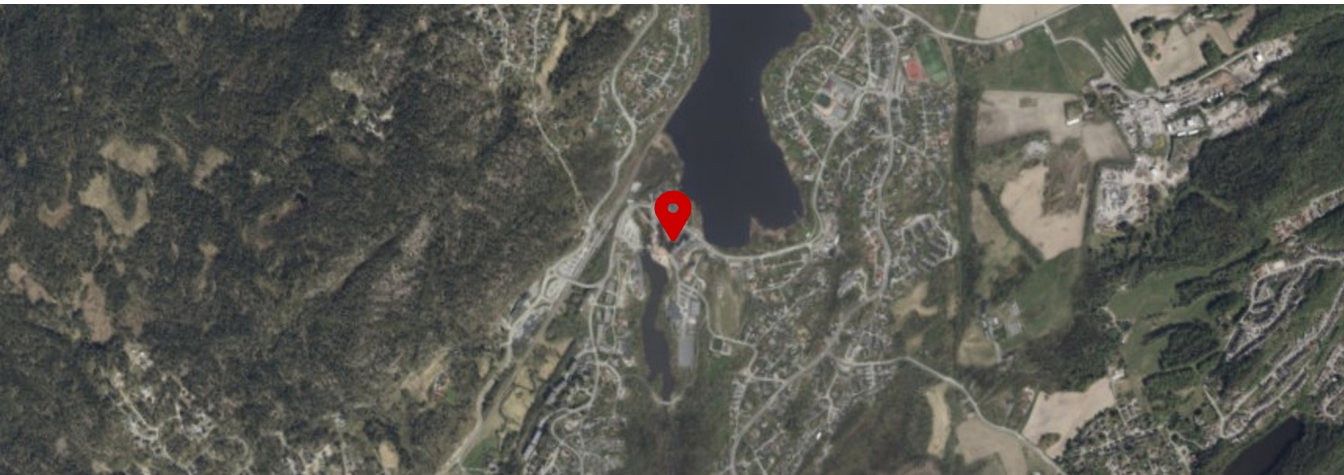


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Heggedal torg 34, 1389 HEGGEDAL

Gnr: 79
Bnr: 127
Snr: 49

Tilstandsrapport

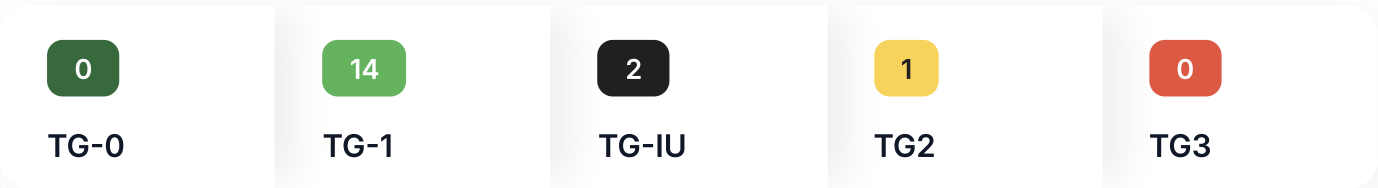
Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²

Oppsummering av tilstandsgrader



Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

- TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre 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 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
- TG-IU

TG-IU
Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdypet og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget



Befaringsdato
18.08.2026



Rapportdato
18.08.2026

Hjemmelshavere



Navn

Thomas Olsen

Telefon

+4797083225

Firma

BmTakst AS

Epost

bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:

Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:

Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger

Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befarings.

5. 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.

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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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>



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
4. etasje	53	53		0	5
Totalt m2	58	53	5	0	5

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	5	0	5
4. etasje	53		53
Totalt m²	58	0	58

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Bod

4. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bod
- Bad
- Stue/Kjøkken
- Soverom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller. (B3-405) på 5m2.

Byggemåte:

- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme.
- Bod plassert i kjeller.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong på 5m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-1

Det er etablert en balkong i betong på 5m2.
Balkongen er tekket, oppforet og belagt med 28×120 terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmen, 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, ytterdør og balkongdør

TG-1

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2020.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levertid: 30år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.4 Kjøkken



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelerings av laser registreres det følgende:
3 mm høydeforskjell i stue.
2 mm høydeforskjell på soverom.
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

Kjøkkenleverandør	
Aubo Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt fra byggeår 2020.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og levert av Aubo Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og kompakt-laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.
Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt er montert.
Det er ikke påvist lekkasjestopper.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	Mekanisk avtrekk
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Tilstandsgrad avtrekk

TG-1

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredsstillende avtrekk.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløp

TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2020.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollene er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.7 Elektrisk

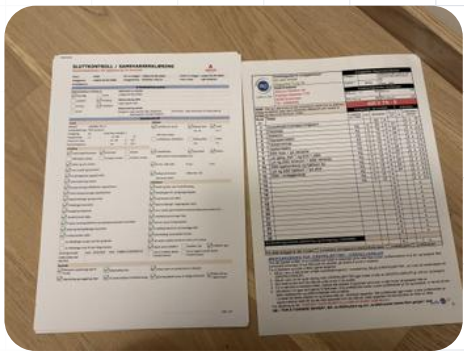


Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlig for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollene er begrenset til denne seksjonen.



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 registrert synlige avvik på anlegget?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2020. Sikringsskap er plassert i bod. Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav. Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Abicon Elektro AS. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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 bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.



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**

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme med Uponor system.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i alle rom.
Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 44år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder **TG-IU**

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.
TGIU settes da anlegget ikke er vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering **Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Nei**

Er det tilstrekkelig ventilering? **Ja**

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget tilfører friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og kjøkken via separate kanalnett. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luften kunne sirkulere mellom rommene, normalt via luftespalter eller terskelfrie dører. Anlegget ble kontrollert ved befaringen og fremsto å fungere som forutsatt. Filterskift anbefales minimum hver 6. måned.
Forventet teknisk levetid er ca. 25 år ved normalt vedlikehold.

6.11 Støy

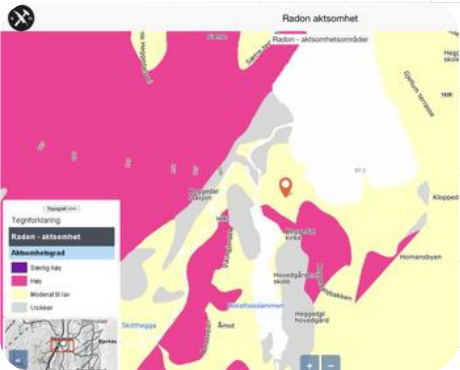


Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering av støy **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende i nærheten beregnet gul støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.12 Radon



Har bygget radonsperre? **Ja**

Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet? **Nei**

Er det foretatt radonmåling? **Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med lav/moderate av aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2020 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.13 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Ja**

Oppsummering av skred/flomfare

Ikke satt

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for flom. Dette er en generell faresonevurdering og innebærer ikke at det foreligger et konkret flom-problem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging. Leiligheten ligger i 4.etasje, og eventuelle konsekvenser av lokale overvanns- eller flomhendelser vil derfor i hovedsak være knyttet til bygningen og fellesarealer på terrengnivå.

6.14 Lovlighet

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse datert 26.11.2020. Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? **Nei**

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

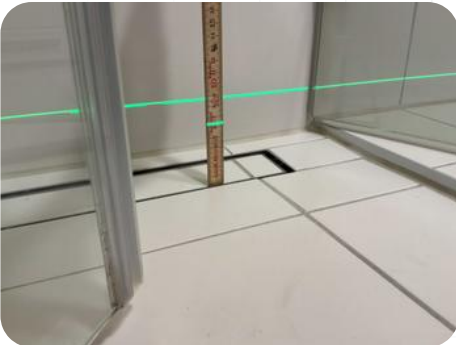
6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Rommet er nytt i 2020.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen.

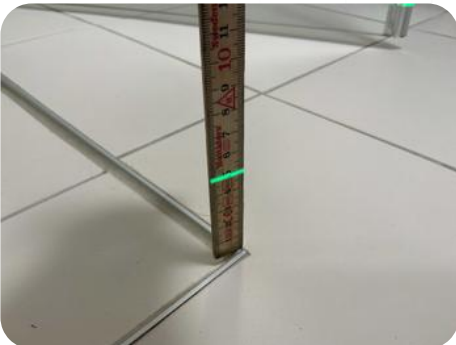
6.16 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Ja**

Vil lekkasjevann ledes til sluk? **Ja**

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-2**

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 5mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 20år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket? **Ja**

Type sluk **Langsgående sluk**

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk? **Ja**

6.18 Sanitærutstyr

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer? —

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt? **Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer? **Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type langsgående Purus sluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 20år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Ja**

TG-1

Alt ansvar er belagt i byggesak med uavhengig kontroll og anses som nødvendig dokumentasjon.

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Tece innebygget systerne
- Baderomsinnredning med speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygde systerne? **Ja**

Er det synlig drepsåpning fra innebygget systerne? **Nei**

Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten? **Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det foreligger godkjent løsning på innebygget systerne uten synlig drepsåpning.

6.19 Ventilasjon



Ventilering av rommet **Balansert ventilasjon**

Er ventilering funksjonstestet? **Ja**

Har rommet tilluft? **Ja**

Registreres det tilstrekkelig avtrekk? **Ja**

6.20 Fuktmåling

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips i entre, bad og deler av stue. Øvrige rom malt elementdekke.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten bod.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder
Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling
Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater
Oppsummering

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 5mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 20år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig fall på gulvet.
Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Egenerklæring

Heggedal torg 34, 1389 HEGGEDAL

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Heggedal torg 34

Heggedal torg 34

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet leiligheten etter min mor. Overtagelse i mitt navn 01.07.2026.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, Polisenummer 93472520

Informasjon om selger

Selger

Selimann, Morten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1

Side 2



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75218810

Egenerklæringsskjema

Name

Morten Selimann

Date

2026-08-12

Identification



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 79, Bruksnr 127, Seksjonsnr 49	Kommune:	3203 Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Heggedal torg 34, gatenr 1645	Grunnkrets:	1505	Heggedal sentrum
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Valgkrets:	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	21.12.2020	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	53/9 990
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 744,4 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/127	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/127/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/12	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/13	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/14	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/15	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/16	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/17	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/18	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/19	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/20	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/21	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/22	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/23	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/24	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/25	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/26	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/27	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/28	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/29	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/30	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/31	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/32	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/33	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/34	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/35	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/36	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/37	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/38	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/39	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/40	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/41	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/42	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/43	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/44	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/45	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/46	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/47	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/48	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/49	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/50	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/51	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/52	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/53	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/54	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/55	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/56	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/57	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/58	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/59	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/60	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/61	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/62	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/63	0,0
			Mottaker	3203/79/127/0/64	0,0

Seksjonering	Forretning:	21.12.2020	Etablert/Endret	3203/79/127	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2020	Etablert/Endret	3203/79/127/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/127/0/64	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Heggedal torg 34		H0406	Bolig	53,1	Kjøkken	2	1	1	
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Varehandel, reparasjon av motorvogner		Bebygd areal:		890,0	Rammetillatelse:		25.03.2014
Bygningsstatus:		Ferdigattest		BRA bolig:		2 480,0	Igangset.till.:		13.06.2019
Energikilde:		Elektrisitet, Varmepumpe		BRA annet:		1 468,0	Ferdigattest:		24.06.2025
Oppvarming:		Elektrisk, Sentralvarme		BRA totalt:		3 948,0	Midl. brukstil.:		26.11.2020
Avløp:		Offentlig kloakk		Har heis:		Ja	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk					Antall boliger:		23
Bygningsnr:		300428353					Antall etasjer:		6
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	8		786,0		786,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



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

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

Delegasjonssak 1283/25

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

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.06.2025.

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

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

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

Klage

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Jørgen Hovland Kaldal
avdelingsleder tilsyn og oppfølging

Jarl Christian Kind
Saksbehandler tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til
Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS

Kopi til
Tandberg Eiendom AS



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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	127	Festenr.		Seksjonsnr.	49
Adresse	Heggedal torg 34, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdater_t_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 3 744 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 744 m² BestemmelseOmrådenavn #1 Avvikssone støy KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan
	Delareal 25 m² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_1

Delareal 3 744 m² BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 3 744 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

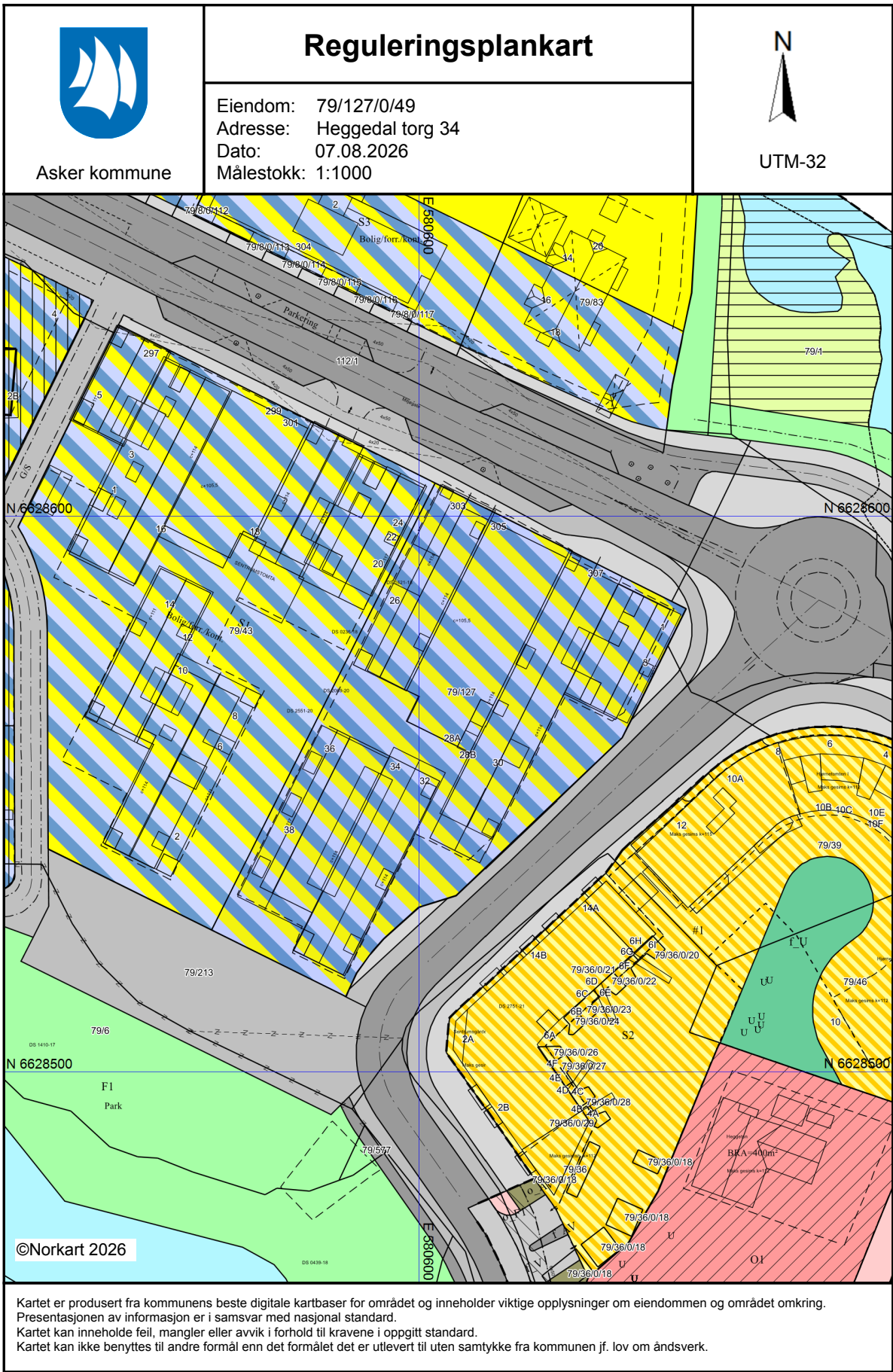
Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220171J
Navn	Heggedal Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf
Delarealer	Delareal 3 744 m² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn S1





Dato: 07.08.2026

Boligselskap:	Sameiet Heggedal Torg 1
Organisasjonsnr:	926479679
Seksjonseier:	Selimann, Morten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Heggedal Torg 34, 1389 HEGGEDAL
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	79
Bnr.	127

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93472520.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

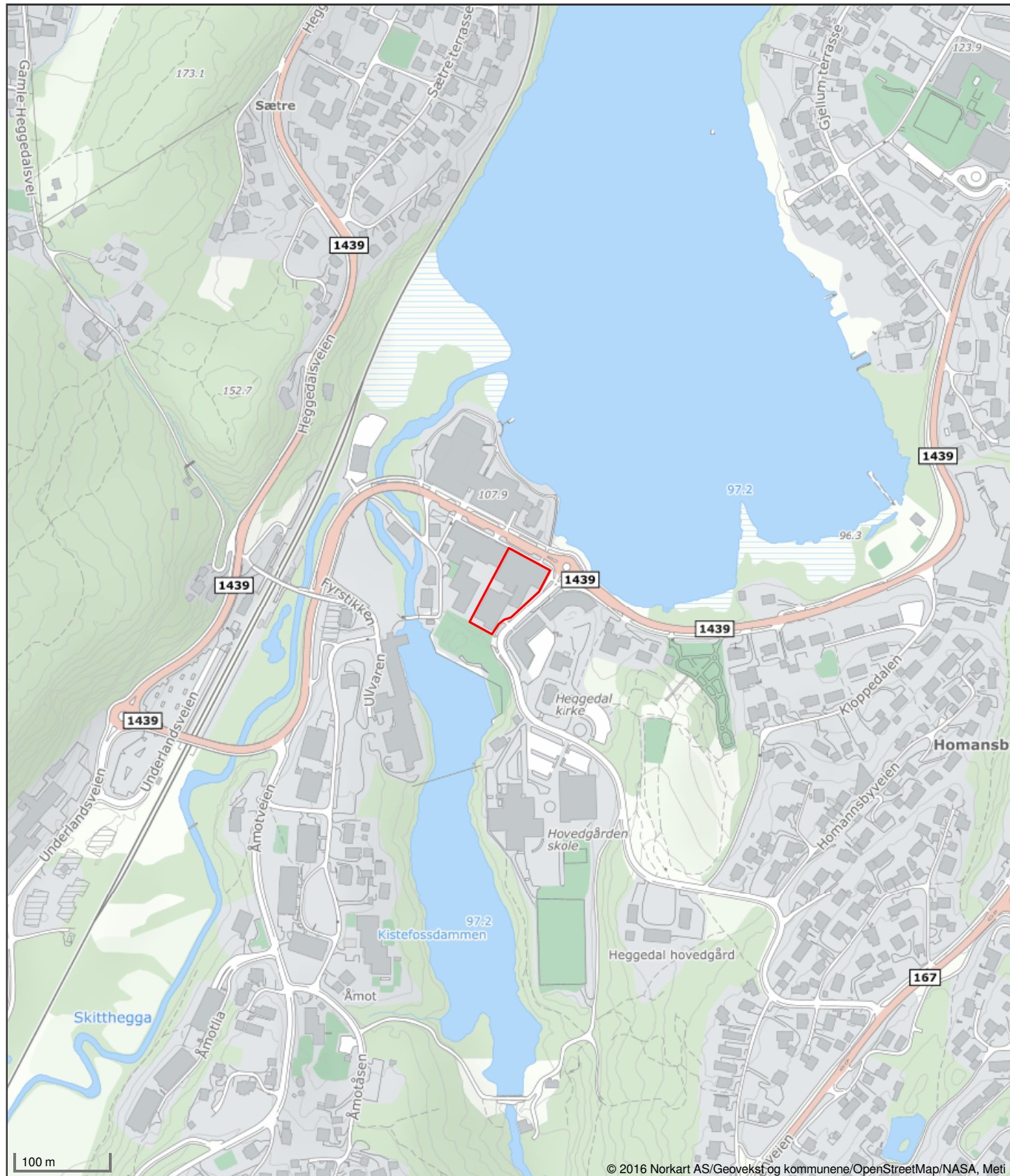
Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Herav:

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	195,00 fra 01.09.2026
2	160,34 fra 01.09.2026
	900,82 fra 01.09.2026
	525,00 fra 01.09.2026

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Innberetningspliktige inntekter: 179,-



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.

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 2 851,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øistein Myhre Winje, e-post: heggedal-torg-1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

org. nr. 926 479 679

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 58 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr.79, bnr.127 i Asker kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder blant annet tiltak som:

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

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

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

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

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

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

- Fasader, inngangsparti og trapperom f.o.m 2. t.o.m. 6. etasje.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

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

- Egne fasader i 1. etasje og deler av 2.- 4. etasje.
- Areal foran næringslokalene ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Næringsseksjonene.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering og Boder

4-1 Leierett til parkering

(1) Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter arealbrøk men likevel slik at enkelte nærmere bestemte kostnader fordeles mellom seksjonseierne i tråd med sameiebrøk eller basert på faktisk forbruk.

(2) Kostnader som kan fordeles basert på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og rehabilitering av heis fra anleggseiendom i underetasjen og opp til 6. etasje i boligseksjonene, skal fordeles med 1/5 til Næringsseksjonene og 4/5 til Boligseksjonene som er basert på antall seksjoner i sameiet. Denne fordelingsnøkkelen benyttes også ved fordeling av kostnader mellom Bolig- og Næringsseksjonene for enkelte kostnader hvor sameiet er bestiller av varen eller tjenesten og som er felles for hele sameiet. Dette kan omfatte kommunale avgifter, vedlikehold VVS, brannsikring, vedlikehold av sprinkleranlegg, strøm fellesanlegg og renhold m.m.

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

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

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

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

6-2 Kostnader som fordeles på Boligseksjonene

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

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene omfatter:

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

6-3 Kostnader som fordeles på alle Næringsseksjonene

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

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene omfatter:

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

6-4 Betaling av felleskostnader

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

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

6-5 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal til enhver tid være representert av både Boligseksjonene og Næringsseksjonene og det skal oppnevnes et varamedlem fra hver av Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er

nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har bolig 58 stemmer. Eierne av Næringsseksjonene har totalt 60 stemmer. Totalt er det 118 stemmer. Fordeling av stemmeretten mellom de ulike Næringsseksjonene fremgår av vedlegg 2. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på sameiebrøken avrundet til hele tall. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

12. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet.

Da Heggedal Sentrum skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser for Sameiet frem til gnr. 79 bnr. 46, gnr. 79 bnr. 43, gnr. 79 og bnr. 127 og gnr. 79 bnr. 36 er ferdig utbygd («Utbyggingen»).

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Tandberg Eiendom avdeling Heggedal AS eller den de måtte utpeke, har rett til å utpeke 1 av 3 styremedlemmer ved oppstarten av Sameiet og frem til ferdigstillelse av Utbyggingen. For de 2 øvrige styremedlemmene har Bolig- og Næringsseksjonene rett til å utpeke 1 hver. Etter ferdigstillelse av Utbyggingen gjelder reglene i vedtektenes pkt. 8-1 uten de særlige bestemmelser som fremkommer av pkt. 12.
2. Utbygger har faktisk og rettslig råderett over alle utvendige arealer på eiendommene omfattet av Utbyggingen inntil hele Utbyggingen er ferdigstilt.
3. Inntil Utbyggingen er ferdigstilt, har Tandberg Eiendom AS veto rett på sameiermøte i alle saker som direkte gjelder Utbyggingen.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdigstilt del av Utbyggingen, skal disse kostnadene dekkes av Tandberg Eiendom AS avdeling Heggedal AS.

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

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom Avd Heggedal AS, org nr Org nr. 918 722 793

Vedlegg til vedtekter
Sameiet Heggedal Torg 1

Gnr. 79 Bnr.127 i Heggedal kommune

Adresse		ETG	Leilnr.	HNR	SNR	BRA	Teller	Nevner
Heggedal torg 26	B	2	B2A-204	H0201	1	74,1	74	9989
Heggedal torg 26	B	2	B2A-203	H0202	2	73,2	73	9989
Heggedal torg 26	B	2	B2A-201	H0203	3	71,2	71	9989
Heggedal torg 26	B	2	B2A-202	H0204	4	55,9	56	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-304	H0301	5	79,6	80	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-303	H0302	6	73,2	73	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-301	H0303	7	71,2	71	9989
Heggedal torg 26	B	3	B2A-302	H0304	8	50,7	51	9989
Heggedal torg 26	B	4	B2A-403	H0401	9	93,3	93	9989
Heggedal torg 26	B	4	B2A-402	H0402	10	73,2	73	9989
Heggedal torg 26	B	4	B2A-401	H0403	11	121,2	121	9989
Heggedal torg 26	B	5	B2A-502	H0501	12	119,7	120	9989
Heggedal torg 26	B	5	B2A-501	H0502	13	95,8	96	9989
Trevaren 3	B	2	B2B-203	H0201	14	80,2	80	9989
Trevaren 3	B	2	B2B-202	H0202	15	52,4	52	9989
Trevaren 3	B	3	B2B-302	H0302	16	67,7	68	9989
Trevaren 3	B	3	B2B-303	H0301	17	96,1	96	9989
Trevaren 3	B	4	B2B-404	H0401	18	84,1	84	9989
Trevaren 3	B	4	B2B-403	H0402	19	87,2	87	9989
Trevaren 3	B	4	B2B-401	H0403	20	137,2	137	9989
Trevaren 3	B	5+6	B2B-505	H0501	21	113,2	113	9989
Trevaren 3	B	5	B2B-504	H0502	22	79,7	80	9989
Trevaren 3	B	5	B2B-501	H0503	23	89,9	90	9989
Trevaren 3	B	5+6	B2B-502	H0504	24	98,8	99	9989
Trevaren 3	B	5+6	B2B-503	H0505	25	86,2	86	9989
Heggedal torg 30	B	2	B2B-206	H0201	26	68,6	69	9989
Heggedal torg 30	B	2	B2B-205	H0202	27	46,5	47	9989
Heggedal torg 30	B	2	B2B-204	H0203	28	81,7	82	9989
Heggedal torg 30	B	3	B2B-306	H0301	29	68,6	69	9989
Heggedal torg 30	B	3	B2B-305	H0302	30	48,5	49	9989
Heggedal torg 30	B	3	B2B-304	H0303	31	81,7	82	9989
Heggedal torg 30	B	4	B2B-407	H0401	32	68,6	69	9989
Heggedal torg 30	B	4	B2B-406	H0402	33	48,5	49	9989
Heggedal torg 30	B	4	B2B-405	H0403	34	81,7	82	9989
Heggedal torg 30	B	5	B2B-507	H0501	35	88,8	89	9989
Heggedal torg 30	B	5	B2B-506	H0502	36	59,3	59	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-302	H0301	37	73,1	73	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-304	H0302	38	68,8	69	9989
Heggedal torg 34	B	3+4+5	B3-406	H0403	39	156,9	157	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-307	H0303	40	140,1	140	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-306	H0304	41	96,9	97	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-305	H0305	42	53,1	53	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-303	H0306	43	52,7	53	9989
Heggedal torg 34	B	3	B3-301	H0307	44	97,2	97	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-402	H0401	45	73	73	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-404	H0402	46	68,8	69	9989

Vedlegg til vedtekter
Sameiet Heggedal Torg 1

Gnr. 79 Bnr.127 i Heggedal kommune

Adresse		ETG	Leilnr.	HNR	SNR	BRA	Teller	Nevner
Heggedal torg 34	B	4	B3-408	H0404	47	127,7	128	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-407	H0405	48	96,9	97	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-405	H0406	49	53,1	53	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-403	H0407	50	52,7	53	9989
Heggedal torg 34	B	4	B3-401	H0408	51	97,2	97	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-502	H0501	52	78,3	78	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-507	H0502	53	100,7	101	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-506	H0503	54	80,1	80	9989
Heggedal torg 34	B	5+6	b3-505	H0504	55	127,6	128	9989
Heggedal torg 34	B	5+6	B3-504	H0505	56	127,6	128	9989
Heggedal torg 34	B	5+6	B3-503	H0506	57	126,5	127	9989
Heggedal torg 34	B	5	B3-501	H0507	58	72,8	73	9989
Heggedalsveien 303	N	1	B2-102	N	59	1125	1.535	9989
Trevaren 1	N	2	B2B-201	N	60	254	347	9989
Trevaren 1	N	3	B2B-301	N	61	260	355	9989
Trevaren 1	N	4	B2B-402	N	62	107	147	9989
	N	U1+U2+1+2	B3-101/102/103	N	63	1892	2.582	9989
Heggedal torg 36	N	2	B3-201	N	64	95	130	9989
							9989	

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

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

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

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. Røyking på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking fra egen balkong/terrasse må ikke føre til urimelig sjenanse og ulempe for andre naboene. På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

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

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

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

Ordensreglene er vedtatt i ordinært årsmøte 30.03.2022



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 981
SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, HeggedalL innbyggertorg, lokale Fyrstikken.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Navn på dørklokke
8. Kameraovervpåkning bodanlegg
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Øistein Winje er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble OBOS v/Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsresultat føres mot egenkapiral

Vedlegg
1. Revisjonsberetning 2024 s 981.pdf
2. Regnskap HT1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100.000

Sak 7

Navn på dørklokke

Forslag fremmet av:
Esten Strand Finstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det nye med at navn ikke står på dørklokke skaper forvirring og er ikke holdbart. Jeg har leilighet nr 401, og H nummer 403. Det er til og med forvirrende for meg selv de få gangene jeg må ringe på.

Styrets innstilling

Hei, styret har tidligere nøye vurdert dette skifte/endring. Det er flere tungtveiende grunner for å ikke ha navn synlig på ringetablået. Dette vil styret redegjøre for i årsmøte.

Forslag til vedtak
Navnene må tilbake på ringeklokken

Sak 8

Kameraovervpåkning bodanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter både hærverk og tyveri i bodanlegget har styret vurdert forskjellige sikringstiltak. Ett av tiltakene er oppsetting av videoovervåkning. Dette anser styret for å være ett godt og erfaringsmessig god tiltak.

Styrets innstilling

styret ber om årsmøtes fullmakt til å montere videoovervåkning i bodanlegget.

Forslag til vedtak
styret gis fullmakt til å sette opp kameraovervåkning i bodanlegqget

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Thjømøe

- Ole C Remen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Torgrimsen
- Kersti Rokkan

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 1. Innledning:

styret har i 2024 hatt ett aktivt år på den praktiske siden se liste under. Styret har i all hovedsak gjennomført sitt arbeid gjennom e-poster. Vi har hatt 3 fysiske møter i 2024.

I 2023 besluttet styret at sameie skulle bruke OBOS sin styremail og VIBBO i sin kommunikasjon både internt i styret og i sin kommunikasjon med sameierne. Denne overgangen anser styret som vellykket men den har hatt noen utfordringer regnskapsteknisk.

2. Styrets arbeid:

Av de viktigste oppgaver (vedlikehold/spesielle hendelser/tjenestetilbudet til sameiet) som styret har arbeidet med i 2024 kan nevnes, listen er ikke uttømmende:

- Etter samtale med utbygger er det i 2024 blitt montert oppkant på utvalgte vindusbrett for å se om dette tiltaket kan ha positiv effekt på snø og isåfall fra tak/fasade. Tiltaket ble satt i gang høsten 2024. Vi kan allerede nå fastslå at tiltaket har hatt ønsket effekt og vil li utvidet til å bli montert på nær sagt alle vindusbrett.
- Det er montert utvidet WIFI anlegg i kjeller slik at WIFI telefonering nå er mulig
- Det har vært utført utbedring av pumpekummer i kjeller
- Det ble etter ønske fra sameiet installert utvidet videoovervakning i p-kjeller
- Det var i 2024 registrert tilfeller av tyveri/hærverk fra boder
- Styrt har kontinuerlig gjennomgått budsjett og økonomi
- Det er svart ut en del beboerhenvendelser til styret
- Styret har løpende kontakt med nabosameie Tandberg Eiendom og Asker kommune om blant annet drift av torget
- Etter flere henvendelser rundt dårlig/manglende vask av fellesarealer besluttet styre å skifte vaskefirma. Dette gjelder også for vask av takvinduer da dette ble gjort av samme firma. Ny vaskeavtale trer i kraft 1/6 2025.

- 3. Økonomisk oversikt:

Styret konstaterer at sameiet gikk med ett underskudd i 2024 med kr. 1.486.794. Mye av underskuddet skyldes engangskostnader som f. eks . snørydding av balkonger vinteren 2024 samt underbudsjettering av kommunale avgifter. Det er i 2024 blitt overført til sameiet nødvendige service avtaler som ikke tidligere har blitt belastet sameie. Det vises i denne sammenheng til regnskapets noter.

Styret vil som vanlig nå 1 halvår har passer vurdere om det trengs endringer i budsjett for 2025. Styret vil deretter varsle sameierne om evt. endringer på vanlig måte.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HEGGEDAL TORG 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentnrøkkeId: GNM5Y-IDUEV-J42IC-V65YN-4U7XG-DJ5XM

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-16 09:54:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GNN5Y-IDUEV-J42KC-V65VN-4U7YG-D15XM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

9 av 18

SAMEIET HEGGEDAL TORG 1
ORG.NR. 926 479 679, KUNDENR. 981

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 358 973	4 128 076	3 288 000	3 498 000
Andre inntekter	3	65 391	-2 951	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 424 364	4 125 125	3 288 000	3 498 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 126	-12 200	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-86 000	-86 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-38 263	-8 625	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-110 920	-102 668	-100 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-64 116	-27 500	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-886 816	-393 508	-485 000	-497 000
Forsikringer		-249 368	-227 877	-220 000	-264 000
Kommunale avgifter	9	-805 112	-738 067	-400 000	-460 000
Energi/fyring	10	-1 373 026	-1 543 418	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-332 408	-274 746	-285 000	-296 000
Andre driftskostnader	11	-937 030	-596 640	-550 000	-568 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 911 158	-4 011 174	-3 288 200	-3 465 100

DRIFTSRESULTAT	-1 486 794	113 951	-200	32 900
-----------------------	-------------------	----------------	-------------	---------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 954	40 353	0	0
Finanskostnader		0	-2 707	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		65 954	37 645	0	0

ÅRSRESULTAT	-1 420 841	151 596	-200	32 900
--------------------	-------------------	----------------	-------------	---------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	151 596		
Fra opptjent egenkapital		-1 420 841	0		

Vedlegg 2

10 av 18

Regnskap HT1.pdf



SAMEIET HEGGEDAL TORG 1
ORG.NR. 926 479 679, KUNDENR. 981

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 776	33 859
Forskuddsbetalte kostnader		91 227	72 154
Driftskonto OBOS-banken		329 304	319 510
Sparekonto OBOS-banken		807 556	2 268 175
SUM OMLØPSMIDLER		1 231 863	2 693 699
SUM EIENDELER		1 231 863	2 693 699

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		258 454	1 679 294
SUM EGENKAPITAL		258 454	1 679 294

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 689	27 191
Leverandørgjeld		327 071	987 214
Annen kortsiktig gjeld	13	613 649	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		973 410	1 014 404

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 231 863	2 693 699
--------------------------	--	-----------	-----------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __. __. 2025
Styret i Sameiet Heggedal Torg 1

Øistein Myhre Winje Hanne Elisabeth Thjømøe Ole Christian Remen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 594 066
Brensel bolig	684 024
Felleskostnader næring	544 234
Kabel-TV bolig	284 664
Varmtvann	215 976
Avregning bolig	36 009
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 358 973

NOTE: 3
ANDRE INNETEKTER

Avregning energi	310
Startkapital	7 500
Avregning vann	57 580
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNETEKTER	65 391

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 38 263.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-64 116
SUM KONSULENTHONORAR	-64 116

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-193 215
Drift/vedlikehold VVS	-36 168
Drift/vedlikehold elektro	-99 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-378 422
Reparasjon og vedlikehold annet	-6 692
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-886 816

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-583 052
Renovasjonsavgift	-222 060
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-805 112

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-185 249
Fjernvarme	-1 187 777
SUM ENERGI / FYRING	-1 373 026

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 791
Vaktmestertjenester	-221 950
Vakthold	-129 740
Renhold ved firmaer	-276 715
Snørydding	-297 063
Andre fremmede tjenester	-1 458
Trykksaker	-149
Andre kontorkostnader	34
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-3 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-937 030



NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	40 369
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	980
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 569
Andre renteinntekter	36
SUM FINANSINNTEKTER	65 954

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-613 649
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-613 649

981 - Sameiet Heggedal Torg 1

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Telest	NÆ981	BO981	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	544 234	2 814 739	3 358 973
ANDRE INNTEKTER	33 356	32 035	65 391
SUM DRIFTSINNTEKTER	577 590	2 846 774	3 424 364
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER			-14 100
STYREHONORAR	-7 205	-6 895	-100 000
REVISJONSHONORAR	-51 005	-48 995	-38 263
FORR.FØRERHONORAR	-19 516	-18 747	-110 920
KONSULENTHONORAR	-56 575	-54 345	-64 116
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 702	-31 414	-886 816
FORSIKRINGER	-266 792	-620 023	-249 368
KOMMUNALE AVGIFTER	-127 190	-122 178	-805 112
ENERGI / FYRING	0	-805 112	-1 373 026
KABEL- / TV-ANLEGG	-37 050	-1 335 977	-332 408
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-278 979	-658 050	-937 030
SUM DRIFTSKOSTNADER	-877 014	-4 034 144	-4 911 158
DRIFTSRESULTAT:			
	-299 424	-1 187 370	-1 486 794
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	33 659	32 295	65 954
RES. FINANSINNT/KOSTN.	33 659	32 295	65 954
RESULTAT			
	-265 766	-1 155 075	-1 420 841



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 981 Selskapsnavn: SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEGGEDAL TORG 1

Organisasjonsnummer: 926479679
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg, lokale Fyrstikken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øistein Winje er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS v/Geir Vislie foreslått. Som protokollvitne ble Esten Strand Finstad foreslått
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsresultat godkjennes og resultat føres mot egenkapital
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100.000
✓ Vedtatt.

7. Navn på dørklokke

Fremmet av: Esten Strand Finstad

Det nye med at navn ikke står på dørklokke skaper forvirring og er ikke holdbart. Jeg har leilighet nr 401, og H nummer 403. Det er til og med forvirrende for meg selv de få gangene jeg må ringe på.

Styrets innstilling
Hei, styret har tidligere nøyе vurdert dette skifte/endring. Det er flere tungtveiende grunner for å ikke ha navn synlig på ringetablået. Dette vil styret redegjøre for i årsmøte.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

8. Kameraovervpåkning bodanlegg

Etter både hærverk og tyveri i bodanlegget har styret vurdert forskjellige sikringstiltak. Ett av tiltakene er oppsetting av videoovervåkning. Dette anser styret for å være ett godt og erfaringsmessig god tiltak.

Styrets innstilling
styret ber om årsmøtes fullmakt til å montere videoovervåkning i bodanlegget.

Forslag til vedtak:
styret gis fullmakt til å sette opp kameraovervåkning i bodanlegqget
✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Ole C Remen
Hanne Thjømøe

Følgende stilte til valg:

Ole C Remen
Hanne Thjømøe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kersti Rokkan
Ellen Torgrimsen

Følgende stilte til valg:

Kersti Rokkan
Ellen Torgrimsen

Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

På vei mot drømmeboligen? Vi finansierer veien dit!

Få hjelp til å realisere drømmen med skreddersydde låneløsninger, konkurransedyktige betingelser og personlig rådgivning. Du finner oss blant annet i Røyken, Sætre, Slemmestad og Tofte. Ta kontakt for en uforpliktende prat – vi hjelper deg hele veien hjem!



Geir Arne Thrana
Kunderådgiver

✉ geir.arne@oest.no
☎ 99 29 70 30



Ann Lisbeth D. Fludal
Kunderådgiver

✉ annlisbeth@oest.no
☎ 45 87 70 26



Sigurd Liltvedt
Kunderådgiver

✉ sigurd@oest.no
☎ 48 09 83 38



Knut-Sondre Blikra
Kunderådgiver

✉ ksb@oest.no
☎ 93 27 78 77



Senka Bratic-Botonjic
Kunderådgiver

✉ senka@oest.no
☎ 40 48 73 03



Terje Torp
Avd. banksjef

✉ terje@oest.no
☎ 90 94 45 85

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.



KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Budets størrelse: Kr. _____

+ omkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Långiver: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital: _____ Kontaktperson og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Eventuelle forbehold (f.eks. finansiering, salg av egen bolig, etc.): _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med: dato: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 ovennevnte dato dersom ikke annet klokkeslett er angitt).

Undertegnede er kjent med følgende:

- budgiver er selv ansvarlig for, og må forsikre seg om, at budet er kommet frem til megler og til hans kunnskap innen gjeldende tidsfrister
- inngitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake og hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale
- selger kan når som helst avslå eller akseptere et hvilket som helst bud, uten nærmere begrunnelse
- selger og megler forutsetter at budgiver har gjort seg kjent med eiendommen gjennom mottatt salgsoppgave med vedlegg og besiktigelse
- budjournal med alle bud fremlegges kjøper etter budaksept, jfr. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-4

Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr: _____ Fødselsnr _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Mobil: Tlf: Mobil: Tlf:

E-post: _____ E-post: _____

Dato: _____ Dato: _____

Sign: _____ Sign: _____

Egne notater:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FREM EIENDOMSMEGLING AVD. SÆTRE

HEGGEDAL - Heggedal Torg - Pen 2-roms
leilighet i fra 2020 med god standard - Meget
sentralt - Balkong - Heisadkomst



Tony-Andre Aspegren Dahl

Eiendomsmegler MNEF

Nordre Sætrevei 4, 3475 Sætre

95 40 90 61

tony@fremeiendomsmegling.no

Tlf: 32 79 28 80

www.fremeiendomsmegling.no

 **frem**
eiendomsmegling