

Æ

Skibrua 5

3514 Hønefoss • Ringerike kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	118
Kort om oss	189

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Skibrua 5, 3514 HØNEFOSS

MATRIKSEL

Gnr. 137 Bnr. 65 Snr. 12 i Ringerike kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 143 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 137 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22 kvm

AREAL

Primærom: 137 kvm, Bruksareal: 143 kvm, BRA-i: 137 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 22 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2022

TOMT

Fellestomt 8819 kvm

PRISANTYDNING

6 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel Sætrang Torgersbråten Takstdato: 06.05.24 09:00

Beskrivelse av tilstandsgrad 2 av boligen som er innhentet fra tilstandsrapporten for Skibrua 5.

Det er ingen tilstandsgrad 3 på denne boligen.

Badet i 1. etg.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig

topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet i 2. etg.

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig, innhent dokumentasjon på innebygget sistene. Hvis det er lekkasjepose med synliggjøring av lekkasjevann er krav tilfredsstilt.

Innvendige trapper

Trapp av treverk med behandlede trinn.

Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte bruksmerker i trapp. Dette vurderes som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 682,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 5 775,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 800 000,- (Prisantydning)

kr 1 682,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 801 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 170 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 801 682,-))

kr 171 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 972 902,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 982 152,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 271,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsfører - Vintervedlikehold - Vedlikehold av eiendom - TV/Fiber - Forsikring - Andre driftskostnader

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 773 pr. år HRA - Vann & Avløp

EIER

Natasha Elisabeth Hawkey

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Flott enebolig som ble oppført i Færdentoppen sameie i 2022. Bygget over to etasjer med en integrert carport.

Boligen har moderne utførelse innvendig og utvendig med flotte innredninger.

PARKERING

Det er plass for gjester til å parkere rett utenfor, langs boligen også er det en oppstillingsplass i carporten.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger attraktivt i Haugsbygd med fantastisk utsikt utover det flotte landskapet.

Rolig og barnevennlig nabolag som ligger rett ved marka som byr på mange turmuligheter rett ovenfor.

I Haugsbygd har du Coop Extra og Apotek blant annet. Klækken Hotel ligger like ved som byr på fabelaktig opphold!

Det er Vang barneskolen og Haugsbygd ungdomsskole i Haugsbygd som ligger under 5 min med bil.

Ringkollen ligger rett ovenfor som byr på utallige turdestinasjoner og milevis av langrennsløyper i naturskjønne omgivelser!

Hønefoss sentrum

Hønefoss er en by i kraftig vekst og den overrasker stadig med nye spennende fasiliteter i sentrum. Her er alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, treningssentre, matbutikker bank, Hønefoss kommune servicetorg(befinner seg i rådhuset til Ringerike) m.m. Det er ca 10 min kjøretid til sentrum fra eiendommen.

Kuben kjøpesenter byr på over 60 varierte butikker man kan velge mellom, mens på torget finner man de lokale butikkene som også har mye variert og godt utvalg. Du finner også ungdomsklubb, bibliotek og kino ved kvartalet i sentrum. De siste årene har vi vært så heldige med å få et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utelivstilbud. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler.

Ringerike kommune

Ringerike er en kommune i vekst og har mye bra å by på, med under en times avstand fra Oslo er dette et sted som er nært og attraktivt for dem som ønsker å bo både i landlig og idyllisk omgivelse med fjorden og marka i nærheten, men også nær hovedstaden.

Steinsfjorden & Tyrifjorden

Ringerike og Hole har to flotte fjorder som Tyrifjorden og Steinsfjorden som har fine strender og badeplasser som hele familien kan oppleve, som Onsakervika, Røsholmstranda, Steinsbystranda og m.m.

Fjorden byr på flere steder å ta seg en båttur til, enten om det er så langt som til Vikersund og/eller Sylling. Tyrifjorden og Steinsfjorden byr på flere fine spisemuligheter du kan besøke med båt som Garntangen, Utstranda Camping, Tyrifjorden hotell og Tyrifjorden Golfklubb.

Sommer:

Når det er sommer i Krokskogen så har man mye å velge mellom av turer og aktiviteter!

Det er flere vann/tjern som man kan dra på tur til som Nordre- og Søndre Heggelivatnet, Storlåten, Damtjern, Store Oppkuvatnet og Steinsfjorden som ligger nede ved Åsa.

Det er milevis av grusvei og turstier for sykling og fotturer som fører deg til flotte destinasjoner som Oppkuven, Gyrihaugen, Mørkgonga, Kleivstua og mange flere. Grusveiene og turstiene kan føre deg inn til Bærum og Oslo også.

Høsten:

Om høsten kan man oppleve de vakre høstfargene som Krokskogen kan by på. Det er også høysesong for sopp plukking av kantarell, fåresopp og div risker. Sanking av bær som blåbær, tyttebær, villbringebær, markjordbær og ikke minst multer! Møt høsten med å plukke sopp til supre matretter og sank bær med din bærplukker til hjemmelaget syltetøy. Det er også muligheter for småviltjakt på Krokskogen ved å bestille på nettsiden, www.inatur.no, Norderhov utmarkslag.

Vinter:

Krokskogen og Nordmarka byr på eldorado med skiløype nettverk som strekker seg helt over til Oslo, Hadeland, Asker og Bærum. Og med høydemeter fordelen så er det store muligheter for gode mengder med snø!

Våren:

Når snøen er på vei til å smelte så vil skogen og naturen i Krokskogen begynne å blomstre og viser frem sine naturskjønne

farger. Det er også muligheter til å oppleve tiurleik på den tiden av året!

Skistuer året rundt:

Det er mange såkalte stuer som kan besøkes året rundt, steder der man kan nyte god mat og drikke etter en god tur. De du kan besøke i Krokskogen og Nordmarka er blant annet Ringkollstua, Løvli skistue, Brunkollen turisthytte, Damtjern varmetue/kiosken, Sørsetra skistua, Kikutstua og mange flere. Kleivstua er kjent for sine vakre omgivelser og er populært for lokale og langreisene.

Anerkjent sted for både turelskere, men også for større begivenheter og arrangementer som konfirmasjon, bryllup osv. Der vil du oppleve sjarmerende og ærverdige bygninger med sjel, majestetisk utsikt og delikate matretter!

Her er det bare å planlegge mange turer til alle skistuene uansett årstid!

BEBYGGELSE

I sameiet er det flere enheter av samme utvendig utførsel men i varierte størrelser.

I området rundt er det stort sett eneboliger, men finns også tomannsboliger, flerbruksbolig og småbruk.

TOMT

Fellestomt, 8819 kvm

Felles eiet tomt i sameiet med blant annet med asfalterte internveier, friområder og lekeplass. Boligen er bruksrett på tomt rundt bolig, der det er asfaltert gårdsplass med oppstillingsplass til biler, asfaltert gangbane til inngangsparti, samt hage med plen. Flott utsikt og gode solforhold.

ADKOMST

Adkomst fra kommunal

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sogner til Vang barneskole og Haugsbygd ungdomsskole.

De nærmeste barnehagene i området er Smeden og Haug barnehage.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er gode busstilknytning til Hønefoss sentrum og derfra er det muligheter å komme seg til Oslo og flere steder i landet med rette bussrute.

Det går også tog fra Hønefoss til Oslo/Drammen og retning Bergen.

FRITIDSTILBUD

Det flere gode fritidstilbud å benytte i Ringerike.

Haugsbogd har en flott arene ved skolene også er det flere fine turmuligheter rundt om.

Schjongslund har flere gode arenaer for varierte idretter å benytte også finnes det flere helsestudioer i sentrum. Marka ovenfor byr på flotte turdestinasjoner året rundt!

Innhold

INNEHOLDER

Entré- 2 bad - Vaskerom - 2 stuer - 3 soverom - Kjøkken.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Daniel Torgersbråten:

Enebolig i sameie fra 2022, bygget over to etasjer. Oppført med støpt plate på mark og grunnmur mot terreng.

Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående kledningsbord. Tak som saltakkonstruksjon i tre med beslagstekking. Renner, nedløp og beslag i metall.

Bolig med bruksareal på 143 m², inklusiv utvendig bod, Terrasse mot vest.

Carport med en biloppstillingsplasser.

Boligen fremstår generelt med nyere standard og fin planløsning.

Det har blitt foretatt omfattende oppgraderinger på boligen utover standard levering.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Balansert ventilasjon i boligen.

El-anlegg med automatsikringer og skjult anlegg.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRRUM

Primærrum: 137 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré- 2 bad - 2 stuer - 3 soverom - Kjøkken.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 143 kvm

BODER

Det er en bod som ligger innerst i carporten.

Standard

STANDARD

Entré

Lys og fin entré med slettede overflater i fin lys moderne farge.

Tak med slettede overflater og downlights i himlingen.

Flislagt gulv med gulvvarme

Stuene

Hovedstuen har slettede overflater i fin moderne farge og downlights i himlingen over tv-stue sonen.

Flott lys parkett av god kvalitet. Vedovn som er midtplassert med pipeløp opp og skaper lun stemning ved kalde

vinterkvelder.

Plass til å innrede spisestue sone og innrede med stuemøblement.

Kjøkkenet

Flott og lyst kvalitetskjøkken fra Sigdal. Lyse fronter med børstet stål håndgrep.

Benkeplate av stein i sort farge. Stor og gir god plass til å kokkelere.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonsplate, stekeovn og kjøleskap.

Stor sort avtrekksvifte over induksjonsplaten.

Badene

Badet i 1. etasje har fine moderne fliser på gulv og vegger.

Baderomsinnredningen består av servant med uunderskap, speil med belysning over, vegghengt klosett og opplegg for badekar som også kan gjøres om til dusj om ønskelig.

Badet i 2. etasje har lekre moderne fliser og flotte armaturer. Innredet med servant med underskap, speil med integrert lys, vegghengt klosett og hjørne dusj med glassdører.

Soverommene

Fine soverom med slettede overflater og malt i moderne farger.

Alle soverommene har god plass til å innrede med seng- og garderobeløsning.

Vaskerommet

Praktisk og romslig vaskerom med fin innredning og opplegg for vaskemaskin.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest for enebolig er gitt 02.12.2022.

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

Bod i 1. etasje fremkommer som toalettrom på byggemeldte tegninger.

Vaskerom i 1. etasje fremkommer som bod/teknisk rom.

Det er ikke kjent om rom er omsøkt.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det benyttes oppvarming ved varmepumpe, vedovn og

gulvvarme di begge badene og hele første etasje.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 9 773 pr. år HRA - Vann & Avløp

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Ingen grunnet nyere bolig hvor det er skattefritak de to første årene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 271,- pr.mnd.

Fiberkasse - Vintervedlikehold - Forretningsfører - Forsikring - Felles vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Boligen har følgende faste løpende kostnader pr år:

Felles kostnader pr mnd på kr. 1.271,- pr år kr. 15.252,-

Strøm kr. 15.215,- (12 812 kwh)

Forsikring år kr. 4.668,-

Fiber abonnement kr. 6588,-

Vann & avløp kr. 4.657,-

HRA renovasjon kr. 5.116,- (pr 6 mnd kr. 2.558,-)

Totalt årlige kostnader: kr. 46.828,-

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån i sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskapet har bra oversikt og god flyt med å dekke utgifter for vedlikehold og andre løpende kostnader som omfatter sameiet og felles områdene.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 91361149

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 244 366,- Som sekundærbolig Kr. 4 728 591,-

SAMEIE

Sameie: Færdentoppen Sameie, Orgnr: 929216148

FORRETNINGSFØRER

Ringbo BBL

STYREGODKJENNING

Maja Antonie Moen Stikbakke

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er eldre skrevne rettigheter, forpliktelser, servitutter og endringer som er fra gammelt av. Som går helt tilbake til hovedbølet hvor sameiets eiendom har og hadde en tilknytning til.

Dette kan man se nærmere på i vedlegget i prospektet og ta kontakt med megler for nærmere info. Ikke all informasjon var mulig å oppdrive fra det digitale verktøyet.

Følgende står i grunnbokbladet:

1843/990097-1/23 Utskifting 26.04.1843

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1894/900300-1/23 Rettsbok 16.07.1894

BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1909/900207-1/23 Erklæring/avtale 17.07.1909

BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1914/907497-1/23 Bestemmelse om vannrett 01.12.1914

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:102 Bnr:3

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1918/907069-1/23 Bestemmelse om vannrett 09.01.1918

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:134 Bnr:14

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1919/900290-1/23 Bestemmelse om vannrett 17.11.1919

FOR HAUG SKOLEKOMMUNE

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1922/900290-1/23 Bestemmelse om vannrett 09.03.1922

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:102 Bnr:3

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1924/900261-1/23 Bestemmelse om veg 01.02.1924

rettighetshaver:Knr:0605 Gnr:137 Bnr:5

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1926/900178-1/23 Elektriske kraftlinjer 01.10.1926

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1935/900272-1/23 Erklæring/avtale 16.11.1935

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:102 Bnr:3

Grensegangssak

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/1652-1/23 Skjønn 22.08.1939

SKJØNN

OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1941/2372-1/23 Bestemmelse om vannrett 14.11.1941

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:102 Bnr:6

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:102 Bnr:48

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1948/237-1/23 Bestemmelse om vannrett 07.02.1948

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:137 Bnr:16

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1950/2087-1/23 Bestemmelse om vannrett 28.08.1950

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:137 Bnr:17

Overført fra: 3305-137/66

Gjelder denne registerenheten med flere

1952/1340-1/23 Jordskifte 12.06.1952

Grensegangssak

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1952/2111-1/23 Bestemmelse om vannledn. 04.09.1952

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/3271-2/23 Bestemmelse om vannrett 19.12.1956

rettighetshaver:Knr:3305 Gnr:137 Bnr:24

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/990387-1/23 Elektriske kraftlinjer

01.04.1957 Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/1728-1/23 Erklæring/avtale 22.06.1957

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1963/4370-1/23 Jordskifte 10.12.1963

Grensegangssak

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/11-1/23 Jordskifte 03.01.1967

Grensegangssak

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1973/4148-1/23 Bestemmelse om vannledn. 17.08.1973

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/1215-1/23 Elektriske kraftlinjer 06.03.1975

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/5537-1/23 Bestemmelse om vannledn. 20.09.1976

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/137-1/23 Jordskifte 09.01.1979

Grensegangssak

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/2343-2/23 Erklæring/avtale 09.04.1984

Bestemmelse om anlegg/vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1985/7869-1/23 Jordskifte 06.12.1985

Grensegangssak

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/3616-2/23 Erklæring/avtale 09.06.1987

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER:

RINGERIKE KOMMUNE

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/1088-1/23 Bestemmelse om vannledn. 15.02.1989

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/776719-1/200 Jordskifte 18.05.2018 21:00

Jordskiftesak 17-083575REN-JDRA Toppveien vel

Gjelder bruksordning

Overført fra: 3305-137/65

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/354973-1/200 Seksjonering 31.03.2022 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 12

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 738/9999

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Boligbebyggelse - Nåværende

Friområde - Nåværende

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens

ressursgrunnlag - Nåværende.

Eiendommen ligger i regulert område.
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017) 442.03m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse 2115.55m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017)
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse 3567m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017) Friområde
609.64m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017) Grønnstruktur
1664.75m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017) Kjøreveg
673.39m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017) Lekeplass
181.87m2
3305 417 Færdentoppen boligområde (5.12.2017) sikre
verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
321.68m2

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse snarest mulgi eller etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 800 000,- (Prisantydning)

kr 1 682,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 801 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 170 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6
801 682,-))

kr 171 220,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 972 902,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 982 152,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget.
Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør
gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er
vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å
gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal

innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk
finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon 0,7 % av salgssum (Kr. 51.000)

Tilrettelegging (Kr. 10.000)

Grunnpakke enebolig (Kr.7.500)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3.000)

Markedspakke Premium (Kr.21.900)

Oppgjør (Kr.7.850)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2.500)

Totalt kr. (Kr. 103.750)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies
opp har megleren krav på dekning for
påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt
utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0085

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke
kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første
virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan
ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE
stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som
følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i
salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30
minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30
minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes
tekniske feil. 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
og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. 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. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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 "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. 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. 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.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningspsyndiges 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Petter Tangen

SAKSBEHANDLERE

Petter Tangen

EIE Asker

Eiendomsmegler

Mob: 95 11 81 09 / E-post: pt@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

















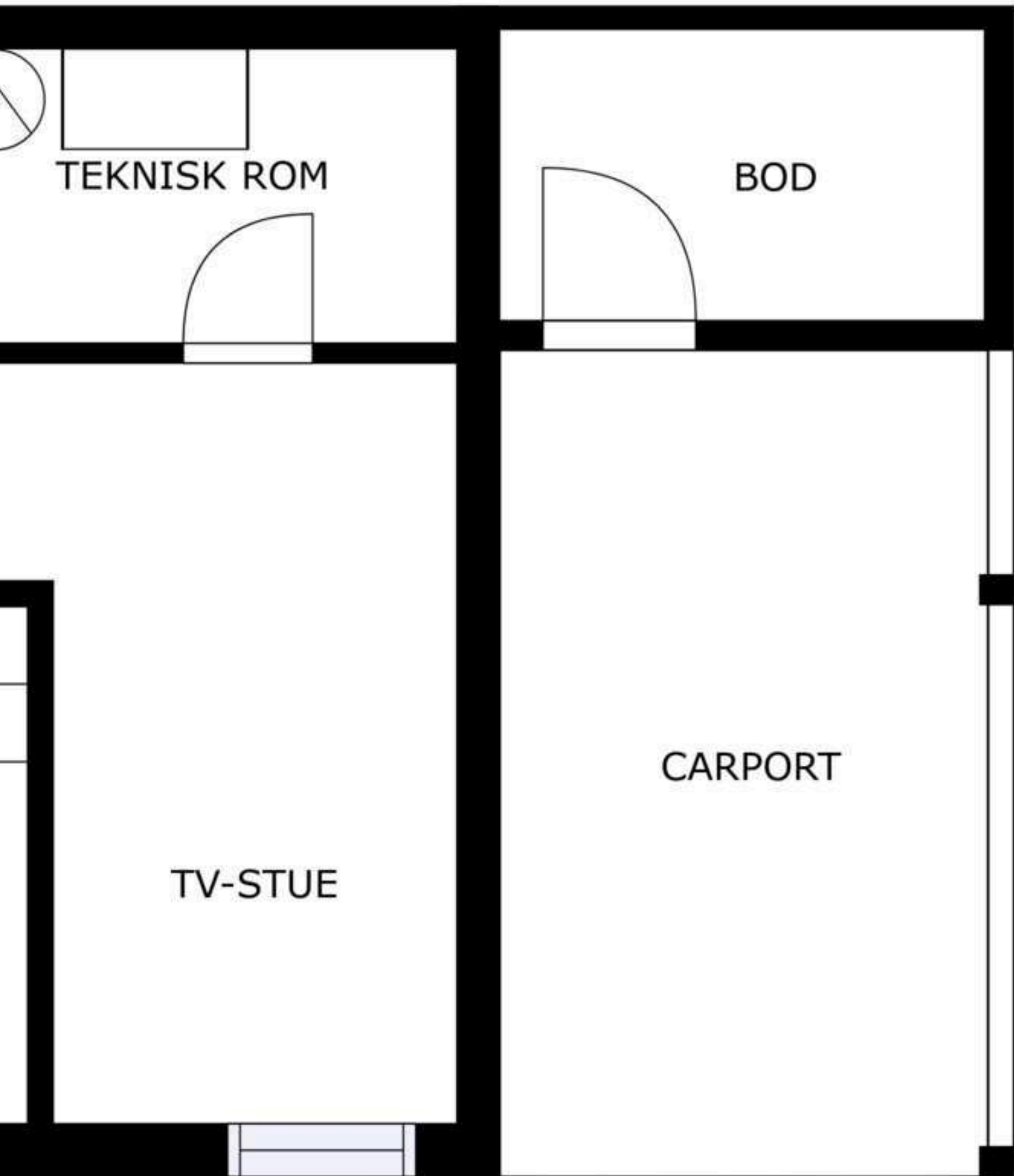








Den er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





































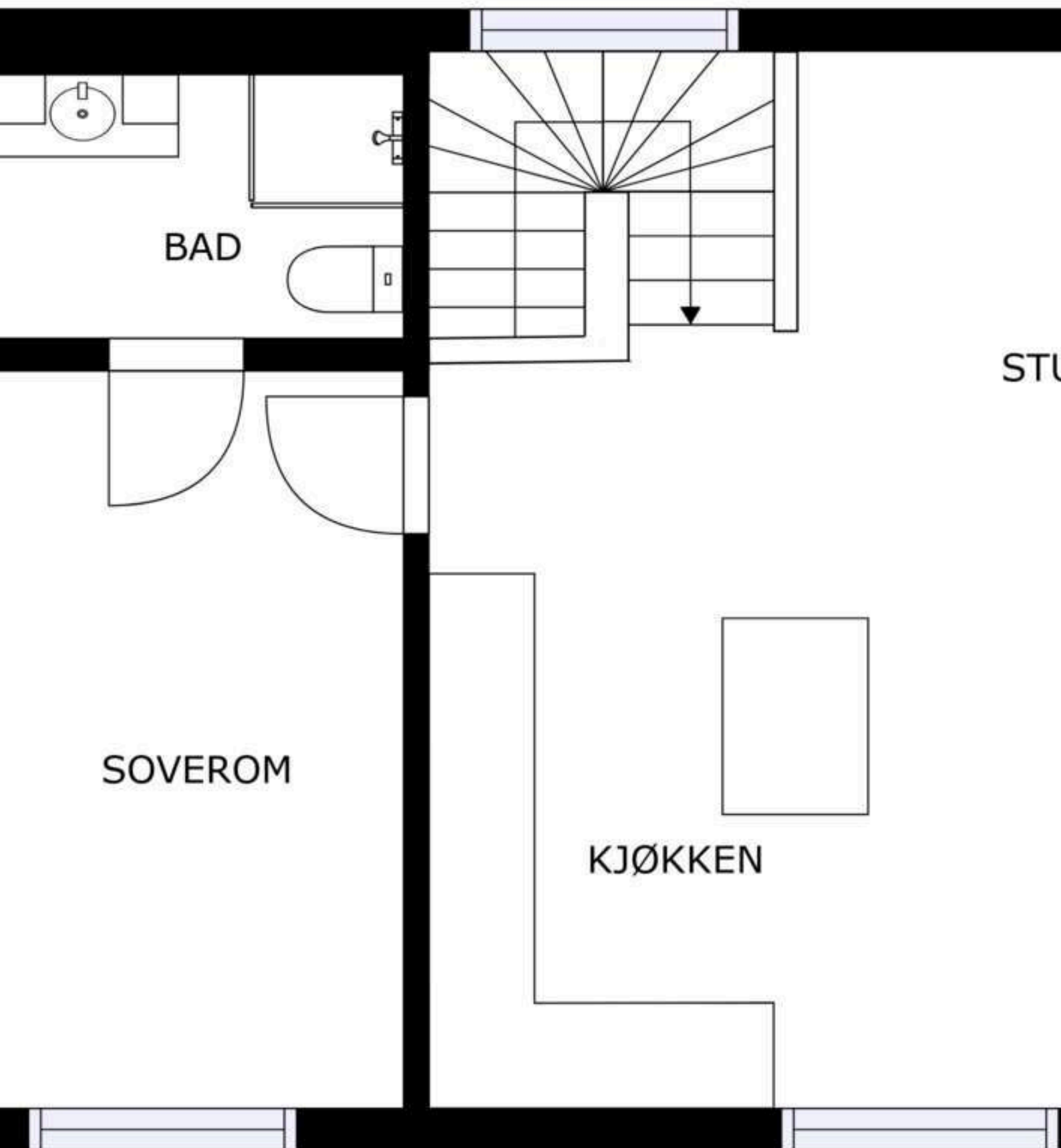




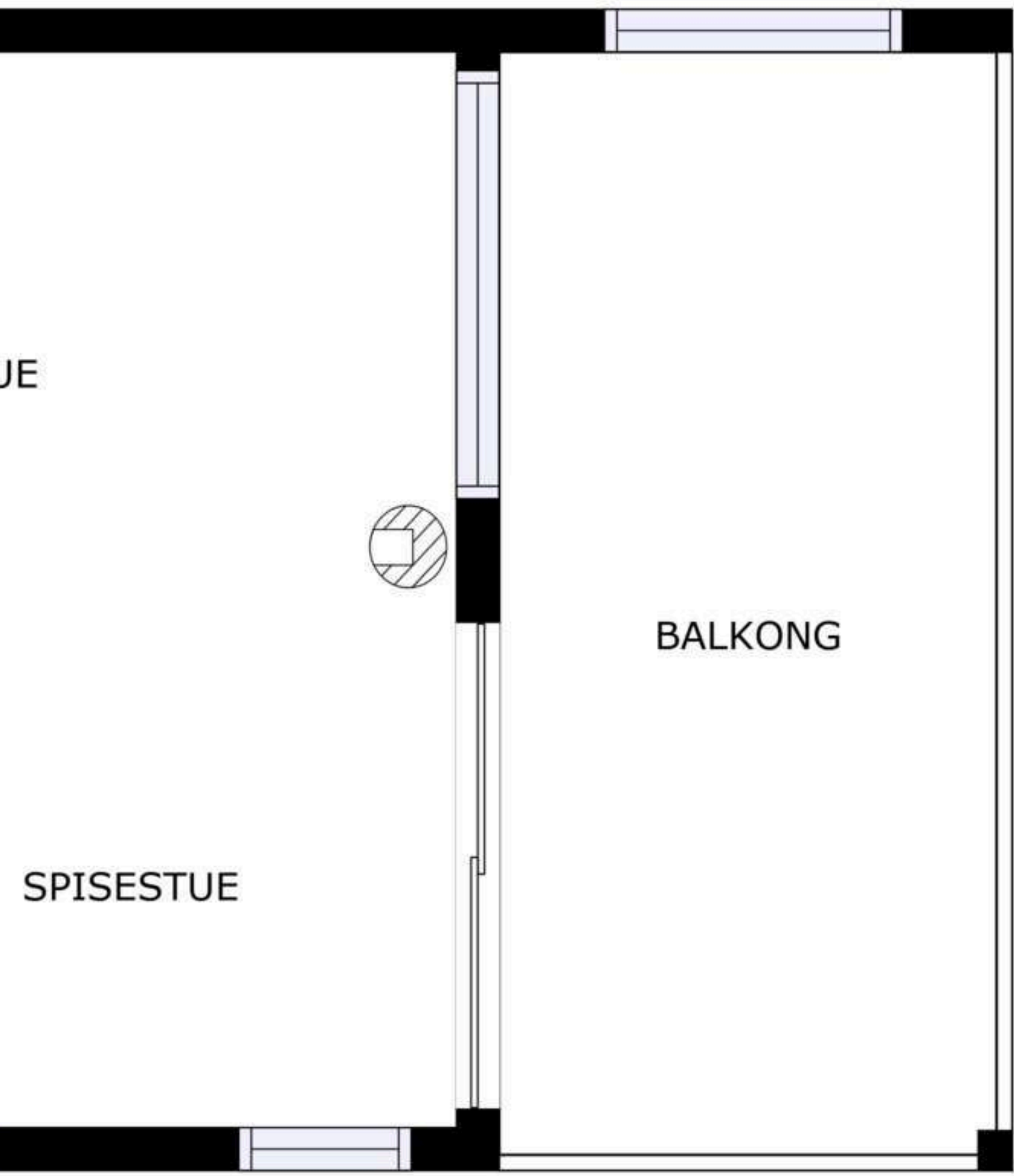








STU

























































































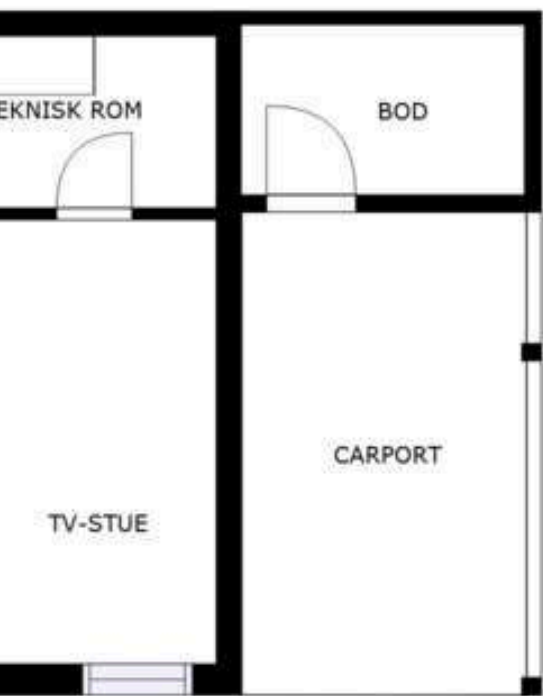
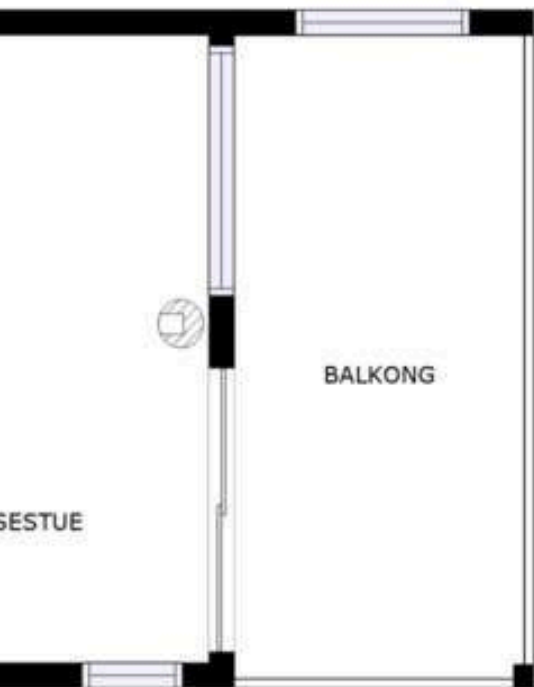




2. ETASJE



1. ETASJE















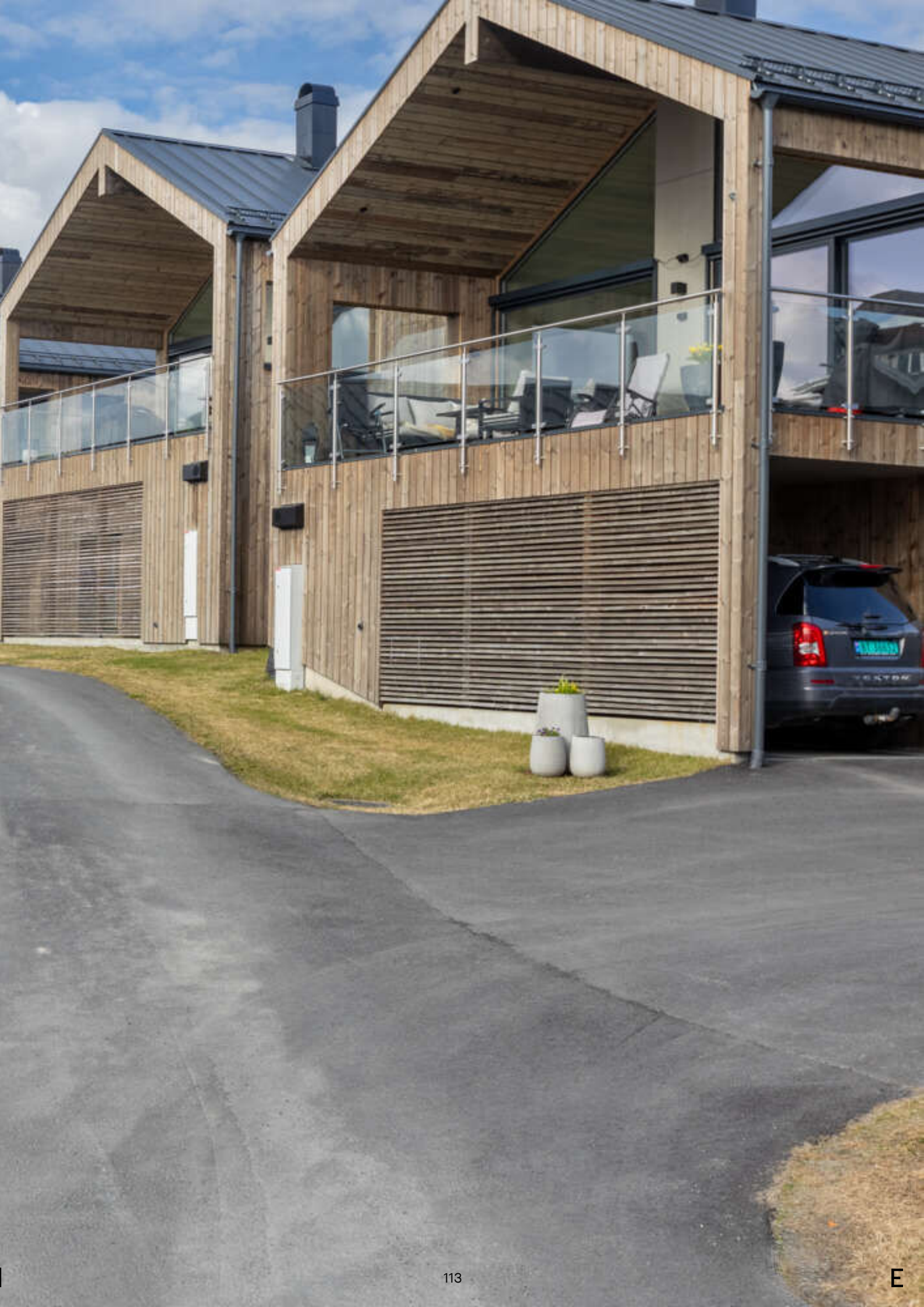




















INFORMASJON & DOKUMENTER



VEDTEKTER

FOR

FÆRDENTOPPEN BOLIGSAMEIE

(org. nr. 929 216 148)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

Sist endret 7. mars 2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Færdentoppen boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.03.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av <antall> boligseksjoner på eiendommen gnr. 137, bnr. 65 i Ringerike kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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. Den enkelte seksjonseier er videre gitt enerett til bruk av del av fellesarealene tiliggende egen bruksenhet. Seksjonseier skal dekke alle kostnader og utføre alt vedlikehold knyttet til enerettsarealet.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 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. Bygningsmassen i sameiet består av eneboliger uten fellesinstallasjoner. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er individuell og omfatter alt innvendig og utvendig vedlikehold av egen bolig/bruksenhet.

(2) Vedlikeholdsplikten gjelder også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Plikten gjelder også nødvendig reparasjon og utskiftning. Videre gjelder vedlikeholdsplikten den delen av fellesarealet som den enkelte seksjonseier er gitt enerett til bruk av. Jf. punkt 3-1 (1).

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen innkjøring fra der kommunens vei opphører. For vei som er felles med andre bæres plikten i felleskap mellom de seksjoner som deler veien.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 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 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre

beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(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).

8-4 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 eventuelle årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på

forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Kart

Kart som viser seksjonseiernes bruksrett vedtatt på årsmøte 7.mars 2024:



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Færdentoppen Boligsameie torsdag 07.03.2024 kl. 18:00 - Hvervenmoveien 49, kantinen i 1.etg .

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt Katrine Amundsen, Ringbo BBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt Katrine Amundsen, Ringbo BBL

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Anne Strømnes signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 12

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 13

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Saksliste godkjennes

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2024 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Trivselsregler orienteringssak

Styret vil i 2024 komme med forslag til trivselsregler for sameie.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Dugnad og vedlikehold - orienteringssak

Styret vil utarbeide forslag til retningslinjer for vedlikehold / dugnader sommer som vinter. Se punktet i årsrapporten.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.3 Bruksrett

Etter flere runder med berørte beboere har styret tegnet kartet over Færdentoppen Boligsameie på nytt. Skibrua 7, 9 og 11 har bidratt til en konstruktiv løsning. Styret fremlegger kartet som løsning på bruksretten til hver enkelt boenhet. Det vi fremlegger en en skisse, får vi ingen innsigelser skal vi rentegne kartet.

Vedtak:

Det kom innspill fra enhet 4 om å justere kartet ved skråningen mot enhet 4. Det kom også innspill ang grensen mellom enhet 2 og enhet 3. Styreleder justerte kartet etter de siste 2 innspillene slik at det ble enighet rundt kartet og vedtatt at kartet legges som vedlegg til vedtektene.

5.4 Uteområder - Beslutningssaker

Vedtak:

Følgende ble vedtatt:

Sak 1 - Gjerde og hekk

Seksjonseier har anledning til å oppføre gjerde eller plante hekk langs ytterkant av seksjonseiers eksklusive bruksområde.

Høyde på gjerde/hekk kan maksimalt være 1,1 m.

Flettverksgjerde, likt som eksisterende, kan forlenges i lengderetning ut mot tomtegrense.

Seksjonseier(e) har ansvar for egen hekk og gjerde. Ved manglende skjøtsel og vedlikehold, kan sameiet v/Styret kunne pålegge at det utføres på seksjonseiers regning tidligst 4 uker etter at varsel er sendt.

Gjerde/hekk mellom to bruksenheter skal skje etter nærmere avtale mellom de gjeldende seksjonseierne.

Gjerde/hekk, kan ikke være til ulempe for drenering og snømåking av felles vei.

Gjerde skal utføres som spiler, tilsvarende utførelse som carport og postkassestativ. Farge og utførelse tilsvarende hus og omgivelser.

Som hekk tillates valgfri type. Svært giftige planter bør unngås.

Sak 2 - Platting, levegg og pergola

Seksjonseier har anledning til å oppføre platting, levegg og pergola, såfremt det er unntatt fra søknadsplikten og samsvarer med kommunale planer. Gjeldende byggegrenser må overholdes. Det må heller ikke være til sjenanse eller hinder for nabo. Farge og utførelse tilsvarende hus og omgivelser.

Platting

Seksjonseier har anledning til å anlegge platting innenfor seksjonseiers eksklusive bruksområde. Maksimal størrelse er 30 m²

Pergola

Seksjonseier har anledning til å sette opp pergola innenfor seksjonseiers eksklusive bruksområde. Maksimal høyde 2,2 meter. Maksimal lengde er 4 meter og maksimal bredde er 3 meter. Det tillates en konstruksjon av stolper med bjelker/spiler lagt med mellomrom uten ytterligere tak.

Sak 3 - Øvrig beplanting

Seksjonseier kan fritt beplante innenfor seksjonseiers eksklusive bruksområde. Trær må ikke være høyere enn 3 meter og ikke til sjenanse eller hinder for nabo. Minsteavstand mellom trær er 3 meter. Svært giftige planter bør unngås.

Styret samler vedtak i sak 1,2 og 3 inn i trivselsregler.

5.5 Garasjeport - orienteringssak

Garasjeport:

Sameiet traff følgende vedtak i årsmøtet den 20.02.2023:

Styret gir følgende orientering etter innspill fra Uteområde-komiteen:

Garasjeport kan installeres for den enkelte seksjonseiers regning og risiko under følgende forutsetninger:

- Før arbeidet igangsettes må seksjonseier fremlegge skriftlig melding fra kommunen til Styret om at tiltaket ikke er søknadspliktig, eventuelt skriftlig godkjenning av søknad om tiltaket er søknadspliktig.
- Installasjon skal utføres i henhold til TEK17. Dette innebærer at dersom innstallering av garasjeport utløser andre bygningstekniske krav enn det som gjelder for eksisterende carport, må også disse kravene følges og eventuelle godkjenninger fra kommunen innhentes for øvrige arbeider og oversendes Styret.

- Farge og profil er avgrenset til Antrasitt (RAL7016), likt som vinduer og dører, slette profiler og glatt overflate. Ikke vindu. Seksjonseiere som ønsker garasjeport må benytte samme produsent.
- Spilevegg kan ikke avstenges.

Styret gjør oppmerksom på at installasjon av garasjeport er anslått å koste ca. kr 29 000,-. Ved installasjon av garasjeport kan det påløpe ytterligere kostnader til håndverkere for endring/styrking av bordlag og flytting av elektrisk anlegg. Garasjeport vil redusere arealet i carporten.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.6 Type /farge garasjeport

Garasjeport.

I årsmøte 2023 ble det vedtatt at det kunne settes inn garasjeport i vår bolig.

(8 stemmer for garasjeport og 2 stemmer mot garasjeport.) Uteområde-komiteen skulle utarbeide forslag til port. Videre skulle styret skulle vedta forslaget som kom inn.

Styret ønsket på daværende tidspunkt ikke å ta stilling til utforming av garasjeport.

Vi vil derfor legge frem forslag her i årsmøtet slik at vi kan få på plass denne porten snarest. Se vedlegg

Det er en enkel port med samme farge som ytterdør/vinduer.

Det branntekniske er i orden, fått dette bekreftet av Høyt & Lavt AS.

Se vedlegg

Styrets innstilling:

Styre stiller seg bak forslaget fra Kristin Torp Fristad angående garasjeport. I tillegg ber styret om at montering av garasjeport avklares med Ringerike Kommune og at arbeidet utføres etter TEK17. Styret skal informeres.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt. I tillegg ble det vedtatt farge og profil som beskrevet i sak 5.5, men ikke krav om samme produsent, men krav om samme utførelse.

Farge og profil er avgrenset til Antrasitt (RAL7016), likt som vinduer og dører, slette profiler og glatt overflate. Ikke vindu.

6. STYREHONORAR

Styret har i budsjettet for 2024 lagt inn et styrehonorar på kr 10.000 fordelt på leder med kr 5.000 og to styremedlemmer med kr 2500 hver.

Vedtak:

Vedtatt styrehonorar for foregående år på kr. 10.000 fordelt på leder med kr. 5.000 og to styremedlemmer med kr. 2.500 hver.

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Valgt ble Daniel Djuve Fimreite for 2 år og Jeppe Mikkelsen Tandberg for 1 år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Valgt ble Otto Johan Hegnar Von Ubisch for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Valgt ble Rikke Sofie Heggeim Larsen og Even Solli Kvernberg.

Protokoll for Færdentoppen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Katrine Amundsen (sign.)

Anne Strømnes (sign.)

08.03.2024

08.03.2024

Budsjett 2024


	Regnskap 2022	Regnskap pr 2023-08	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER				
3600 Innkrevde felleskostnader	37 933	104 384	159 600	191 520
Innkrevde felleskostnader	37 933	104 384	159 600	191 520
3606 Andre inntekter	28 000	0	0	0
3608 Tv/internett	2 982	11 088	16 632	8 232
Andre driftsinntekter	30 982	11 088	16 632	8 232
SUM INNEKTER	68 915	115 472	176 232	199 752
DRIFTSKOSTNADER				
5330 Honorar til styret og andre komiteer	0	0	0	10 000
Styrehonorar	0	0	0	10 000
6604 Vintervedlikehold	8 011	21 917	20 000	30 000
Vintervedlikehold	8 011	21 917	20 000	30 000
6710 Forretningsførerhonorar	13 334	26 668	40 000	42 000
Forretningsførerhonorar	13 334	26 668	40 000	42 000
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold	0	0	15 000	15 000
6950 TV/Internett	2 983	5 488	16 632	8 232
TV/Internett	2 983	5 488	16 632	8 232
7500 Forsikringspremie	15 275	30 885	46 324	53 273
Forsikringer	15 275	30 885	46 324	53 273
6340 Strøm	1 916	3 721	10 000	10 000
Strøm	1 916	3 721	10 000	10 000
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	0	2 505	5 000	5 000
6609 Andre driftskostnader	0	0	2 000	2 000
6940 Porto	0	0	2 000	2 000
7770 Bankomkostninger	5 830	2 185	3 000	3 000
8190 Andre finanskostnader	18	0	0	0
Andre driftskostnader	5 848	4 690	12 000	12 000
SUM KOSTNADER	47 367	93 368	159 956	180 505
DRIFTSRESULTAT	21 548	22 104	16 276	19 247
FINANSINNT. OG -KOSTNADER				
8050 Renteinntekter	5	0	0	0
Renteinntekter	5	0	0	0
8071 Utbytte	0	1 667	0	0
Utbytte	0	1 667	0	0
NETTO FINANSPOSTER	-5	-1 667	0	0
PERIODENS RESULTAT	21 553	23 771	16 276	19 247
PERIODENS RESULTAT ETTER AVDRAG	21 553	23 771	16 276	19 247

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skibrua 5, 3514 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

 gnr. 137, bnr. 65, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 21108-1403

Referansenummer: MC1955

Autorisert foretak: Norm AS



norm
TAKST & RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Daniel S. Torgersbråten

Daniel Sætrang Torgersbråten

Uavhengig Takstingeniør

daniel@norm.as

957 79 366



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i etablert og barnevennlig boligfelt i Færdenmarka i Haugsbygd. Gangavstand og gangvei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, samt Haug senter med dagligvare, apotek, frisør og legesenter. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet med blant annet 10 minutter kjørevei til Ringkollen i Nordmarka med skiløyper, turstier, samt muligheter for jakt- og fiske. Ca 10 minutter med bil til Hønefoss sentrum. Godt kollektivtilbud.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Enebolig i sameie fra 2022, bygget over to etasjer. Oppført med støpt plate på mark og grunnmur mot terreng. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående kledningsbord. Tak som saltakkonstruksjon i tre med beslagstekking. Renner, nedløp og beslag i metall.

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 143 m², inklusiv utvendig bod, Terrasse mot vest.
Carpport med en biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen fremstår generelt med nyere standard og fin planløsning.
Det har blitt foretatt omfattende oppgraderinger på boligen utover standard levering.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Balansert ventilasjon i boligen.
El-anlegg med automatsikringer og skjult anlegg.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt i sameiet med blant annet med asfalterte internveier, friområder og lekeplass. Boligen er bruksrett på tomt rundt bolig, der det er asfaltert gårds plass med oppstillingsplass til biler, asfaltert gangbane til inngangsparti, samt hage med plen. Flott utsikt og gode solforhold.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med beslagstekking. Besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Snøfangere ved takfot.
Takvann ledes ned i terreng med ukjent førevei.
Stue og kjøkken med røstet himling.
På soverom er det etablert loftsluke med adkomst til loft over soverom og bad.
Romme er kledd med ubehandlet gips på vegger og tak samt tregulv.
Loftrum brukes for lagring av lett kolli.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at det er lav høyde mellom grunnen og kledning som øker risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Forhold krever skjerpet grad av vedlikehold/tilsyn.
Trevinduer med 3-lags isolerglass som fastkarm og toveis innadslående.
Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.
Ytterdør av treverk til sportsbod.

Selger opplyser at det har vært garantisak på kodelås til dør. På befaringsdagen er det vanlig vrider på ytterdøren, men utbygger vil montere kodelås på garanti.
Altan over carpport og utvendig bod som trekonstruksjon med tekking mot underliggende konstruksjoner. Eksakt utførelse for tekking er ikke kjent for takstmann.
Altan er overbygget med forlengelse av takkonstruksjon for bolig m/panelt himling og downlights. Rekkverk i metall med glassfelt mellom stolper. Utestikk.
Carpport med én biloppstillingsplass under altan. Asfaltert dekke. Vegger med bordkledning, samt én vegg med spiler. Fasadeplater i himling med lysarmatur.
Elbillader montert på vegg.
Uinnredet sportsbod med adkomst fra carpport.
Ringmur med oppkant. Vegger av bidningsverk, utvendig vindtettet og kledd med bordkledning.
Belysning i himling. Dobbel stikkontakt på vegg

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte glatte flater.

Himlinger: Malte glatte flater.

Normale bruks- og slitasjemerker må påregnes. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt plate på mark for 1. etasje.

Isolert stålpipes.

I stue er det peisovn m/glass i dør og glass i sidefelt. Ildfast plate på gulv.

Trapp av treverk med behandlede trinn.

Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.

Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil med tilhørende belysning, badekar med dusjopplegg på vegg og vegghengt toalett.

Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom (Teknisk rom på tegninger)

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte plater med sokkelist på gulv. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Utatyrt med utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstang, sikringsskap, vannfordelingskap, og ventilasjonsaggregat.

Det er balansert ventilasjon.

Bad

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjhjørne.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med kontrollerklæring

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning.

Dusjnise med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal, glatte fronter, benkeplate i stein og underlimt kompositt kum. Belysning under overskap. Integreerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Selger opplyser at hvitevarer er fra 2023.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Magnetventil for automatisk vannstoppsystem.

Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingskap.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på vaskerom.

Filterbyttmogsmeservisemetter levrandsrens anvisning må gjennomføres.

Selger opplyser at ventilasjonsaggregat er fra 2023.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår. Altibox for TV og internett.

Oppvarming med: Strøm og vedfyring.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Gulvvarme. Varme i gulv for: Hele 1. etasje med unntak av bod og gulvvarme på bad i 2 etasje.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

El-anlegg med automatsikringer.

I hovedsak skjult ledningsnett.

Selger opplyser at det fra nybygg har vært feil fra føye på det elektriske anlegget. Føye har utbedret feilen og det har blitt byttet ut ventilasjonsaggregat og hvitevarer.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

Boligen er oppført med støpt plate på mark og antatt grunnmur med isolerte elementer.

Hovedsaklig flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

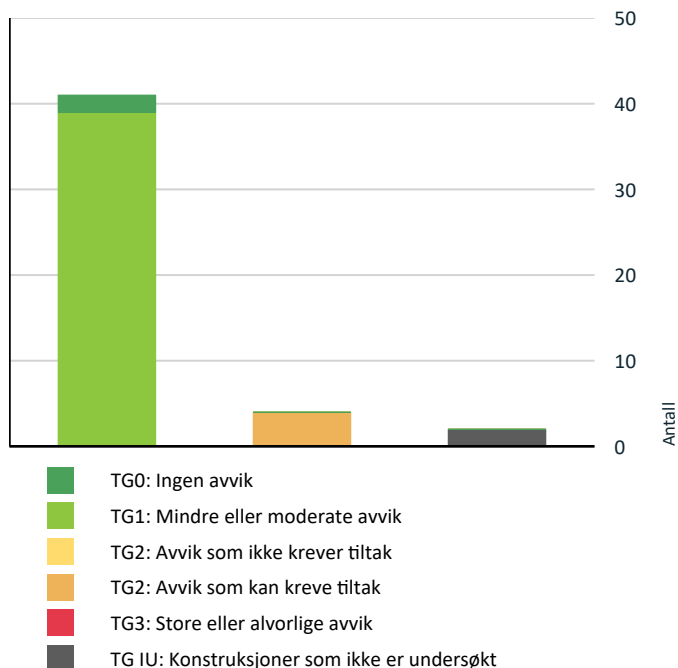
Bod i 1. etasje fremkommer som toalettrom på byggemeldte tegninger.

Vaskerom i 1. etasje fremkommer som bod/teknisk rom.

Det er ikke kjent om rom er omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter MMS brukt.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Programvaren til NorskTakst er under utvikling, så det vil/kan kunne forekomme enkelte avvik/bugs i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varme generelt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2022

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med beslagstekking. Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Snøfangere ved takfot.

Takvann ledes ned i terreng med ukjent førevei.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at det er lav høyde mellom grunnen og kledning som øker risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm. Forhold krever skjerpet grad av vedlikehold/tilsyn.

Takkonstruksjon/Loft

Stue og kjøkken med røstet himling.

På soverom er det etablert loftsluke med adkomst til loft over soverom og bad.

Romme er kledd med ubehandlet gips på vegger og tak samt tregulv.

Loftrom brukes for lagring av lett kolli.

Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass som fastkarm og toveis innadslående.

Dører

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.

Ytterdør av treverk til sportsbod.

Selger opplyser at det har vært garantisak på kodelås til dør. På befaringsdagen er det vanlig vrider på ytterdøren, men utbygger vil montere kodelås på garanti.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Altan over carport og utvendig bod som trekonstruksjon med tekking mot underliggende konstruksjoner. Eksakt utførelse for tekking er ikke kjent for takstmann.

Altan er overbygget med forlengelse av takkonstruksjon for bolig m/panelt himling og downlights. Rekkverk i metall med glassfelt mellom stolper. Utestikk.

Tilstandsrapport

Inngangsparti

Inntrukket inngangsparti, med gulvoverflate av impregneret treverk. Fasadeplater på vegger. Bordkledning i himling.

Carport m/ sportsbod

Carport med én biloppstillingsplass under altan. Asfaltert dekke. Vegger med bordkledning, samt én vegg med spiler. Fasadeplater i himling med lysarmatur. Elbillader montert på vegg.

Uinnredet sportsbod med adkomst fra carport. Ringmur med oppkant. Vegger av bidningsverk, utvendig vindtettet og kledd med bordkledning. Belysning i himling. Dobbel stikkontakt på vegg

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Fliser og parkett.

Vegger: Malte glatte flater.

Himlinger: Malte glatte flater.

Normale bruks- og slitasjemerker må påregnes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt plate på mark for 1. etasje.

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å utføre radonmålinger, men dette er kun et krav ved utleie.

! TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipes.

I stue er det peisovn m/glass i dør og glass i sidefelt. Ildfast plate på gulv.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk med behandlede trinn.

Rekkverk på én side. Håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte bruksmerker i trapp. Dette vurderes som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

! TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjhjørne. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med kontrollerklæring

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjnise med dusjopplegg på vegg og glassdører. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig, innhent dokumentasjon på innebygget systerne. Hvis det er lekkasjepose med synliggjøring av lekkasjevann er krav tilfredstilt.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er nyere enn 5 år og dokumentasjon foreligger. Ved fuktsøk inne på bad ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med heldekkende servantopp, speil med tilhørende belysning, badekar med dusjopplegg på vegg og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er nyere enn 5 år og dokumentasjon foreligger. Ved fuktsøk inne på bad ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

Generell

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater med sokkelist på gulv. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

Overflater Gulv

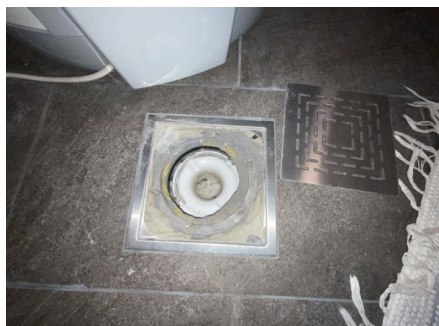
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utartyrt med utslagsvask på vegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstang, sikringskap, vannfordelingskap, og ventilasjonsaggregat.

1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM (TEKNISK ROM PÅ TEGNINGER)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom er nyere enn 5 år og dokumentasjon foreligger. Ved fuktsøk inne på bad ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal, glatte fronter, benkeplate i stein og underlimt kompositt kum.

Belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Selger opplyser at hvitevarer er fra 2023.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlig plast hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Magnetventil for automatisk vannstoppsystem.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert på vaskerom.
Filterbyttemøyservisemetter levrandørens anvisning må gjennomføres.

Selger opplyser at ventilasjonsaggregat er fra 2023.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår.

Andre installasjoner

Altibox for TV og internett.

Varme generelt

Oppvarming med: Strøm og vedfyring.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted. Luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Gulvvarme. Varme i gulv for: Hele 1. etasje med unntak av bod og gulvvarme på bad i 2 etasje.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

El-anlegg med automatsikringer.

I hovedsak skjult ledningsnett.

Selger opplyser at det fra nybygg har vært feil fra føye på det elektriske anlegget. Føye har utbedret feilen og det har blitt byttet ut ventilasjonsaggregat og hvitevarer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

20

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:

EL-Installasjon hus 12.

Utvendig eks-skap med kwh-måler, overspenningsvern og kortslutningsvern. Sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilautomater. Skjult anlegg til lys, varme og stikkontakter. Varmekabel i gulv med elektronisk termostat med gulvføler begrenset til 27 gr i rom med parkett/laminat.

Komfyrvakt montert. Klargjort trekkerør for han-kommunikasjon og fiber.

Varmtvannsbereder fast tilkoblet.

Lys og Kraft installasjon AS - datert 15.12.2022

Det er ikke kjennskap til øvrige elektriske arbeider med unntak av arbeide opplyst utført av Føye.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Kontrollen som blir utført av sertifisert EL kontrollør/takstmann anbefales på et generelt grunnlag utført i tillegg til tilstandsrapporten.

For elektrisk anlegg er det gjennomført 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Drenering

Utførelse av drenering er ikke kjent. Ved bruk av drenerende masser under ringmur og støpt plate på mark er det normalt ikke anlagt drenering for denne typen fundamentering.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate på mark og antatt grunnmur med isolerte elementer.

! TG 0 Terrengforhold

Hovedsaklig flat tomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Tilstandsgrad satt grunnet alder.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling, overflatebehandling etc.	Kr.	35 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt	Kr.	19 000
Felleskostnader	Kr.	15 252
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

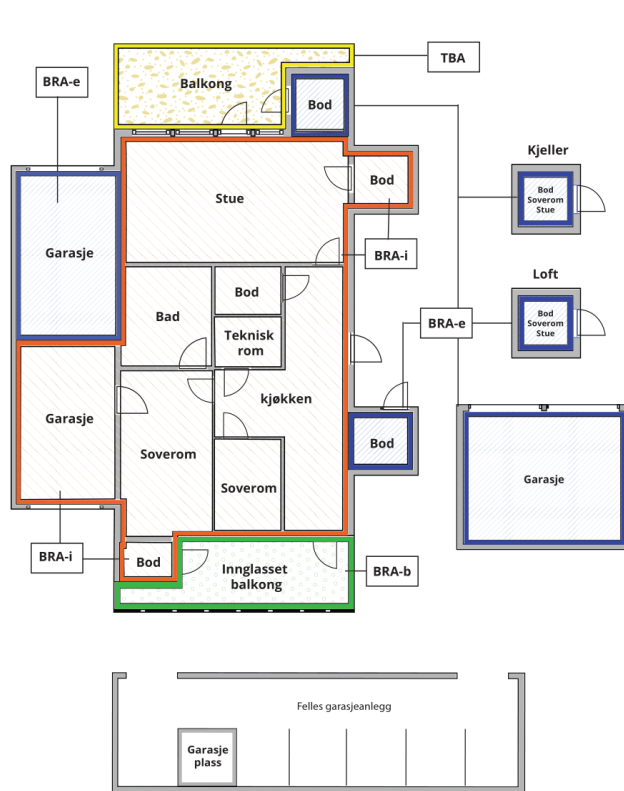
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	68	6		74	1		74
2. Etasje	69			69	21		69
SUM	137	6			22		143
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bad , Bod , Soverom , Stue , Vaskerom (Teknisk rom på tegninger)	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

I TBA er følgende medtatt:

Terrasse med adkomst fra stue på ca 21 m²

Overbygget inngangsparti på ca 1 m².

For BRA-e er utvendig bod medtatt med gulvflate på ca 5 m²

I tillegg til medregnes areal er det:

Carport på ca 14 m².

Takhøyde 2. etasje: Målt 2,4 m på soverom og fra 3,8 og 2,45 i stue, men vil kunne variere.

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,4 m, men vil kunne variere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i 1. etasje fremkommer som toalettrom på byggemeldte tegninger.

Vaskerom i 1. etasje fremkommer som bod/teknisk rom.

Det er ikke kjent om rom er omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Ved nybygg.
Elektriske arbeider i regi av Føie.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ferdigattest for enebolig er gitt 02.12.2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Natasha Elisabeth Hawkey	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	137	65	0	12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skibrua 5

Hjemmelshaver

Hawkey Natasha Elisabeth

Eierandel

738 / 9999

Felles formue

Kr. 5 775 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 0 07.05.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense. Private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - Nåværende

Friområde - Nåværende

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Tinglyste/andre forhold

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 390 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	02.12.2022		Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	06.05.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent	06.05.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke vist	0	Nei
Dokumentasjon på bad	06.05.2024	Kontrollerklæring er fremvist.	Fremvist	0	Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	06.05.2024		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	06.05.2024		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC1955>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240085		
Adresse	Skibrua 5				
Postnr.	3514	Sted	HØNEFOSS		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 5 mndr	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Natasha Elisabeth	Etternavn	Hawkey		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

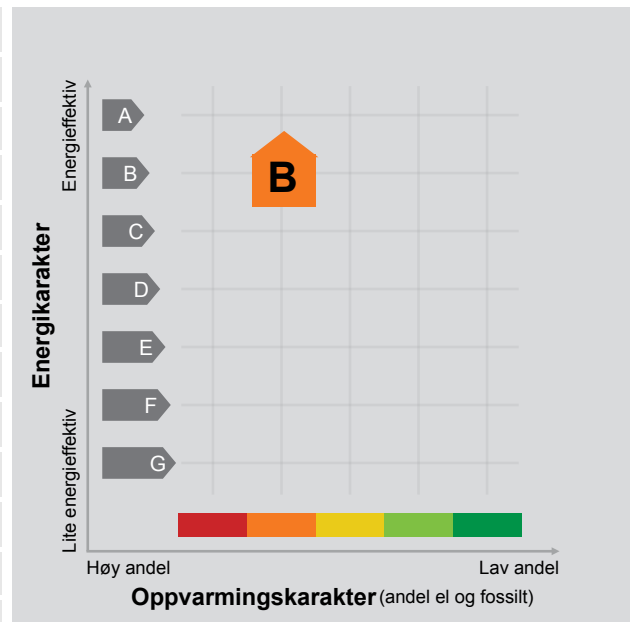
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Skibrua 5
Postnummer	3514
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300792448
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6e008217-bdd6-4af9-bb16-bbc32ec1f0c5
Dato	14.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skibrua 5
Postnummer: 3514
Sted: HØNEFOSS
Kommune: Ringerike
Bolignummer: H0101
Dato: 14.05.2024 17:06:04
Energimerkenummer: 6e008217-bdd6-4af9-bb16-bbc32ec1f0c5

Kommunennummer: 3305
Gårdsnummer: 137
Bruksnummer: 65
Seksjonsnummer: 12
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300792448

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Mestergruppen Arkitekter AS
Steinar Henning Vaag
Postboks 1043
8001 BODØ

Deres ref.:

Vår ref.:

21/3760 - 16

Dato:

02.12.2022

**Ferdigattest - Oppføring av 14 eneboliger -
Gnr/bnr 137/65 - Skibrua 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 13, 15 og 17**

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for 14 eneboliger på gnr/bnr 137/65 mottatt 30.11.2022, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

19.04.2022 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for 6 leiligheter med adresse Skibrua 8,10,11,13,15 og 17

16.09.2022 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for 3 leiligheter med adresse Skibrua 4,6og 7

Ferdigattesten gjelder: Hele tiltaket

Beskrivelse: 14 eneboliger
Bygningsnr: 300792453 - Skibrua1
300792367 - Skibrua 2
300792450 - Skibrua 3
300792384 - Skibrua 4
300792448 - Skibrua 5
300792391 - Skibrua 6
300792442 - Skibrua 7
300792392 - Skibrua 8
300792436 - Skibrua 9
300792396 - Skibrua 10
300792430 - Skibrua 11
300792424 - Skibrua 13
300792422 - Skibrua 15
300792402 - Skibrua 17

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i minst fem år etter ferdigattest.

Klagefristen er 3 uker:

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

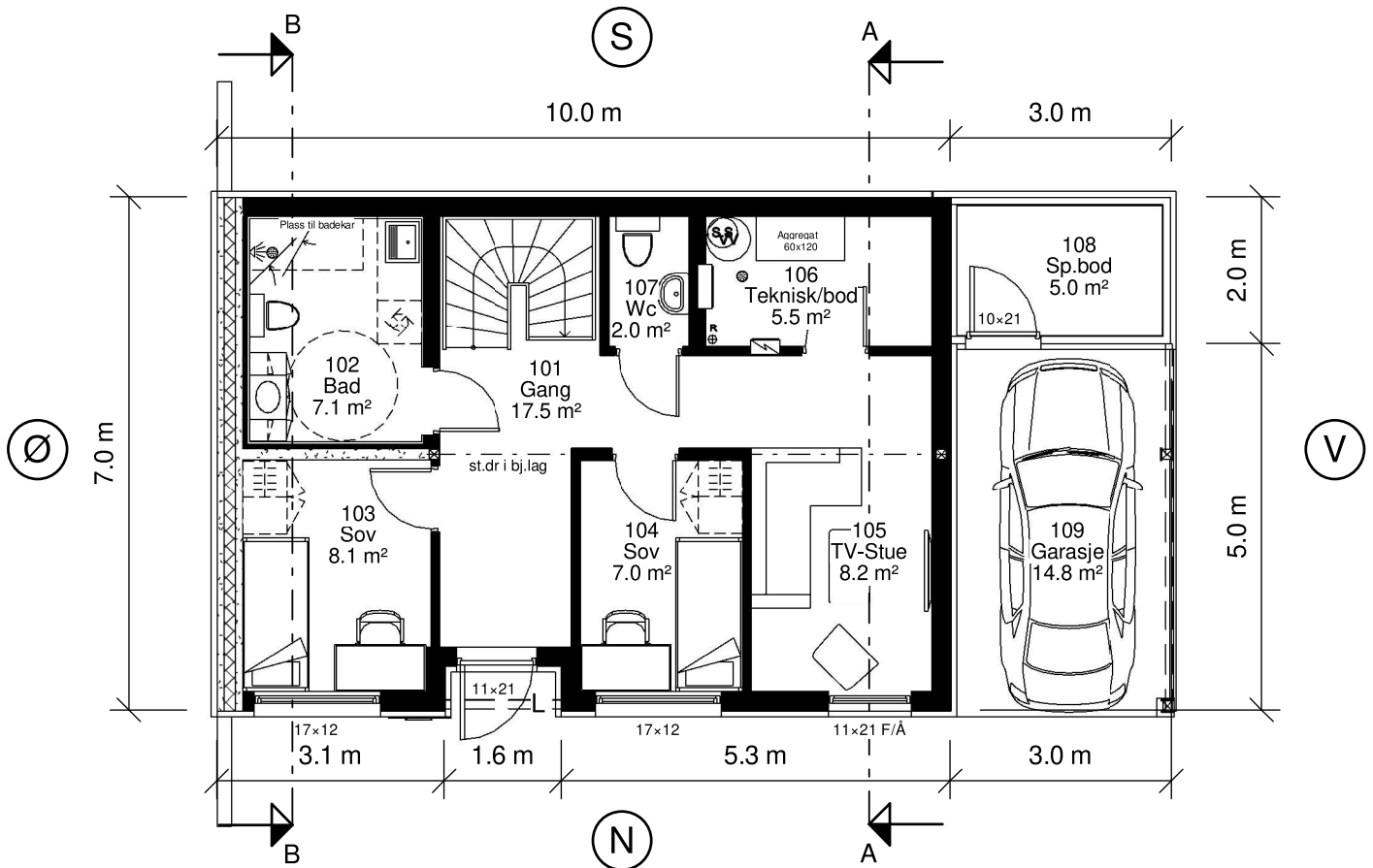
Arne Hellum
avdelingsleder

Hans Otto Larsson
saksbehandler
Hans.Otto.Larsson@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Bodil Margrethe Lafton	avdelingsleder	Ringerike kommune	Branntilsynsavdelingen
Hanne Myhre	konsulent	Ringerike kommune	Vann og avløp
Helge Myhren	oppmålingsingeniør	Ringerike kommune	Geodata
Høyt & Lavt Utvikling AS	Birkebeinerveien 8	3517 HØNEFOSS	



09 ETASJE 1



SYSTEMHUS

Utarbeidet av:

UNIKUS

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bøde, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:

Høyt & lavt

TILTAKSHAVER:

Hus 5

BYGGEPLASS:

Færdentoppen

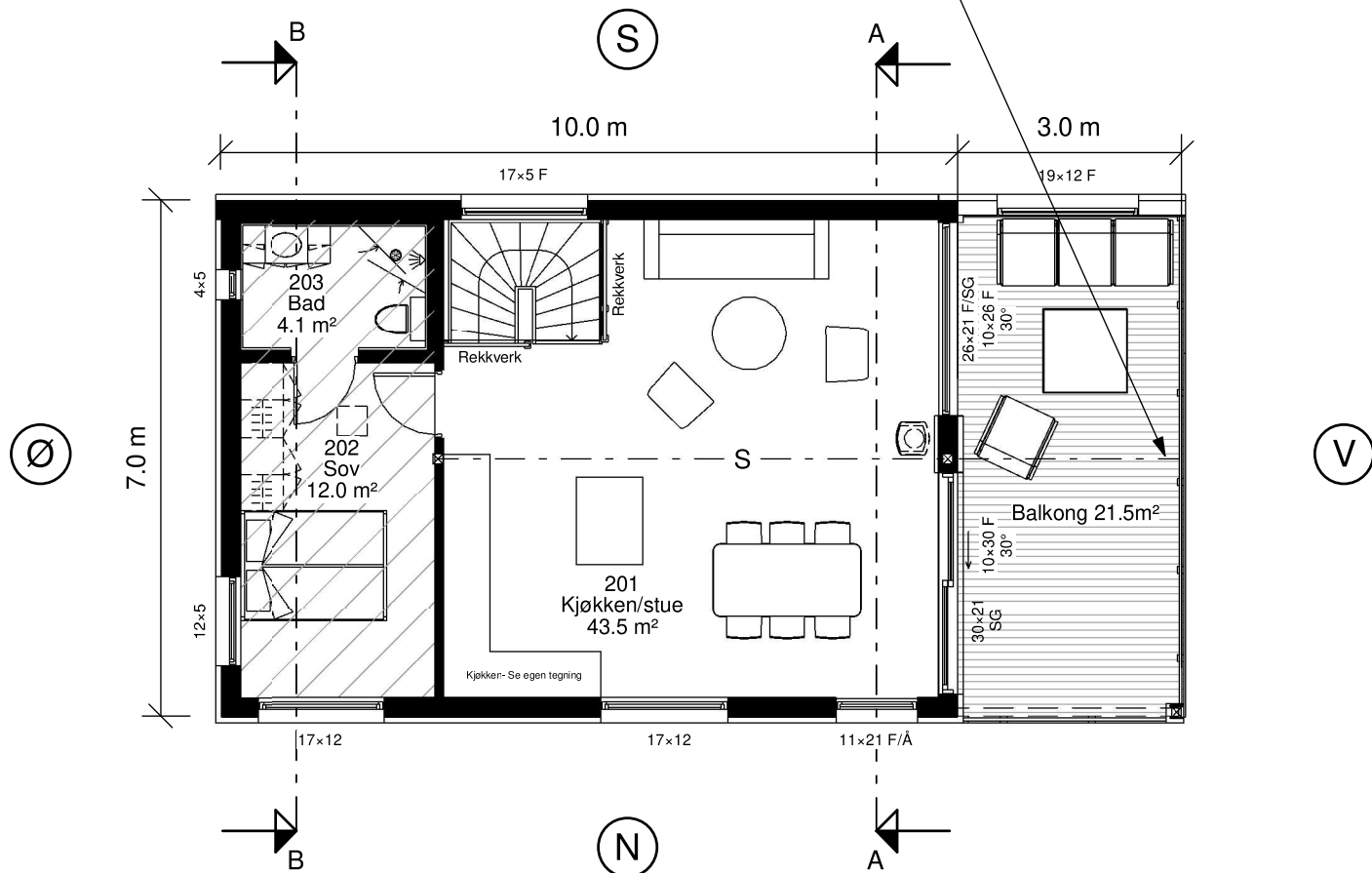
G.nr/B.n

137/6

KOMMU

Ring

Dimensjon drager og isolasjon må beregnes ved arbeidstegninger



09 ETASJE 2

Ingen brannsikringstiltak er vurdert

nr: 55
UNE: erike

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: Plantegninger			
PROSJEKT: Færdentoppen- LitenMurSpv			
ARKITEKT: Eget	DATO: 23.10.19	TEGN: LH	REV:

MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT NR: 20190522
TEGN.NR: 09.01



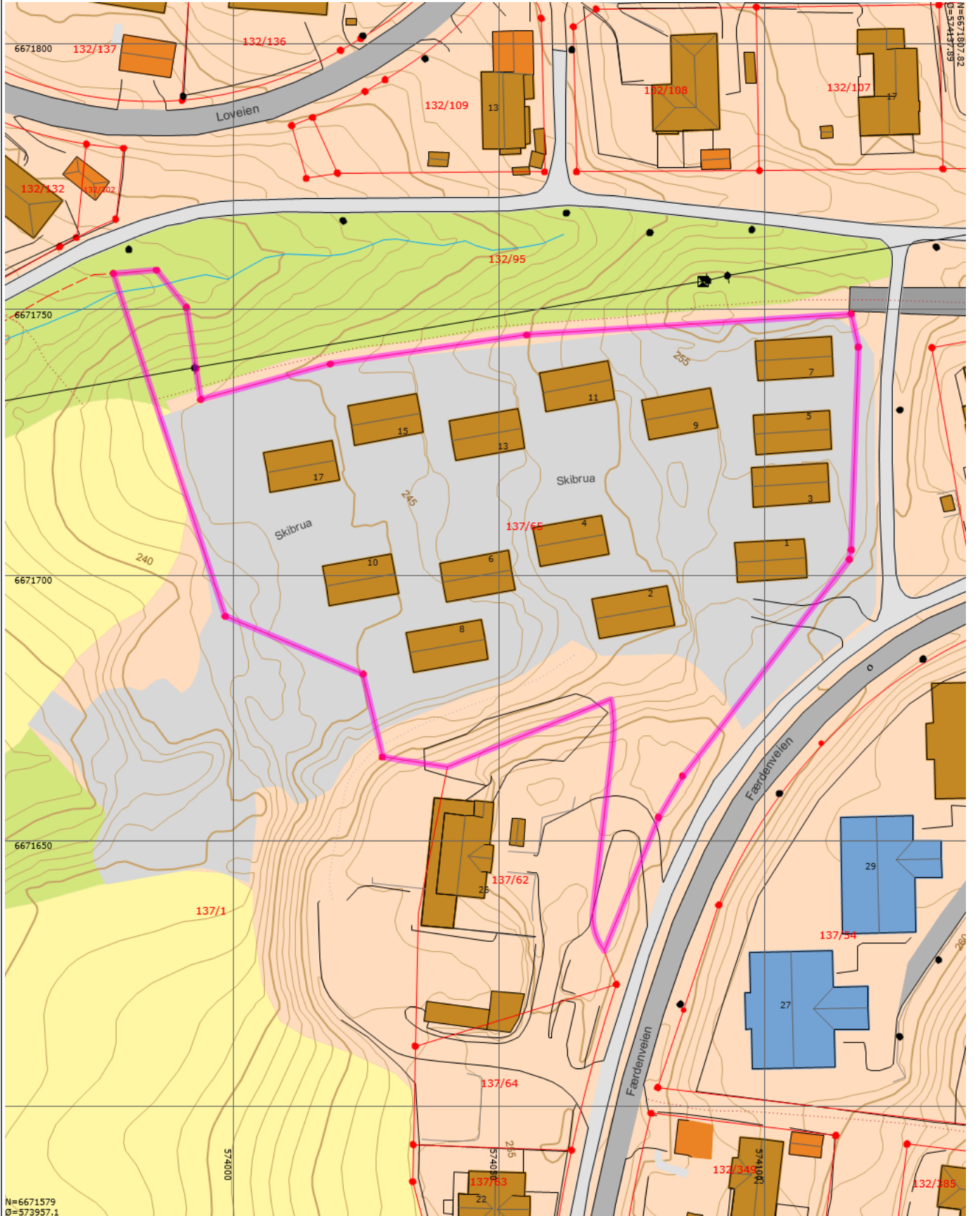
Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Skibrua 5 3514 HØNEFOSS			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Kumlokk	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Nettverksstasjon
 Skap	 Masteomriss	 Trase
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense generert
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti på bru	 Traktorveg	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Trapp
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Bru
 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Elv og bekk
 Høydekurve	 Høydekurve 5m	 Husnummer.
 Eiendomsteig	 Anleggsområde	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet
 Matrikkelnummer		

ui.page_selector

Pantebok for Ringerike sorenskriveri 1941-1942, Astoref: SAKO/A-105/G/Ga/Gac/L0007

Avskrift av dagbok nr. 2372/41.14/11.

Jevnaker, 11/11 1941.

~~Vedlegg III~~

Ringerike sorenskriveri
Stempel m. 5 kr.

Undertegnede Hans Færden som eier av gårdsnr. 137, br.nr. 1 i Norderhov herred, gir med dette Martin Klekken som eier av gården Klekken gårdsnr. 102, br. nr. 6, og S. Kinnerød som eier av Furubakken gårdsnr. 102, br. 48. begge beliggende i Norderhov herred rett til å grave og anlegge vanninntakskumm på gården Færdens grunn, likeledes rett til å grave og ha liggende vannledning i rør fra inntakskummen til Færden gårds grense, alt etter nærmere avtale om inntakskummens og ledningens beliggenhet.

Eierne av Klekken gårdsnr. 102, br. 6 og Furubakken gårdsnr. 102 br. 48 og deres etterfølgere der skal være pliktige til alltid at holde vanninntakskummen i forsvarlig og tett overdekket stand.

For skade på eiendommen Færden under vedlikeholds- eller senere reparasjonsarbeider ydes erstatning etter overenskomst eller i tilfelle uoverenstemmelse etter skjønn optatt av to vilige menn. Skjønnen optages på eierne av Klekkens og Furubakkens bekostning.

Nuværende og senere eiere av Klekken og Furubakken har ikke rett til å la andre få komme inn på vannledningen uten samtykke av Færden gårds eier.

Som godtgjørelse for vannrettighet betales en gang for alle 400.00 kroner at erlægge inden dette års utgang.

Utgifter ved tinglysning er gården Færdens eier uvedkommende

Hans Færden
(sign.)

S. Kinnerød
(sign.)

M. Klækken
(sign.)

Vi bekrefter at Hans Færden, S. Kinnerød og M. Klækken egenhendig har underskrevet ovenstående og at alle tre er over 21 år.

Gunnar Jonsmoen
(sign.)

Gabriel R. Putten
(sign.)

sign.
O. A. G. G. G.

39
16/11.1935.

492.

Tinglysningsting den 16. november 1935.

ARRONDERINGSMAGESKIFTEAFTALE .

Undertegnede Eiere af Gaarden Øvre Klækken, G.No. 102. Br. No. 3 , og Færden G.N. 137, Br. N. 1, Norderhov, Anton Bakke og Anders Færden, er kommet overens om følgende Mageskifte:

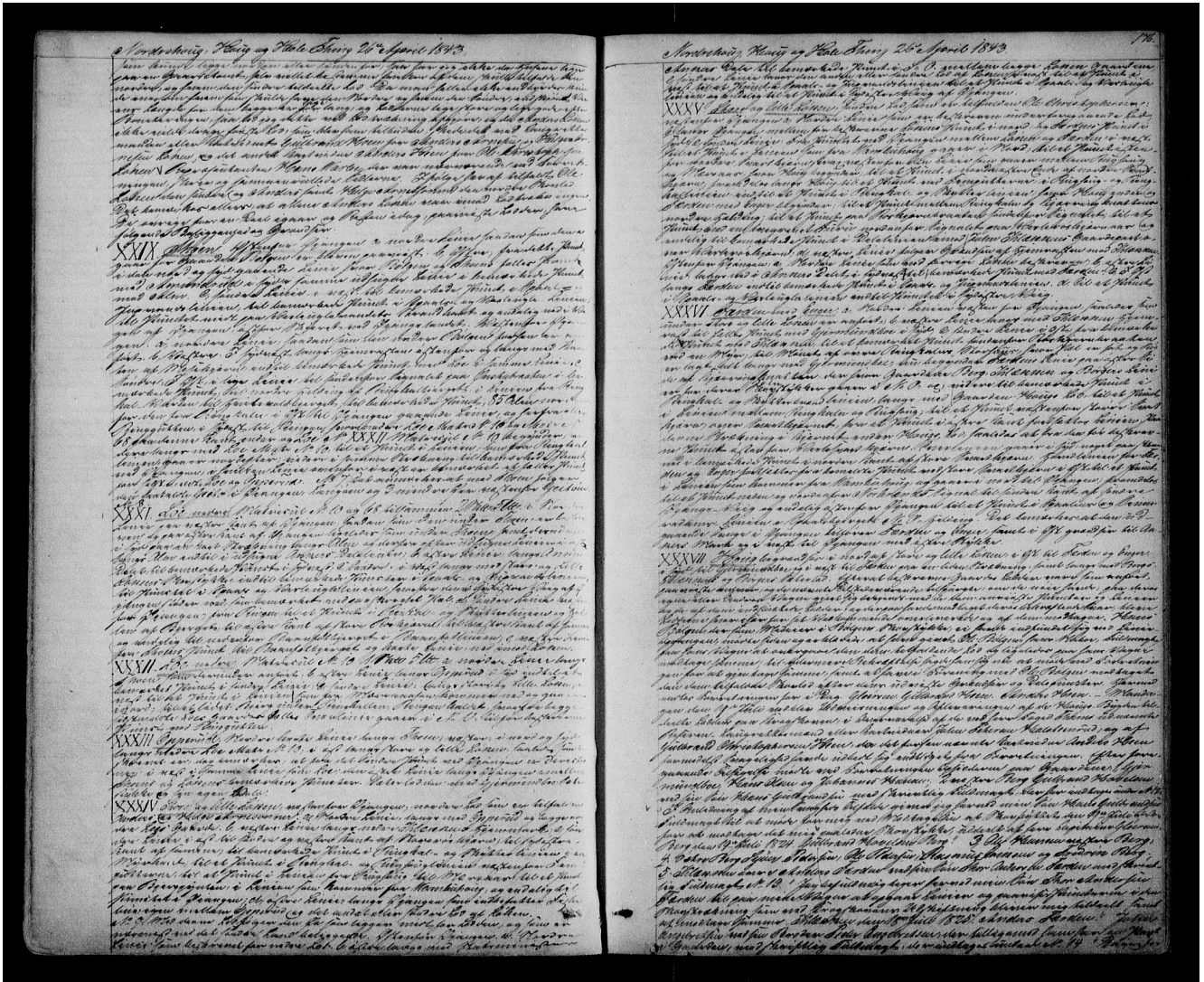
Af Gaarden Færden aftrædes et Stykke i og ved i og ved Vestenden af Havnestrækningen, som støder til Nedre Klækken, og af Gaarden Klækken aftrædes et Stykke paa den anden Side af Bækken som er Skille mellem Klækken og den tidligere Husmands-plads Jonasstuen. Begge Stykker afmærkes med Pæler samtidig med dette Dokuments Oprettelse.

Eieren af Gaarden Klækken bekoster først den fornødne Gravning og Opførelse af forsvarlig Forstøtningsmur og Vold for at føre den nysnævnte Bæk ind i nyt Led langs nuværende Skillegjerde mellem Klækken og Berg indtil Ledet i Gjerdet og derfra i ret Vinkel til det Punkt hvor Bækken gaar i Stikrende under Løndeveien, og bekoster ligeledes Nedtagning og forsvarlig Gjenopsætning af Delegjærdet paa Klækkensiden af Bækken efter den nye Grænse paa den nysomhandlede Strækning.

Gjærdeflytning eller nyt Delegjærde som nødvendiggjøres ved Afstaaelsen fra Gaarden Færden, falder den Eiendom til Last som nu har Gjærdehold paa den paagjældende Strækning.

Med Hensyn til det fra Færden aftrædendes Stykke, som nu er planlagt at skulle anvendes til parkmessigt Anlæg og eventuelt delvis Omdannelse til Dam, skal det være Betingelse for Opdæmning i den Anledning, at der opføres saadan kraftig Forbygning mod det fremtidige Grænseskille mod Gaarden Færden, at der ikke bliver nogetsomhelst Tilsig mod Bækken som nu gaar

Pantebok for Ringerike sorenskriveri 1841-1845, Astaref: SAKO/A-105/G/Ga/Gaa/L0023



Informasjon om cookies

Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies. Les mer om hvordan du styrer cookies. (<https://www.digitalarkivet.no/content/privacy>)



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269338/djfydxizlc>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no