



aktiv.



Enggata 10, 3520 JEVNAKER

**Lys og innbydende 3-roms
leilighet i 2.etasje med sentral
beliggenhet. 2 trivelige uteplasser.**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 11 473,-
Omkostn.: Kr 84 477,-
Total ink omk.: Kr 2 885 950,-
Felleskostn.: Kr 1 942,-
Selger: Heidi Elisabeth Asak

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total: 79/84 m²
Tomtstr.: 1354.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 41
Snr. 10

Oppdragsnr.: 1204230146

Lys og innbydende 3-roms leilighet i 2.etasje med sentral beliggenhet. 2 trivelige uteplasser.

Enggata 10 er en innbydende 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet midt på Nesbakken. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har trappeadkomst. Inngangspartiet er overbygd og du har plass til et hyggelig kafésett dersom du ønsker å ta morgenkaffen her. Videre byr leiligheten på en romslig entré med god plass til garderobe, et pent kjøkken med plass til spisestue, stue med rentbrennende peisovn og utgang til østvendt balkong, 2 soverom samt et flislagt bad. Det er en innvendig bod og en sportsbod for lagring. Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder og diverse beplantning. Parkeringsplass - ny eier kan trekke ned kabel til elbillader.

Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, skole, dagligvarehandel, kollektiv transport og fine turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Egenerklæring	30
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entre, soverom, soverom, bad/wc/vaskerom, stue med utgang til veranda, kjøkken, teknisk rom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1354.5 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets fellestomt er opparbeidet med boligmasse, boder, avfallsbeholdere, asfaltert bakgård med parkeringsplasser, noe plen og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt på Nesbakken med sentral beliggenhet i nærheten av dagligvare, butikker, spisesteder, skole og barnehager. Bussforbindelse til Hønefoss og derfra videre til Oslo, ligger en liten gåtur unna. Her kan du leve det gode og rolige livet med enkel tilgang til sentrum, uten å miste den sjarmerende småbyfølelsen.

Det er to lekeplasser i sentrum, og den ene er rett rundt hjørnet for leiligheten her.

Jevnaker ligger langs sydenden av Randsfjorden og er et sjarmerende tettsted med de fleste fasiliteter. Med nærhet til det verdensberømte arkitektoniske bygget The Twist og mathotellet Thorbjørnrud.

Stedet kan by på mange flotte bademuligheter. Sommerklimaet er varmt og tørt, og både innsjøer og tjern innbyr til friske dukkerter.

Videre er det gangavstand til Hadeland Glassverk med bl.a. pizzarestaurant, bakeri, vaffelhus, restaurant Låven etc. Glassverket tilbyr i tillegg til alle butikkene, utstillinger i galleriet, teaterforestillinger og konserter.

Av aktiviteter finnes det idrettshall, idrettsplass, populært skøytebane og aktivt hestemiljø.

Skogområdene rundt Jevnaker, bl.a. Mosmoen, Nordmarka og Veståsen er et unike områder med flott natur og oppkjørte skiløyper og lysløyper.

Randsfjorden som ligger et stenkast fra boligen kan benyttes til bading, fiske og annen vannsport.

I nærheten ligger også Kistefos - en internasjonalt anerkjent skulpturpark - vel verdt et besøk!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Larsplass

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

2 etasje bygg i trekonstruksjoner med taksteintekket, valmet tak. Bygget er delt opp i 10 eierseksjoner. Boligseksjoner i 1-etasje med adkomst fra bakkeplan og boligseksjoner i 2 etasje med adkomst via metalltrapp og svalgang. Takoverbygget østvendt balkong på ca 10m² i trekonstruksjon med tett rekkverk i malt trepanel, impregnerert terrassegulv. Leilighetene er utstyrt med Nordanvinduer med 2 lag glass og 2 veis innadslående funksjon. Tilhørende uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater i delevegger. Takstoler i tre med ensidig fall, utvendig tekket med dobbeltkrum betong takstein.

Innhold

Entré:

Inngangspartiet til leiligheten er overbygd og det er plass til en hyggelig sittegruppe. Vel inne i boligen har man en romslig entré med god plass til garderobe eller annet oppbevaringsmøblement. Det er montert knaggrekke for jakker. Fra entré har du tilkomst til et soverom, bad, bod og stue.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i separat rom med skyvedør mot stue. Kjøkkeninnredningen er utvidet og lakkert i 2019 og er i praktisk L-form, noe som gir godt med benk- og skaplass. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i laminat og dekorfliser mellom

benk og skap. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer samt at det er integrert micro. Kjøkkenet har plass til en hyggelig spisegruppe.

Stue:

Leiligheten har en luftig stue med store vindusflater for rikelig med naturlig dagslys. Stuen er malt i tidsriktige farger og har laminat på gulv. Det er montert peisovn for varme på kaldere dager. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter og har utgang til en østvendt balkong. Balkongen er overbygd, noe som gir en lun og trivelig stemning. Her er det god plass til sittegruppe og grill dersom det er ønskelig.

Soverom:

De 2 soverommene i leiligheten er av god størrelse og har fine fargevalg. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og en stor skyvedørgarderobe. Soverom 2 kan fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Leiligheten har et flislagt bad med varmekabler i gulv. Innredningen består av servant på underskap, speil med belysning samt skap. Videre er det gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Lagring gjøres i innvendig bod og kaldtloft og det medfølger også en utvendig sportsbod.

Standard

Tg2:

Bad/wc/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Teknisk rom Overflate vegger og himling

Teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk

Kjøkken

Vinduer og ytterdører

Balkonger, verandaer og lignende

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Standardpakke kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.
Internett kan bestilles via Telenor som leverer tv, (T-we).

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass.
Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88260910

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.
Gulvvarme bad.
Peisovn i stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 12 313

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter akonto vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er oppgitt til kr. 3 886,- i 2023. Eiendomsskatten er medberegnet i punktet "kommunale avgifter". Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 638 799

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 299 675

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten**Eierbrøk**

78/696

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet bygningsforsikring, vedlikehold, grunnpakke

kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 942

Andel Fellesgjeld

Kr 11 473

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

14.08.2023

Andel fellesformue

Kr 33 656

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET ENGGATEN 10

Organisasjonsnummer

993 525 928

Om sameiet

Sameiet Enggaten 10 ligger i Jevnaker kommune og har orgnr 993525928.

Det er 10 seksjoner i sameiet.

Fra årsmeldingen 2022 fremgår følgende:

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

- styret har avholdt 2 styremøter, 2 sameiermøter, 1 dugnad før 17.mai, samt 1 årsmøte.
- styret har engasjert firmaet MT-klima for tilsyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegg. Tilsynet viste noen mangler, som nå er utbedret. Alle anlegg virker tilfredsstillende.
- På dugnaden ble vegger, gulv og tak spylt rene.
- Brannøvelse utført.

•Vernerunde/ HMS utført i alle leiligheter. Resultatet er tilfredsstillende. I den forbindelse ble det utlevert instruks for komfyrvakt og brannvarslingssystem til alle beboere.

Styrets planer for året

- 17.maidugnad, plante i kasser, rak og rydd.
- vernerunder utføres x 2
- avholde årsmøte, 2 sameiermøter og 3 styremøter lage instruks for sommer og vinterhalvår for gartner- og snørydding/ nødvendig strøing.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 22808943623, Sparebank 1 Ringerike Hadeland.

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2023: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 14.08.2023: 102 376

Andel av saldo: 11 473

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.12.2029)

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ringbo Bbl;

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 41, seksjonsnummer 10 i Jevnaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3053/148/41/10:

09.11.1934 - Dokumentnr: 900209 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:41

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1949 - Dokumentnr: 4005 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:41

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2002 - Dokumentnr: 4692 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 78/696

05.07.2002 - Dokumentnr: 4695 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3053 Gnr:148 Bnr:40 Snr:11

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.02.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,- (Prisantydning)

11 473,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
70 037,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,00))

84 477,- (Omkostninger totalt)

2 885 950,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 477

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

12.03.2024



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme





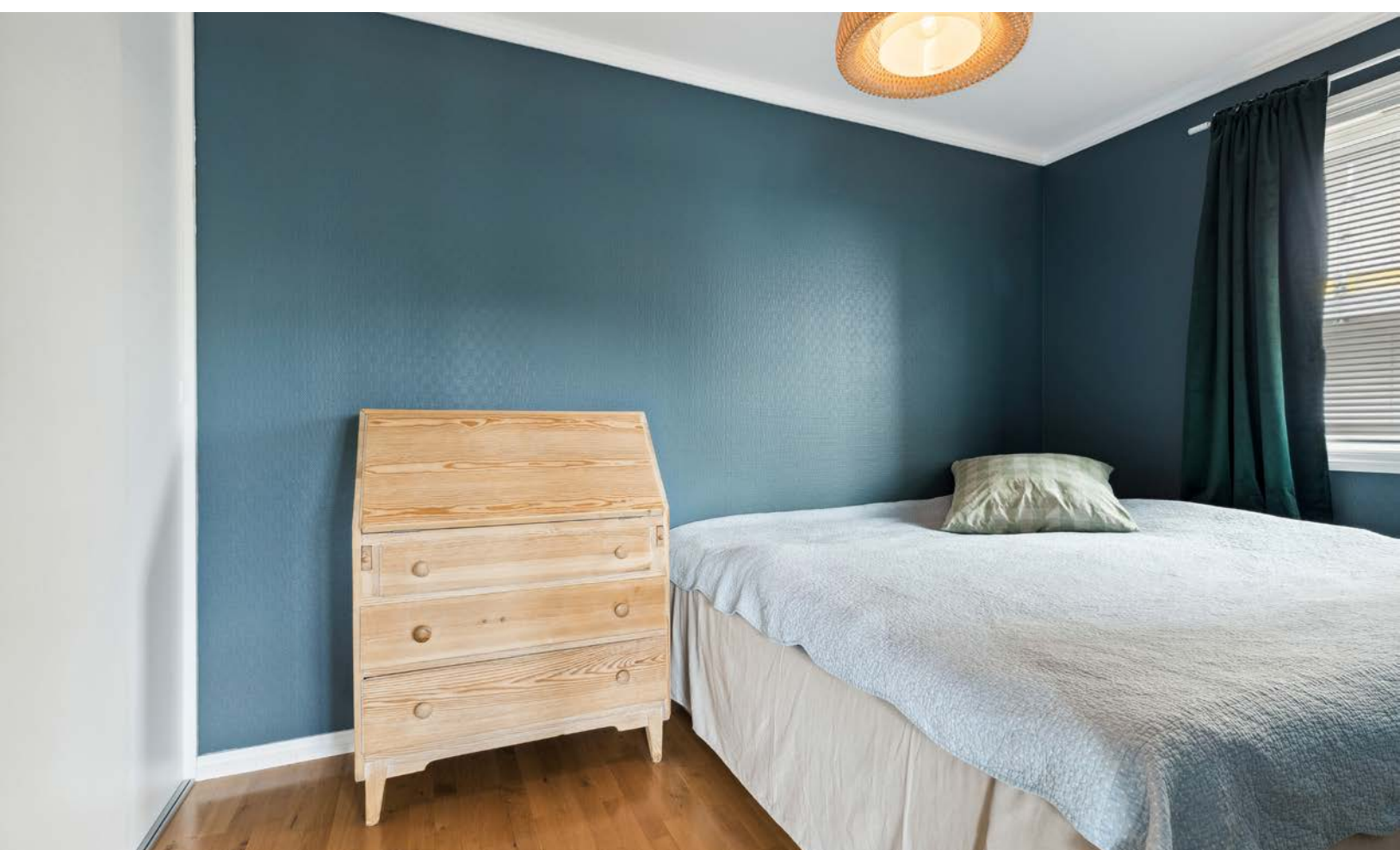




















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204230146	

Selger 1 navn
Heidi Elisabeth Asak

Gateadresse	
Enggata 10	

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204230146

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204230146

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

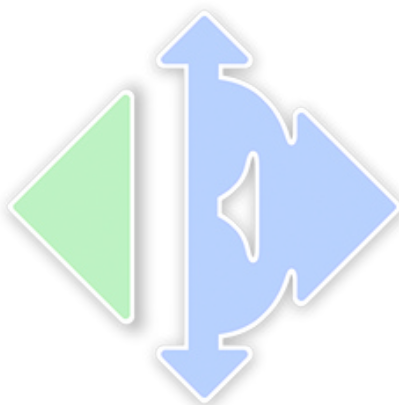
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Elisabeth Asak	5f1856b42ba452da041780a dccc7331f055112	17.08.2023 16:42:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204230146

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

LEILIGHET 2 ETG.

Enggata 10
3520 Jevnaker


www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Olav Larsplass

Dato: 06/03/2024

Storgata 12

Jevnaker 3520

98090998

olav.lpl@hebb.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 41
Hjemmelshaver:	Heidi Elisabeth Asak
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	2002
Tomt:	1354.5 m²
Kommune:	Jevnaker 3035

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	16.08.2023
Fuktmåler benyttet:	protimeter mms 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomt på 1354m² disponeres som fellesarealer og er opparbeidet med beplantning, plen, asfalterte biloppstillingsplasser samt fellesboder i rekke. Sentral beliggenhet i nærheten av dagligvare, butikker, spisesteder, skole og barnehager. Bussforbindelse til Hønefoss og derfra videre til Oslo ligger en liten gåtur unna. Her kan du leve det gode og rolige livet med enkel tilgang til sentrum. I Jevnaker har man mange fine kulturtilbud i kort avstand, som Hadeland Glassverk og Kistefos Museet for å nevne noe. Av aktiviteter finnes det idrettshall, idrettsplass, populært skøytebane og aktivt hestemiljø. Marka/Øståsen er et unikt område med flott natur og oppkjørte skiløyper og lysløype. Randsfjorden som ligger et stenkast fra boligen kan benyttes til bading, fisking og annen vannsport.

OM BYGGEMETODEN:

-

2 etasjes bygg i trekonstruksjoner med taksteintekket, valmet tak. Bygget er delt opp i 10 eierseksjoner. Boligseksjoner i 1-etasje med adkomst fra bakkeplan og boligseksjoner i 2 etasje med adkomst via metalltrapp og svalgang. Takoverbygget østvendt balkong på ca 10 m² i trekonstruksjon med tett rekkverk i malt trepanel, impregneret terrassegulv. Leilighetene er utstyrt med Nordanvinduer med 2 lag glass og 2 veis innadslående funksjon. Tilhørende uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater i delevegger. Takstoler i tre med ensidig fall, utvendig teknet med dobbeltkrum betong takstein.

-

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Normal aldring men ingen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

-

RADON:

Det er ikke opplyst om måling av radon og inneluft på boligen. Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17. <https://dibk.no> § 13-5. Radon.

OPPVARMING AV BOLIG:

Elektrisk oppvarming med panelovner, Vedfyrte peisovner i stue. Varmekabler på bad.

GODE ENERGIVANER:

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

TV OG INTERNETT:

Tv signaler fra TeleNor(sameiet). Kablet internett, bredbånd fra veggbokser.

SENTRALSTØVSUGER:

Boligen er ikke rigget med sentralstøvsuger.

ALARMANLEGG (innbrudd):

Ikke installert.

EL-ANLEGG:

Infelddt sikringskap på vegg i hall. Skapet inneholder automatsikringer, hovedsikring på 40 Amp (overbelastningsvern). Digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Jordfeilvarsler. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg er forøvrig eget autorisasjonsområde.

BRANNSIKKERHET:

Det er installert seriekoblet røykvarslere knyttet til sentral og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Brannslukker datert 2018 (anbefaler kontroll om 5 år). Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn.

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

DOKUMENTKONTROLL:

Elsikkerhetsdokumentasjon:

Samsvarserklæring. Montering av lampe og lokk. 30.06.2021. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS. Telefon: 61311400.

Sluttkontroll. El arbeider i bolig. 10.06.2021. M. Carlsen & Sønn Jevnaker AS.

--

Ventilasjon:

Bytta komplett vifte med kondensator funksjonstestet alt ok. MT KLIMA AS. TLF: 32109700

Motor 165W Viftemotor ULV.

--

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjøkken har laminatgulv, malte slette vegger og tak.

Stue har laminatgulv, malte slette vegger og tak.

soverom har 3-stavs parkett, malt strietapet, malt slett tak.

soverom har laminat, malte slette vegger og tak.

Entre har laminatgulv, malte slette vegger og tak.

Bad har flislagt gulv og vegger, malt slett tak.

Teknisk bod har gulvbelegg med oppbrett, malte slette vegger og tak.

Malt belistning.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapport ifm. salg/eierskifte (E312L- Eierskifterapport 2023).

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

TIDL: EIER OPPLYSER:

År 2015 Utvendig kledning malt.

År 2018 Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og hall.

År 2018 Nytt dusjkabinett på bad.

År 2019 Utvidet kjøkken med høyskap, lakkert skapfronter.

År 2021 Lagt dekorflis mellom benk og overskap.

År 2021 Montert belysning under overskap.

År 2021 Montert komfyrvakt.

DAGENS EIER OPPLYSER:

År 2021 Montert peisovn i stue. Egen regi. (Kommunal feier har vært fysisk på tilsyn 11.8.23).

År 2021 Malt overflater i 2 soverom, stue, kjøkken.

År 2021 Gamle, fastmonterte skap på soverom er demontert og erstattet med et nytt, frittstående klesskap.

I denne forbindelse ble det montert nye lister langs gulv og tak.

År 2021 Montert lampe og lokk. (Dokumentert).

År 2023 Byttet ULV ventilasjonsaggregat på loft. (Dokumentert).

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader inkluderer:

Felles forsikring, kabel TV, brannvarslingssystem, VVS kontroll, forretningsførsel, vaktmestertjenester etc.

Med forbehold om endringer.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 200 000	
- Fradrag:	900 000	
= Teknisk verdi bolig:	2 300 000	2 300 000

Utebod	100 000	100 000
---------------	----------------	----------------

Tomteverdi:		400 000
-------------	--	----------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 2 800 000
--	--	--------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

*Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

*Med tomteverdi menes: Andel, opparbeidelse og beliggenhet.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	79	0	0	10	75	4
SUM BYGNING	79	0	0	10	75	4
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utebod/sportsbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

Entre, soverom, soverom, bad/wc/vaskerom, stue med utgang til veranda, kjøkken, teknisk rom.

BRA-e:

>>

I tillegg til medregnet areal er det:

Veranda på ca. 10m², overbygget.

Adkomst: Utvendig rett trapp med metalltrinn, svalgang med terrassebord.

Utebod/sportsbod 5m²

>>

MERKNADER OM AREAL:**ADKOMST:**

Lett adkomst via utvendig trapp fra gateplan, svalgang til leilighetene.

PARKERING:

Bilvei helt frem. God parkeringsdekning på sameiets tomt. Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i bakgård. Øvrig parkering i hovedgate.

TINGLYST EIERBRØK: 78/696

P-ROM: Entré 8m², stue 20m² med utg. veranda, kjøkken 13m², soverom 11,5m², soverom 8m², bad/wc/vaskerom 7,7m².

S-ROM: Teknisk rom 4m².

I tillegg til medregnet areal er det:

Veranda på ca. 10m², overbygget.

Adkomst: Utvendig rett trapp med metalltrinn, svalgang med terrassebord.

Utebod/sportsbod 5m². Utebod/sportsbod 5m² med utvendig adkomst (ikke med i arealberegninger).

ROMHØYDE: 2,37m målt i stue.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: ingen vesentlige avvik registrert.

MÅLING AV AREAL:

Det er nye måleregeler gjeldende fra og med 1 januar 2024. Det bemerkes at veiledning for den nye målestANDARDEN ikke foreligger pr i dag og det kan derfor være måleavvik i forhold til hvordan de forskjellige benevnelsene skal måles. P-rom og S-rom vil i en overgangsperiode medtas sammen med de nye målereglene i BMTF sine rapporter, men det er viktig å nevne at dette ikke er riktig målebenevnelse etter 1 januar 2024. Arealmålingen er utført med laser og basert på innvendige målinger. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som defineres, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

TOMTEAREAL:

Andel av felles tomt på ca. 1354,5m², med boligmasse, boder, avfallsbeholdere, asfaltert bakgård med parkeringsplasser, noe plen og beplantning. Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Det er ikke kontrollert om inngjerding stemmer med tomtengrenser. Opplysninger om tomteareal er hentet fra matrikkelen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**BAD/WC/VASKEROM:**

Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning 120 cm med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, slette dørfronter, høyskap, overskap og speil med belysning. sjult røropplegg med rør i rør. Dusjkabinett 70x110cm med glassdør, sete og dusj med takdusj. Plasts luk plassert under dusjkar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør. Varmekabler i flislagt og støpt gulv.

TEKNISK/ROM:

Gulvbelegg med oppkant, malte slette vegger og tak. Plasts luk med klemring og vannlås. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår. Brannslange tilkoblet med stoppekran. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran. Samlestokk i åpent anlegg med rør i rør fordelinger til kjøkken og bad. Plasts luk i gulv. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør.

LOFT:

Loft med tilgang fra Pocket isolert loftsluke plassert i entre. Loftet har noe lagringsplass rundt loftsluke, ellers virker loftet godt isolert og ventillert fra gesims. Brannskillevegg kledd med gipsplater virker ok. Flexit ventilasjonsagregat står plassert på loft og styres fra kjøkkenvifte. Fuktskjolder i tak ved gradrenne ble fuktmålt og var i tørr tilstand, mulig eldre fuktbelastning fra byggetiden.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppdatert rapport uten befaring.

ANDRE MERKNADER:**UTEBOD:**

Utebod i rekke på ca 5m². Denne boden ligger på enden, nederst og lengst unna boligen.

Uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Larsplass

Fagutdannet, bygningskyndig BMTF Takstmann. Bygg-og Tømrermester med over 35 års bred erfaring i byggebransjen . Kundebehandling, prosjektering, utførelse og tilstandsanalyse. Jobber i dag med fulltidstaksering for bedrifter og private. Olav tlf 98 09 09 98.

06/03/2024

Olav Larsplass

1. Våtrom**1.1 Bad/wc/vaskerom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene.

Merknader: Normale aldringssvekkelser. Fuger er gulnet slik at noe re-fuging kan påregnes.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater på gulv fremstår i god stand og dørterskel er fuget. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller skader med behov for tiltak.

Merknader: Sluk er plassert under dusjkabinett og ikke tilgjengelig for kontroll av korrekt fall på gulv mot døråpning.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår, 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/fuktsikring på badet. Krav til dokumentasjon kom i år 2010. Sluk og klemring av plast under dusjkabinett, ikke kontrollert. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ble utført hulltaking tilstøtende vegg for dusj, i kjøkkenbenk. Måling med elektroder viste ingen tegn på fukt i vegg.

Merknader: Det blir benyttet lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid.

Membran tg 2 ved 10 år. Levetid 20-30 år. – Badet kan strengt tatt holde i 50 år, men vi anbefaler å pusse opp badet etter halve tiden, det vil si etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader.

1.2 Teknisk rom**TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Malte gipsvegger og tak. Mekanisk avtrekk fra sentral på loft.

Merknader: Tg 2 grunnet alder. I dag benyttes ofte våtromsplater eller fliser.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Sveiset gulvbelegg med oppbrett på vegg og utsparinger. Overflater på gulv fremstår i ok stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under belegg eller skader med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membran/gulvbelegg fra byggeår, 2002. Ukjent fuktsikring i vegg og tak. Sluk og klemring av plast med synlig klemt belegg under klemring. Fuktsikring vegg og tak ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det bemerkes at det ikke var mulig å måle fukt med hulltaking i tilstøtende vegg/himling, da det er bad, brannskillevegg og underliggende leilighet som grenser til rommet.

Merknader: Rommet har ingen direkte belastning av vann mot konstruksjoner slik at formålet her er: Ved lekkasje skal vannet renne fritt til sluk. Ved oppgradering er det dagens krav til våtrom som gjelder.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken i separat rom med spiseplass og vindu. Innredningen er fra byggeår, utvidet og lakkert i år 2019. Innredning er montert i L-form. Kjøkkenfronter i ensfarget profilert med bøylehåndtak og dempere. Benkeplate i laminat. Dekorfliser på bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Plass for oppvaskmaskin i benk. Plass for frittstående kjøle/frysenskap. Frittstående komfyr med komfyrvakt. Mekanisk avtrekk med føring til sentral på loft og videre over tak. Høyskap med integrert microbølgeovn. Løs avtagbar sokkel. Spiseplass og vindu mot øst. Skyvedør mot stue.

Merknader: Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Ok vanntrykk og avrenning, ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Noe avskaling på lakk i fronter registreres.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

BAD/WC/VASKEROM:

Gulvmontert toalett. Badersinnredning 120 cm med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri, slette dørfronter, høyskap, overskap og speil med belysning. sjult røropplegg med rør i rør. Dusjkabinett 70x110cm med glassdør, sete og dusj med takdusj. Plasts luk plassert under dusjkar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør. Varmekabler i flislagt og støpt gulv.

TEKNISK/ROM:

Gulvbelegg med oppkant, malte slette vegger og tak. Plasts luk med klemring og vannlås. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår. Brannslange tilkoblet med stoppekran. Hovedinntak for vann med vannmåler og stoppekran. Samlestokk i åpent anlegg med rør i rør fordelinger til kjøkken og bad. Plasts luk i gulv. Mekanisk luftavtrekk i tak, luftspalte under dør.

LOFT:

Loft med tilgang fra Pocket isolert loftsluke plassert i entre. Loftet har noe lagringsplass rundt loftsluke, ellers virker loftet godt isolert og ventillert fra gesims. Brannskillevegg kledd med gipsplater virker ok. Flexit ventilasjonsagregat står plassert på loft og styres fra kjøkkenvifte. Fuktskjolder i tak ved gradrenne ble fuktmålt og var i tørr tilstand, mulig eldre fuktbelastning fra byggetiden.

UTEBOD:

Utebod i rekke på ca 5m². Denne boden ligger på enden, nederst og lengst unna boligen. Uteboder montert i rekke med støpt betongplate på mark. Uisolerte bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel. Gipsplater i delevegger. Takstoler i tre med ensidig fall, utvendig tekket med dobbeltkrum betong takstein. Bodene virker tørre.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Nordan vinduer fra 2001 med 2-lags energiglass. Rammer og karmen i malt tre. Åpningsfunksjon med 3 hendler for innadslående funksjon. Vinduene har spalteventil over og luftestillinger på vindu.

Noen fastkarmvinduer med 2-lags glass. Kjøkkenvindu har utvendig persienne.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal Levetid for vinduer i trekarmen: 20 - 60 år.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes.

Med utgang fra stue:

Nordan balkongdør fra byggeår i malt tre, helglasset dør med 2-lags glass. Hovedinngangsdør fra byggeår:

Slett malt dørblad i trefiber med profiler, tolagsglass med ru ytterglass og sprosser. Messing håndtak og karmen i malt tre, 3 punkts hengsler og metall/hardved terskel (justeres).

Innerdører:

Lett formpresset dør i klassisk design. hvitmalt med snap-in hengsler, fleksibel slagretning med vendbar lås (falle) flat terskel.

>>

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være vanskelig å avdekke. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerer med dagens tilstand. Ok funksjon, myke pakninger. Nb! Når det gjelder lukkefunksjon på disse vinduene er det noen som nevner at vinduene tar på i bunn når vinduene lukkes helt. Dette er riktig, og slik skal det være. Vinduene har en plastpute i karmen som vinduene skal hvile på når de er i lukket stilling. Antatt gjenstående levetid mer enn 10år med jevnlig vedlikehold.

Merknader: Hoved inngangsdør tar på i toppen og må påregnes justeres.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Takoverbygget østvendt veranda på ca 10 m² i trekonstruksjon med tett rekkverk i malt trepanel, impregneret terrassegulv. Rekkverkhøyde 93cm.

Merknader: Slitt terrassegulv på overflate. Beising må påregnes.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers regning. Hoved vannledning inn til teknisk rom med stoppekran og vannmåler. Rør i rør plast for vanntilførsler i bolig. Åpent røropplegg med samlestock. Forgreninger/tilførsler lagt i vegg til kjøkken og bad.
Plast sluk og avløpsrør. Innvendige vannrør og stoppekran er funksjonstestet. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen.
Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Merknader: Tg 2 grunnet alder. Åpen samlestock med fordelinger. Dagens metode er skjult opplegg med samlestock og hoved vanninntak til vannfordelerskap i vegg.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 liters varmtvannsbereder fra byggeår plassert i teknisk rom, sikret med avrenning til sluk i gulv.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
Det var sist inspisert i 2023
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og lufting med vinduer/dører.
Mekanisk avtrekksentral på loft fra 2023 med avrekk fra på bad, kjøkken og teknisk rom.

Merknader: Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventiler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Infeltdt sikringskap på vegg i hall. Skapet inneholder automatsikringer, hovedsikring på ovb 40 Amp (overbelastningsvern). Digitalmåler, kursfortegnelser på dør. Jordfeilvarsler. Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Merknader: Elektrisk anlegg er forøvrig eget autorisasjonsområde.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest på boligen. Planløsningen samsvarer med de godkjente tegningene. Det fremgår av tegningene, ingen Bruksendringer som er søknadspliktig til kommunen.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad/wc/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk**

Det blir benyttet lukket dusjkabinett, noe som hindrer fuktbelastning på flater og dermed forlenger badets levetid. Membran tg 2 ved 10 år. Levetid 20-30 år. – Badet kan strengt tatt holde i 50 år, men vi anbefaler å pusse opp badet etter halve tiden, det vil si etter 20-30 år. Da er badet såpass gammelt at det lønner seg å være «føre var» for å unngå store skader.

1.2.1 Teknisk rom Overflate vegger og himling

Tg 2 grunnet alder. I dag benyttes ofte våtromsplater eller fliser.

1.2.3 Teknisk rom Membran, tettesjiktet og sluk

Rommet har ingen direkte belastning av vann mot konstruksjoner slik at formålet her er: Ved lekkasje skal vannet renne fritt til sluk. Ved oppgradering er det dagens krav til våtrom som gjelder.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Ok vanntrykk og avrenning, ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list. Vannvakt anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Noe avskaling på lakk i fronter registreres.

4.1 Vinduer og ytterdører

Hoved inngangsdør tar på i toppen og må påregnes justeres. Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Slitt terrassegulv på overflate. Beising må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tg 2 grunnet alder. Åpen samlestokk med fordelinger. Dagens metode er skjult opplegg med samlestokk og hoved vanninntak til vannfordelerskap i vegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utkjørt: 14.08.23 Side 1 av 2

Sameiet Enggaten 10	Vår ref.: 334/10	Fødselsdato eier: 21.10.1974
ENGGATA 10	Type: SAMEIE	
3520 JEVNAKER	Eiere: Heidi Elisabeth Asak	
Organisasjonsnr: 993 525 928	Seksjonsnr: 10	

1: Fellesutgifter**Tot. innv. måned: 1 942**

Fellesutgifter:	Renter	50
	Fellesutgifter	1 410
	Avdrag	132
Tilleggsytelser:	Canal Digital	350

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	11 473	Gjeld siste årsoppg.: 15 322
Klient ajourf. lån:	102 376	Klient gj. s. årsoppg.: 132 227

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808943623, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2023: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 14.08.2023: 102 376

Andel av saldo: 11 473

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.12.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Elisabeth Asak
Adresse: ENGGATA 10
Postnr/-sted: 3520 JEVNAKER
Telefon: Mob.: 93605846
E-post: helisasak@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 14.08.2023

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	33 656	Gjeld:	15 322	Andre inntekter:	224
		Utgifter:	460		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 10		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2002
Gårds/bruksnr: 148/41 - seksjon:10
Bygningstype: Høyhus
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1352.3

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88260910

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	78

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Enggaten 10 onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Corner'n på Jevnaker.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder Eleni Larsen fra Ringbo

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær Eleni Larsen fra Ringbo

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Torbjørn Opsahl signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 6
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 7

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen godkjent

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten godkjent

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 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2023 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Evaluering dugnad

Evaluering dugnad

Deriblant oppmøte dugnad; skal de som ikke kan møte betale noe for enten innleie av hjelp, betale de som deltar eller inn til fellespott for vedlikehold av huset. Eventuelt andre forslag?

Vedtak:

Kun 4 av 10 leiligheter deltok på dugnaden i år.

Det ble vedtatt å utbetale et dugnadshonorar til de som stiller opp fra neste år.

Felleskostnadene økes med 400 kr i året pr. seksjon. Felleskostnadene økes fra 1 juli 2023

Kr. 400 utbetales i dugnadshonorar til de som deltar på dugnaden fra neste år.

5.2 Benkebord i hagen

Hva tenker sameiet om et benkebord i hagen slik at man kan sitte der? For å bruke hagen mer.

Vedtak:

Benkebord forslaget falt.

5.3 Sorteringsveileder - søppel

Det har i våres vært noe feilsortering av søppel. Særlig ved bruk av plastikkposer til matavfall. Viktig å ikke kaste plast i matavfall eller papir. Styreleder har informasjon/sorteringsveileder

Vedtak:

Styret leverte ut en renovasjonsveileder fra HRA på årsmøtet.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:

Styret ønsker ikke honorar for perioden som har gått.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

Leder er ikke på valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Runar Rundhaug er på valg

Vedtak:

Runar Rundhaug ble gjenvalgt

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ingen varamedlemmer valgt

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite'

Andre saker:

Sameiet ønsker et tre med rosa blomster vest for bodrekka . Torbjørn og Heidi Elisabeth kontakter Glimtstubben og ber om at dette blir kostet av dem.

Biloppstillingsplasser - Det er kun en plass per leiligheter. Den leiligheten som disponerer en parkeringsplass kan bestemme selv hvem som bruker den, men man kan ikke bruke flere plasser i sameiet. Gjester bes henvises til andre parkeringsplasser i området.

Protokoll for Sameiet Enggaten 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eleni Menti Larsen (sign.)	12.06.2023
Sekretær	Eleni Menti Larsen (sign.)	12.06.2023
Protokollvitne	Torbjørn Opsahl (sign.)	12.06.2023

Sameiet Enggaten 10 - Årsmelding 2022

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Sameiet ligger i Jevnaker kommune og har orgnr 993525928.

Det er 10 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Heidi Elisabeth Asak
STYREMEDLEM, Runar Rundhaug
STYREMEDLEM, Torbjørn Opsahl

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Forsikring

Bygningsforsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 88260910

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. På dagtid, meld inn til Ringbo, telefon 32 11 36 00, eller direkte til forsikringsrådgiver Jonny Fjellstad, mobil 947 93 990.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbo's portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv, husk også å melde fra til styret.

Skadedyrforsikring

For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig. Forsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, telefon 22 28 31 50, e-post: skade@hussoppen.no, web: www.hussoppen.no

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav. For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

- styret har avholdt 2 styremøter, 2 sameiermøter, 1 dugnad før 17.mai, samt 1 årsmøte.
- styret har engasjert firmaet MT-klima for tilsyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegg. Tilsynet viste noen mangler, som nå er utbedret. Alle anlegg virker tilfredsstillende.
- På dugnaden ble vegger, gulv og tak spylt rene.
- Brannøvelse utført.
- Vernerunde/ HMS utført i alle leiligheter. Resultatet er tilfredsstillende. I den forbindelse ble det utlevert instruks for komfyrvakt og brannvarslingssystem til alle beboere.

Styrets planer for året

- 17.maidugnad, plante i kasser, rak og rydd.
- vernerunder utføres x 2
- avholde årsmøte, 2 sameiermøter og 3 styremøter
- lage instruks for sommer og vinterhalvår for gartner- og snørydding/ nødvendig strøing.

Diverse

For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2023

Resultatregnskap Sameiet Enggaten 10

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		146 088	127 392	146 082	145 975
Innkrevde renter lån		4 488	4 704	4 500	5 132
Innkrevde avdrag lån		14 184	13 608	14 169	13 644
Andre driftsinntekter	1	42 000	52 000	45 360	42 000
SUM INNEKTER		206 760	197 704	210 111	206 751
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar		34 146	33 156	34 200	35 900
Vedlikehold eiendom	2	16 746	13 126	29 000	29 000
Vintervedlikehold		10 000	8 063	15 000	15 000
Sommervedlikehold		6 875	7 563	8 000	8 000
TV/Internett		42 801	30 695	45 000	43 000
Forsikringer		15 865	15 458	18 000	24 300
Kommunale avgifter	3	21	284	500	500
Strøm		1 058	465	0	1 000
Andre driftskostnader	4	2 873	33 209	15 000	15 000
SUM KOSTNADER		130 384	142 019	164 700	171 700
DRIFTSRESULTAT		76 376	55 685	45 411	35 051
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		229	178	0	0
Utbytte		1 702	1 809	0	0
Rentekostnader		3 971	4 021	4 500	5 132
NETTO FINANSPOSTER		2 040	2 034	4 500	5 132
ÅRETS RESULTAT		74 335	53 651	40 911	29 919
DISPONERING					
Overført til/fra annen egenkapital	5	74 335	53 651	40 911	29 919
SUM DISPONERINGER		74 335	53 651	40 911	29 919

Budsjett 2023

	Regnskap 2021	Regnskap pr 2022-08	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader	127 392	97 392	146 082	145 975
Innkrevde renter lån	4 704	2 992	4 500	5 132
Innkrevde avdrag lån	13 608	9 456	14 169	13 644
Andre driftsinntekter	52 000	28 000	45 360	42 000
SUM INNTEKTER	197 704	137 840	210 111	206 751
KOSTNADER				
Serviceavtaler	1 802	0	0	0
Brannvarslingsanlegg	9 623	5 135	9 000	9 000
Snøbrøyting / strøing	8 063	10 000	15 000	15 000
Gressklipping	7 563	0	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	33 156	22 764	34 200	35 900
Vedlikehold	1 701	801	20 000	20 000
TV/Internett	30 695	27 997	45 000	43 000
Forsikringer	15 458	10 577	18 000	24 300
Vann og avløp	284	0	500	500
Strøm	465	0	0	1 000
Andre driftskostnader	33 209	1 963	15 000	15 000
SUM KOSTNADER	142 019	79 237	164 700	171 700
DRIFTSRESULTAT	55 685	58 603	45 411	35 051
FINANSINNT. OG -KOSTNADER				
Renteinntekter	178	0	0	0
Utbytte	1 809	1 702	0	0
Rentekostnader lån	4 021	2 468	4 500	5 132
NETTO FINANSPOSTER	2 034	766	4 500	5 132
PERIODENS RESULTAT	53 651	57 837	40 911	29 919
Avdrag langsiktig gjeld	-14 747	-7 535	-14 169	-13 644
PERIODENS RESULTAT ETTER AVDRAG	38 904	50 302	26 742	16 275

VEDTEKTER for

Sameiet Enggata 10, 3520 Jevnaker

Med siste endringer etter ny Lov om eierseksjoner 01.01.2018

§ 1 Sameiet

Sameiets navn er Enggata 10.

Sameiet er et eierseksjonssameie beliggende på gnr 148, bnr 41 i Jevnaker kommune.

Sameierbrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes areal.

§ 2 Generelle bestemmelser

Til hver eierseksjon medfølger rett til bruk av parkeringsplass og bod anlagt på fellesarealet.

Nærmere regulering av bruk av fellesarealet fastsettes av sameierne/styret.

Innvendig oppussing/endringer i leiligheten kan utføres av seksjonseier dersom de ikke medfører inngrep i byggets bærende eller brann/lydskillende konstruksjoner. Bygningsmessige forandringer som antas å bli omfattet av dette forbud kan kun utføres etter styrets tillatelse og etter godkjent byggesaksbehandling i kommunen. Den enkelte seksjonssameier plikter å gi styret eller den styret utpeker, adgang til sin seksjon i forbindelse med inspeksjoner og vedlikeholdsarbeider samt til nødvendige gjennomføringer av ledninger, rør og liknende fellesinstallasjoner.

§ 3 Felleskostnader

Til dekning av felleskostnader som forsikring, utvendig vedlikehold, snørydding, strøing, ev forretningsfører, vedlikehold og stell av uteareal og kommunale avgifter, betales inn et månedsvis a konto beløp som fastsettes av sameiermøtet.

Felleskostnadene fordeles i samsvar med eierforholdet, etter seksjonens areal.

For felles ansvar og forpliktelser innad i sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiet har panterrett i den enkelte eierseksjon for misligholdte betalingsforpliktelser av fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt at tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

§ 4 Vedlikeholdsfond

Etter styrets beslutning kan det avsettes midler til dekning av løpende vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for. Opprettelse av fondet gjennomføres ved at de månedlige innbetalinger økes inntil fondet har nådd tilstrekkelig størrelse.

§ 5 Egenandel ved skade

Egenandel etter forsikringsskade som rammer flere enn en eierseksjon dekkes som fellesutgift. Forsikringsskade som rammer kun en eierseksjon innvendig og egenandel pga dette, dekkes av den aktuelle sameier. Det samme gjelder dersom skaden skyldes at seksjonseier ikke har overholdt sitt vedlikeholdsansvar, jfr Eierseksjonslovens § 32.

§ 6 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 7 Salg og utleie av seksjon

Salg av eierseksjon skal meldes til styret umiddelbart etter at kjøpekontrakt er undertegnet. Eier av seksjon står fritt til selv å leie ut seksjonen, herunder parkeringsplass, for sin eiertid.

§ 8 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av en leder og 2 medlemmer. Styret velges av årsmøtet og hvert medlem fungerer i to år.

§ 9 Styrets oppgaver

Styremøter holdes når leder eller to styremedlemmer krever det.

Vedtak gjøres med halvparten av av avgitte stemmer, og styret er vedtaksført (beslutningsdyktig) når minst to styremedlemmer er til stede. Styret fører protokoll over de vedtak og beslutninger som fattes.

Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt øvrig forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter samt vedtak gjort i sameiet.

§ 10 Årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når styret finner det nødvendig til behandling av enkeltsaker som styret ikke har kompetanse eller myndighet til å fatte vedtak i.

På årsmøtet har hver eierseksjon én stemme. Innkalling til møtet sendes seksjonseiere og leietagere høyst tjue, senest åtte dager før årsmøtet.

Sammen med møteinnkalling skal sendes saksliste for møtet og for de vedtak som skal fattes. Dokumentene skal være tilgjengelige for sameierne i god tid før møtet avholdes.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

- 1: Styrets årsberetning
- 2: Regnskap
- 3: Valg av styremedlemmer

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen eller som fremgår av punkt 1 – 3 ovenfor.

§ 11 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse på forhold som ikke er dekket av ovennevnte vedtekter.

Jevnaker, 14.april 2018

Kommune		Ferdigattest er gitt for	
	Jevnaker kommune Postboks 70 3521 JEVNAKER	Saksnr	Løpenr
		02/05689	6984/02
		Eiendom/byggested	
		Enggata, 3520 JEVNAKER	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
148	41		

Ansvarlig søker (navn og adresse) Block Watne AS Hønengaten 6 3513 HØNEFOSS	Tiltakshaver (navn og adresse) Audun Mehlum Neuberggaten 9b 0367 OSLO
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Rammetillatelse etter søknad	04.05.01
X	Igangsettingstillatelse etter søknad	21.06.01
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Nybygg - Boligblokk på 2 etasjer		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Miljø og resursutvalget	05.06.01	018/01
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
31.01.02	Harald Ødelien	
Merknader		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Jevnaker	09.09.02	

Kopi til	



Jevnaker
kommune

Adresse: Kirkegata 6
Postnummer/sted: 3520 Jevnaker
Telefon: 61 31 57 00

Epost: postmottak@jevnaker.kommune.no
Webside: www.jevnaker.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

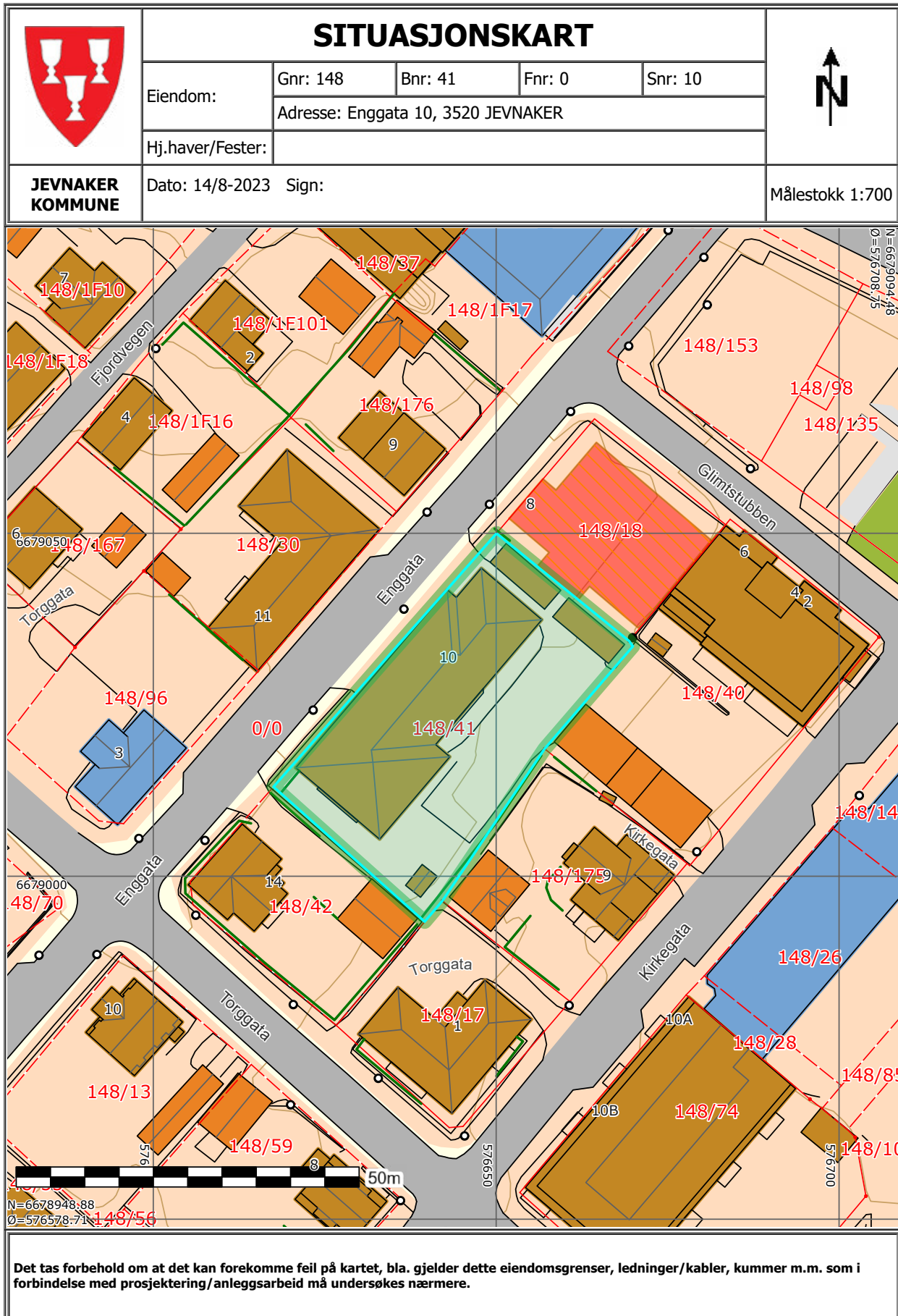
Gårdsnr:	148	Bruksnr:	41	Festenr:		Seksjonsnr:	10
Adresse:	Enggata 10				Selger: Asak, Heidi Elisabeth		

1102 Skorstein og ildsteder:

Er det utført tilsyn og feiling av fyringsanlegg	Ja:	x	Nei:
Hvis ja, dato for siste kontroll:	11.08.23		
Hvis ja, dato for siste tilsyn:	11.08.23		
Foreligger det pålegg fra feiervesen	Ja:		Nei: x

Hvis ja, hvilket

Merknader:





JEVNAKER
KOMMUNE

Ordre: 7326831

14.08.2023

Gnr Bnr Fnr Snr
148 41 0 10

Adresse: Enggata 10 3520 Jevnaker

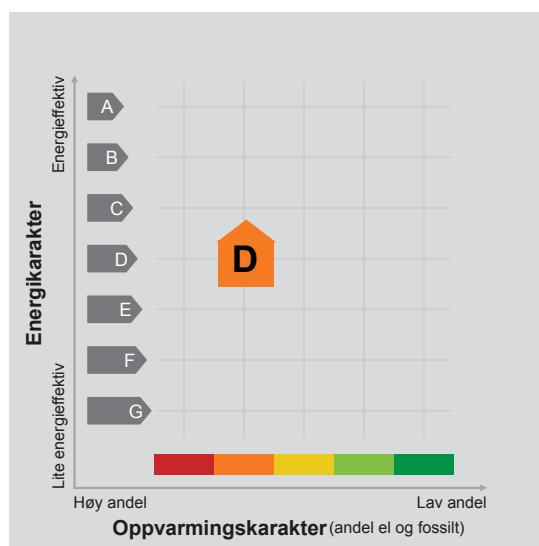
	Antall	Beløp	
Eiendomsskatt - bolig		kr	3 886
Vann abonnement	1 stk	kr	2 220 Kr. 2 220 pr. boenhet
Avløp abonnement	1 stk	kr	1 593 Kr. 1 593 pr. boenhet
Vann akonto forbruk	75 m3	kr	1 676 22,35 pr. m3 inkl. mva
Avløp akonto forbruk	75 m3	kr	2 888 38,50 pr. m3 inkl. mva
Målerleie	1	kr	50
Feiing/tilsyn	0	kr	- 446 pr. pipeløp
Totalt:		kr	12 313

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt utgjør
ved forbruk vann og avløp 75 m3
Faktureres på 4 terminer.

kr 12 313 inkl. mva. pr. år.

ENERGIATTEST

Adresse	Enggata 10
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7670923
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	2058a14c-7748-4495-84fd-f46291f5bd52
Dato	27.08.2023



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 5 770 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 770 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



**Jevnaker
kommune**

Adresse: Kirkegata 6
Postnummer/sted: 3520 Jevnaker
Telefon: 61 31 57 00

Epost: postmottak@jevnaker.kommune.no
Webside: www.jevnaker.kommune.no

Megleropplysninger

Dato:

Gårdsnr:	148	Bnr:	41	Festenr:		Seksjonsnr:	10
Adresse:	Enggata 10			Selger:			

Miljø

Registrert pålegg forurensning/forsøpling: Nei

Registrert pålegg grunnforurensning: Nei

Registrert pålegg fyringstank: Nei

Vann- og avløp

Registrert pålegg tilknytning kommunalt avløp: Nei

Registrert pålegg utbedring privat avløpsanlegg: Nei

Grunnboka

Grunnboka kan inneholde opplysninger om offentlige pålegg gitt på eiendommen. Opplysninger om eventuelle pålegg registrert i grunnboka har ikke Jevnaker kommune tilgang til, og grunneier, eller den som skal ha disse opplysningene, er selv ansvarlig for å sjekke hva som er registrert i grunnboka. Tilgang til grunnboka får man via kartverkets hjemmeside: <https://kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken>, eller ved å kontakte kartverket.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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.

For eiendommen:

Adresse: Enggata 10
3520 JEVNAKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Oppdragsnummer:** 1204230146**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre