Støagata 11

Dialog
Eiendomsmegling

Leilighet
Støagata 11

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 3 990 000,-
Omkostninger: kr 111 040,-
Felleskostnader: kr 3 672,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 091 090,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
BRA-i / BRA: 69.0 m² / 81 m²

Ansvarlig megler

Sebastian Haave
Tel: 94809777
sebastian@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

EIENDOM NORGE

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk


11





- PLANTEGNING -



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

ENTRÉ
Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens ulike oppholdsrom.

STUE OG SPISESTUE
Boligen har en hyggelig og innbydende stue med parkett på gulv. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, salongbord og medieløsning.
Det er også plass til en spisegruppe, som gir en naturlig ramme rundt hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med familie og venner.

KJØKKEN
Kjøkkenet har en praktisk utforming med innredning bestående av glatte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg over kjøkkenbenken. Hvitevarene består av stekeovn, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og Waterguard, som bidrar til økt trygghet i hverdagen.

BAD
Badet er flislagt på vegger og gulv, mens himlingen består av malte plater. Rommet har gulvvarme som gir ekstra komfort i hverdagen. Innredningen består av servant med nedfelt servant, vegghengt speil, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

VASKEROM
Boligen har et separat og praktisk vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegger og i himling. Her er det opplegg for vaskemaskin, og rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Et separat vaskerom er en praktisk løsning som frigjør plass på badet og gjør hverdagsrutinene enklere.

SOVEROM
Boligen har to soverom med parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommene kan innredes etter behov og passer godt som henholdsvis hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
Hovedsoverommet gir rom for ønsket møblering, mens det andre soverommet byr på fleksible bruksmuligheter.

TERRASSER
Boligen disponerer to terrasser med en samlet størrelse på ca. 24 m². Den ene terrassen er på ca. 15 m² og har adkomst fra stuen, mens den andre er på ca. 9 m² og har direkte adkomst fra kjøkkenet.
Med to separate utearealer får boligen gode muligheter for ulike soner og møbleringsløsninger, enten man ønsker en hyggelig spiseplass, loungeområde eller begge deler.

BYGGEMÅTE

Byggemåte:
- Flatt tak tekket med antatt PVC-membran.
- Yttervegger med pussede flater og behandlet trekledning.
- Etasjeskiller av betongdekke.
- Grunnmur og fundamenter av betong.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass 36.
- Parkeringsplass i felles kjeller med plass 36.

UTVENDIG
Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.
Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det balkongdører.
Leiligheten har to terrasser, én med adkomst fra kjøkken på ca. 9 m² og én med adkomst fra stue på ca. 15 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte overflater.
Himling: Malte overflater.
Etasjeskiller består av betongdekke. Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM
Baderom
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Sluk er av type plast.
Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom
Vegger og himlingen består av malte plater. Gulvet har belegg.
Sluk er av type plast.
Sanitærutstyr og innredning: Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Leiligheten har en gulvstående varmtvannsbereder fra NIBE, plassert i vaskerommet.
Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til entré, stue/kjøkken og soverom.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har i forbindelse med salget fylt ut et egenerklæringsskjema med opplysninger om boligen som selger kjenner til.
Interessenter oppfordres til å gjennomgå vedlagt egenerklæring nøye, da det er ikke mulighet for å reklamere på forhold som er beskrevet i salgsoppgaven eller vedlagte dokumenter.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du selv bodd i boligen?
ja.
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Nei. jeg har bodd her siden det var nytt i 2019.

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
ja.
Årstall: 2026
Arbeid utført av: Ufaglært
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Malt gangen og tettet sparklet ett lite hull på kjøkkenet.er pusset

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
ja.

Er det utført arbeid med drenering?
ja.
Årstall: 2026
Arbeid ble utført av: Faglært
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: De som bygget blokken.hobbelstad rønning
Hvilket firma utførte jobben: Hobbelstad rønning

Selgers egenerklæring følger vedlagt salgsoppgaven.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad - ikke undersøkt (TGIU), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

BOLIGEN HAR FØLGENDE TG2:
Overflater - gulv

Beskrivelse: Gulv av parkett
Vurdering av avvik:
• Det er påvist bruksmerker på gulv i entreen.
Konsekvens/tiltak:
TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

Innvendige dører
Beskrivelse: Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.
Vurdering av avvik:
Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.
Konsekvens/tiltak:
Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

BOLIGEN HAR FØLGENDE TGIU:
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Tilstandsrapporten er i sin helhet vedlagt salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten.

AREALER
BRUKSAREAL (BRA): 81m²

Internt bruksareal (BRA-i): 69m²
- Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, entré, stue, spisestue, kjøkken

Eksternt bruksareal (BRA-e): 12m²
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 12 m²

TILLEGGSAREALER:
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24m²
- Terrasse med adkomst fra kjøkken på ca. 9 m²
- Terrasse med adkomst fra stue på ca. 15 m²

BYGGEÅR
2019

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til entré, stue/kjøkken og soverom

ENERGIMERKING
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en energiattest for leiligheten, og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Attesten har gitt energikarakter - C, på en skala fra A - G.

Energikarakteren viser hvor energieffektiv boligen er sammenlignet med lignende boliger. Det er boligens energimessige standard, og ikke hvordan den brukes som avgjør energikarakteren.

Opplysningene i energiattesten er basert på informasjon fra boligeier, og der informasjon mangler er det brukt standardverdier for tilsvarende boligtype.

TEKNISKE INSTALLASJONER
TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Leiligheten har en gulvstående varmtvannsbereder fra NIBE, plassert i vaskerommet.
Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til entré, stue/kjøkken og soverom.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

ELEKTRISK ANLEGG
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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

TOMTEN
3491,00 m² eiet tomt som eies i fellesskap

PARKERING
Parkeringsplass i felles kjeller med plass 36

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til Hokksund sentrum, samtidig som området oppleves rolig og skjermet.

I sentrum finner du et bredt utvalg av butikker, dagligvare, kaféer, restauranter, apotek, vinmonopol, legekontor og øvrige servicetilbud. Tog- og busstasjonen ligger også i nærheten, med gode forbindelser til blant annet Drammen, Oslo og Kongsberg.

For den aktive finnes et stort tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. Nærområdet byr på blant annet flerbrukshaller, fotballbaner, svømmehall, bibliotek, treningssentre, tennis, padel og et aktivt idrettsmiljø for både barn og voksne.

Øvre Eiker er kjent for flotte naturområder med gode muligheter for turer året rundt. Finnemarka byr på et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid. Langs Drammenselva er det fine turveier og gode fiskemuligheter.
Eiendommen har også enkel adkomst til E134, som gir effektiv reisevei mot Drammen, Oslo, Kongsberg og Hønefoss.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Området består av blandet bebyggelse

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

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

Kr. 3 672,- pr. mnd. og inkluderer:
bredbånd, leie parkeringskjeller, strøm i fellesområder, heis, vedlikehold, byggforsikring.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Det må påregnes kostnader til blant annet: Strøm, innboforsikring etc.

Kostnader vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, kanalvalg etc.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Ly Forsikring med polisenummer: 301914.3
Ny eier er selv ansvarlig for å tegne egen hus og innboforsikring.

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2025:

Som primærbolig kr. 1 172 153,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 688 611,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET
SAMEIET INGEBORGS HAVE II, Org.nr: 921 805 853
Forretningsfører: Haug regnskapslag

Sameiets navn er Sameie Ineborgs Have II.
Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 77, bnr. 248 i Øvre Eiker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommene.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

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

FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 31.07.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.07.2026.

ÅRSREGNSKAP
ÅRSREGNSKAP:
ÅRSREGNSKAP FOR 2025:
Sum Inntekter: kr. 2 071 834,-
Sum Kostnader: kr. 1 980 498,-
Resultat: kr. 101 264,-

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

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 99 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 101 040,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Kjøper har mulighet til å velge mellom å bestille Boligkjøperpakken (kr. 9 950,-), eller å kun betale for boligselgerforsikring (kr. 8 950,-). Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

For mer informasjon om boligkjøperforsikring, se eget punkt i salgsoppgaven, se vedlagt produktark fra Gjensidige eller ta kontakt med megler.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 11.07.2019 som omhandler tre leilighetsbygg med 48 boenheter og parkeringskjeller.
Samsvarserklæring fra foretak: Hobbelstad & Rønning AS, og Rønning Indrelid AS

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen.
Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan Gangadkomst Støagata.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Sentrumsformål,Nåværende i

kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1542198, tgl. 13.11.2018 - Seksjonering
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69 / 5643

Dnr. 3617, tgl. 14.11.1957 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2911, tgl. 22.06.1968 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6966, tgl. 08.08.1996 - Elektriske kraftlinjer
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1202880, tgl. 30.08.2018 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1290204, tgl. 19.09.2018 - Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

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

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Støagata 11
77/248/0/36 i Øvre Eiker

Type bolig: Leilighet

SELGER
Bjørg Anita Frey Holberg

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 2260106
Ansvarlig megler: Ruth Helling

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

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

Salgsoppgaven med alle opplysninger, inklusive vedlegg er lest og godkjent av selger.

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

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Selger har likevel utarbeidet et egenerklæringsskjema som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå salgsoppgaven inkludert alle vedlegg før bud inngis, da det ikke vil være mulig å reklamere på forhold som står beskrevet der. Se spesielt nøye på vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

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

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

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

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

OPPGJØR
Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som

ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

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

eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Fastpris 35 000 inkl. mva

Visning/overtagelse pr. gang : 2 900,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 725,00
Oppgjørshonorar: 4 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00
Garantipremie : 1 590,00
Pantattest kjøper: 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 78 585.
Samlet skal selger betale ca. kr. 113 940 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.
















"Sammen med
gode venner
så kan vi
klare alt."

























Nabolagsprofil

Støagata 11 - Nabolaget Hokksund sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	3 min 0.3 km
Hokksund stasjon Buss, tog	3 min 0.3 km
Hokksund stasjon Totalt 15 ulike linjer	3 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 594 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata store p-plass - Øvre Ei...	4 min
Rådhuset Parkering Gjester - Øvre ...	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

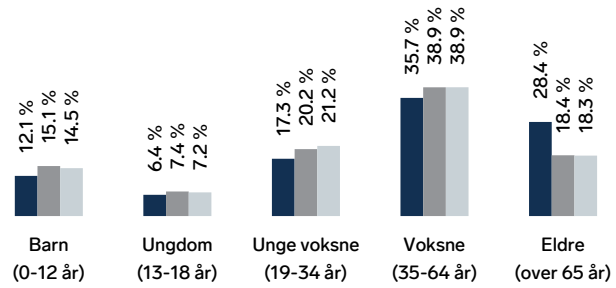
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hokksund sentrum	1 684	875
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km
Lyngstua barnehage (1-5 år) 92 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Hokksund	3 min
Coop Extra Hokksund Sentrum Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 85/100

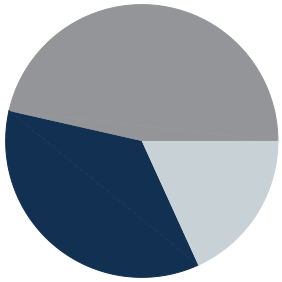
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Ballanlegg ved Hokksund ungdomssk...	5 min	
Ballspill	0.5 km	
Hokksund ungdomskole	6 min	
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km	
SALTO treningssenter	6 min	
Pro Gym Hokksund	17 min	

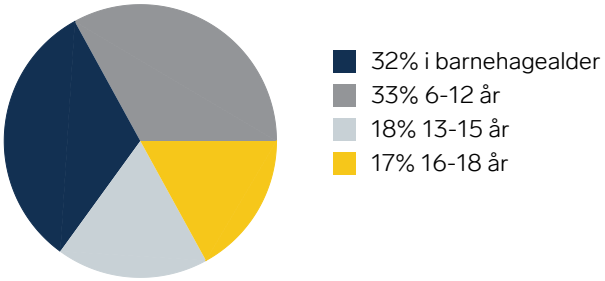
Boligmasse



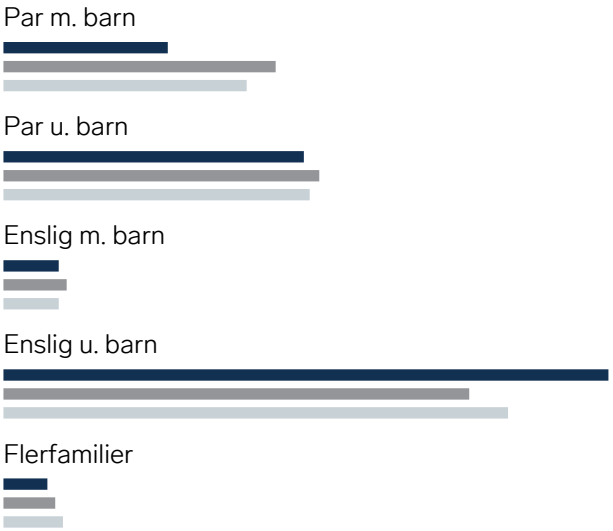
Varer/Tjenester

Eiker Kjøpesenter	19 min
Boots apotek Hokksund	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



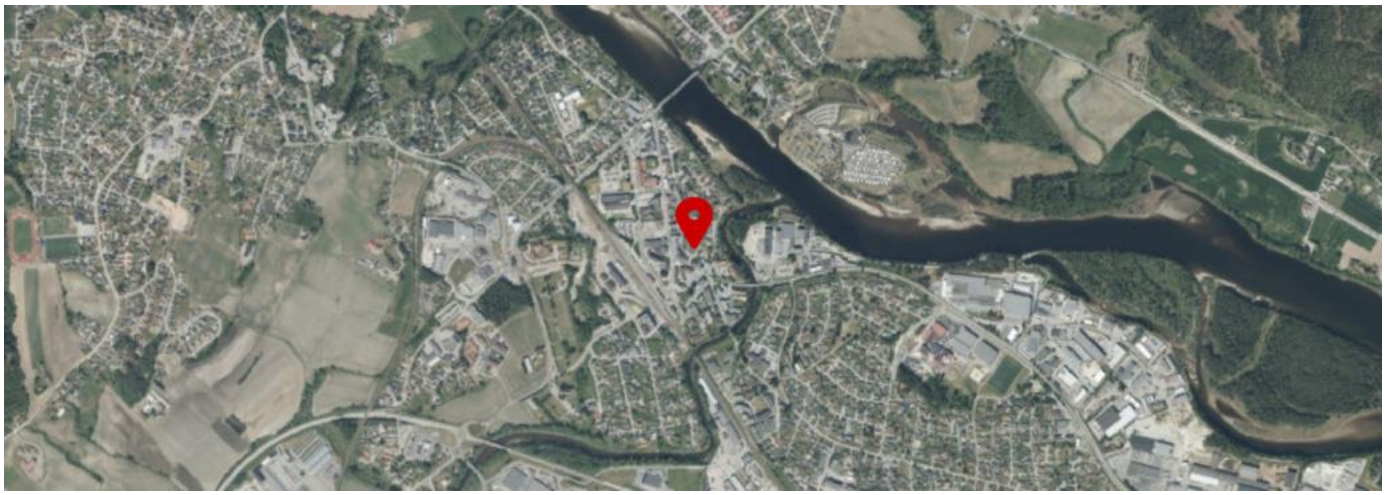
Familiesammensetning

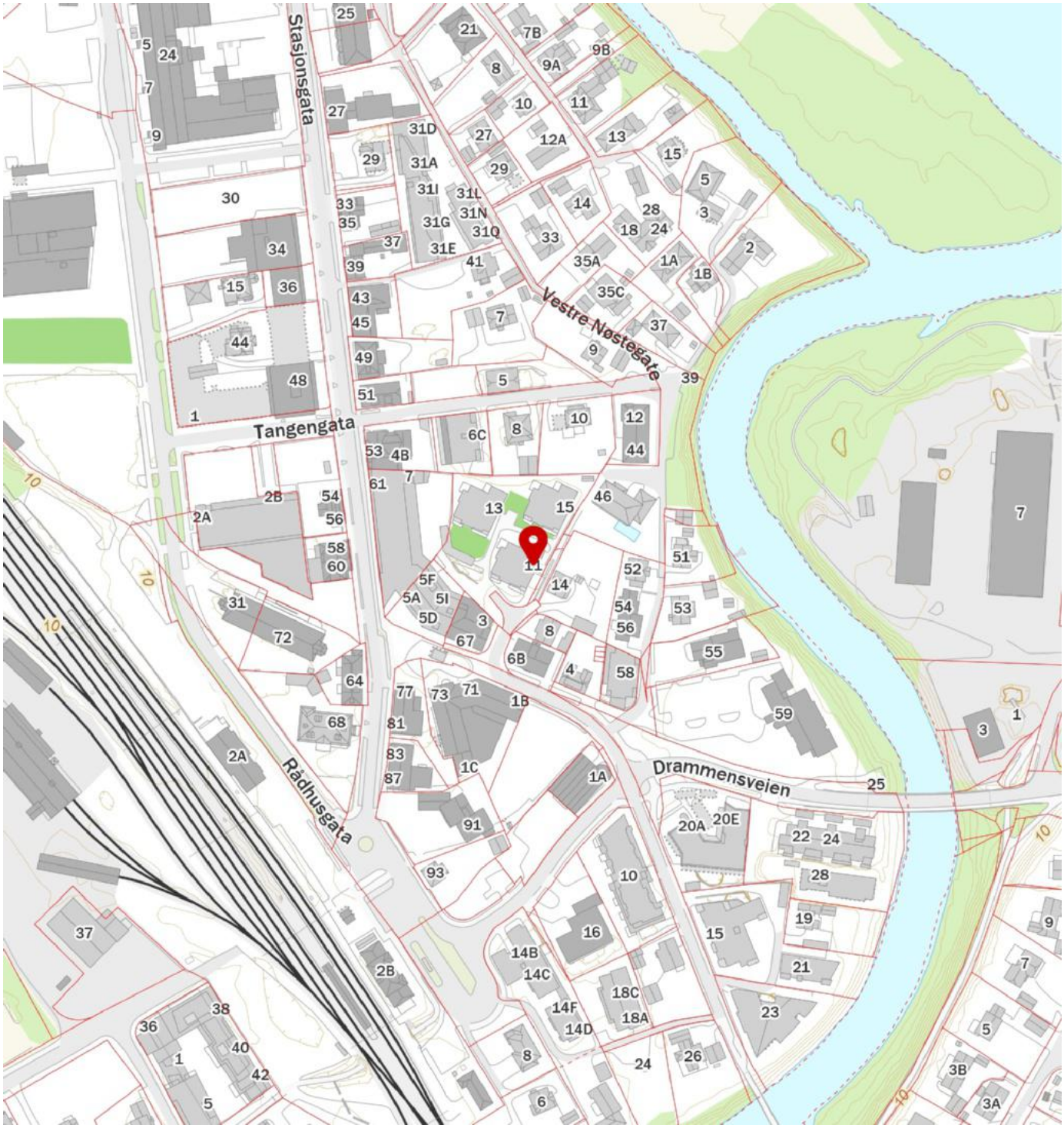


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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





FINN

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

Tilstandsrapport

Støagata 11, 3300 HOKKSUND
ØVRE EIKER kommune
gnr. 77, bnr. 248, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1689 **Eiendomsverdi ref nr:** SI1458

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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

Norsk takst

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

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

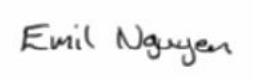
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Flatt tak tekket med antatt PVC-membran.
- Yttervegger med pussede flater og behandlet trekledning.
- Etasjeskiller av betongdekke.
- Grunnmur og fundamenter av betong.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme.

Øvrige forhold:
- Sportsbod i felles kjeller med plass 36.
- Parkeringsplass i felles kjeller med plass 36.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det balkongdører.

Leiligheten har to terrasser, én med adkomst fra kjøkken på ca. 9 m² og én med adkomst fra stue på ca. 15 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Parkett.

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vegger og himlingen består av malte plater. Gulvet har belegg.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har en gulvstående varmtvannsbereder fra NIBE, plassert i vaskerommet.

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til entré, stue/kjøkken og soverom.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

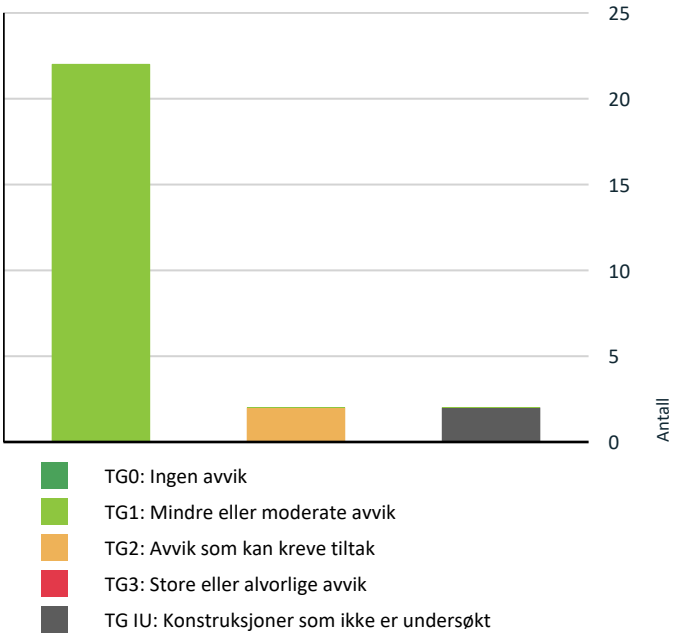
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det balkongdører.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Leiligheten har to terrasser, én med adkomst fra kjøkken på ca. 9 m² og én med adkomst fra stue på ca. 15 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk med glassfelt.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist bruksmerker på gulv i entreen.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Malte overflater.

Himling:
- Malte overflater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon på badet er ikke fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 13-18 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon på vaskerommet er ikke fremlagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg.
Det er målt 23 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 13-18 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har en gulvstående varmtvannsbereder fra NIBE, plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i vaskerommet og forsyner varme til entré, stue/kjøkken og soverom.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

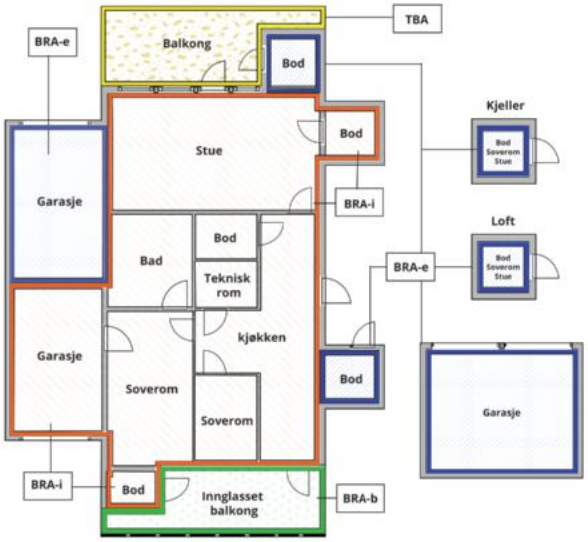
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	24
Felles kjeller		12		12	
SUM	**69**	**12**			**24**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, entré, stue, spisestue, kjøkken		
Felles kjeller		Sportsbod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse med adkomst fra kjøkken på ca. 9 m²
- Terrasse med adkomst fra stue på ca. 15 m²

BRA-e:
- Sportsbod i felles kjeller på ca. 12 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Bjørg frey holberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	77	248		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Støagata 11

Hjemmelshaver
Holberg Bjørg Anita Frey

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for bygget			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

ØVRE EIKER KOMMUNE

	X **Ferdigattest** **Midlertidig brukstillatelse**

Saksnr	Løpenr
2016/2869	26793/2019

Eiendom/byggested
Støagata 11, 13 og 15, 3300 HOKKSUND

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	248		

Ansvarlig søker (navn og adresse)
ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS
Torgeir Vraaspl 6
3044 DRAMMEN

Tiltakshaver (navn og adresse)
HOBBELSTAD OG RØNNING AS
Postboks 186
3301 HOKKSUND

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket

Tiltaket/byggets art
Tre leilighetsbygg med 48 boenheter og parkeringskjeller.

Vedtak fattet av:	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1	Vedtaksdato:	Vedtaksnummer:
Byggesaksavdelingen	Bokstav a	16.11.16	399/16

Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:
28.06.19	Hobbelstad & Rønning AS
24.05.19	Rønning Indrelid AS

Merknader:

Sted	Dato	Saksbehandler
Hokksund	11.07.2019	Knut Anders Laag *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til

HOBBELSTAD OG RØNNING AS
Postboks 186
3301
HOKKSUND

ØVRE EIKER KOMMUNE

	Ferdigattest
X	**Midlertidig brukstillatelse**

Saksnr	Løpenr
2016/2869	21169/2019

Eiendom/byggested
Støagata, 3300 HOKKSUND

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	248		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS Torgeir Vraaspl 6 3044 DRAMMEN	HOBBELSTAD OG RØNNING AS Postboks 186 3301 HOKKSUND

Spesifikasjon

Tillatelsen omfatter
Deler av tiltaket: 1 stk boligbygg, 16 leiligheter, Støagata 11

Tiltaket/byggets art
Tre leilighetsbygg med 48 boenheter og parkeringskjeller.

Vedtak fattet av:	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1	Vedtaksdato:	Vedtaksnummer:
Byggesaksavdelingen	Bokstav a	16.11.16	399/16

Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:
24.05.19	Hobbelstad & Rønning AS
24.05.19	Rønning Indrelid AS

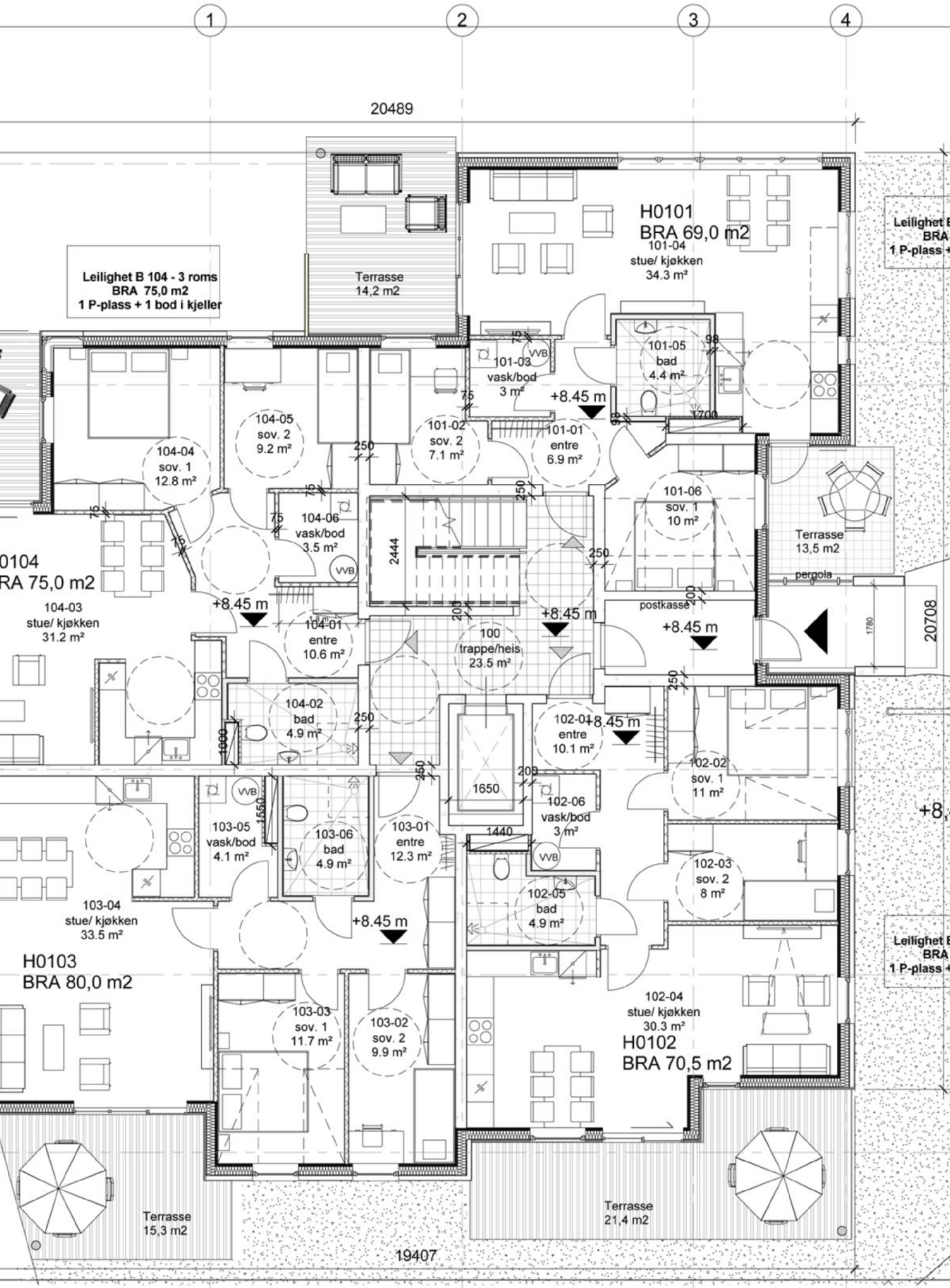
Merknader:
Det er for Støagata 13 og 15 gitt brukstillatelse frem til 30.06.19. Midlertidig brukstillatelse gis for alle boenhetene, Støagata 11, 13 og 15. Det må søkes ferdigattest innen 10.08.19.

Sted	Dato	Saksbehandler
Hokksund	04.06.2019	Knut Anders Laag *Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til

HOBBELSTAD OG RØNNING AS
Postboks 186
3301
HOKKSUND


eiendomgrense
eiendomgrense
eiend. grense
bygnings omriss
bygnings omriss
BRA P- kjeller: 2155,0 m2
P-KJELLER
+5,1m
HC
sykkelrom
25.1 m²
sykkelrom
18.6 m²
sykkelrom
20.9 m²
trappe/heis
18.1 m²
trappe/heis
17.2 m²
trappe/heis
18.4 m²
sluse
5.1 m²
sluse
4.2 m²
sluse
5.2 m²
teknisk rom
18.6 m²
teknisk rom
20 m²
teknisk rom
19.9 m²
sporingskurve
ny rampe
1:8
3205
4077
7000
5687
20445
14680
42872
omriss av innkjøring for brannbil
over p-kjeller
50 p-plas
51 boder


1
2
3
4
20489
19407
20708
H0101
BRA 69,0 m2
101-04
stue/ kjøkken
34.3 m²
Leilighet B 104 - 3 roms
BRA 75,0 m2
1 P-plass + 1 bod i kjeller
Terrasse
14,2 m2
101-05
bad
4.4 m²
101-03
vask/bod
3 m²
+8.45 m
104-05
sov. 2
9.2 m²
101-02
sov. 2
7.1 m²
101-01
entre
6.9 m²
104-04
sov. 1
12.8 m²
101-06
sov. 1
10 m²
104-06
vask/bod
3.5 m²
2444
Terrasse
13,5 m2
pergola
postkasse
0104
RA 75,0 m2
104-03
stue/ kjøkken
31.2 m²
104-01
entre
10.6 m²
100
trappe/heis
23.5 m²
104-02
bad
4.9 m²
102-01
entre
10.1 m²
102-02
sov. 1
11 m²
1650
102-06
vask/bod
3 m²
103-05
vask/bod
4.1 m²
103-06
bad
4.9 m²
103-01
entre
12.3 m²
1440
102-03
sov. 2
8 m²
103-04
stue/ kjøkken
33.5 m²
102-05
bad
4.9 m²
H0103
BRA 80,0 m2
103-03
sov. 1
11.7 m²
103-02
sov. 2
9.9 m²
102-04
stue/ kjøkken
30.3 m²
H0102
BRA 70,5 m2
Terrasse
15,3 m2
Terrasse
21,4 m2
VVB

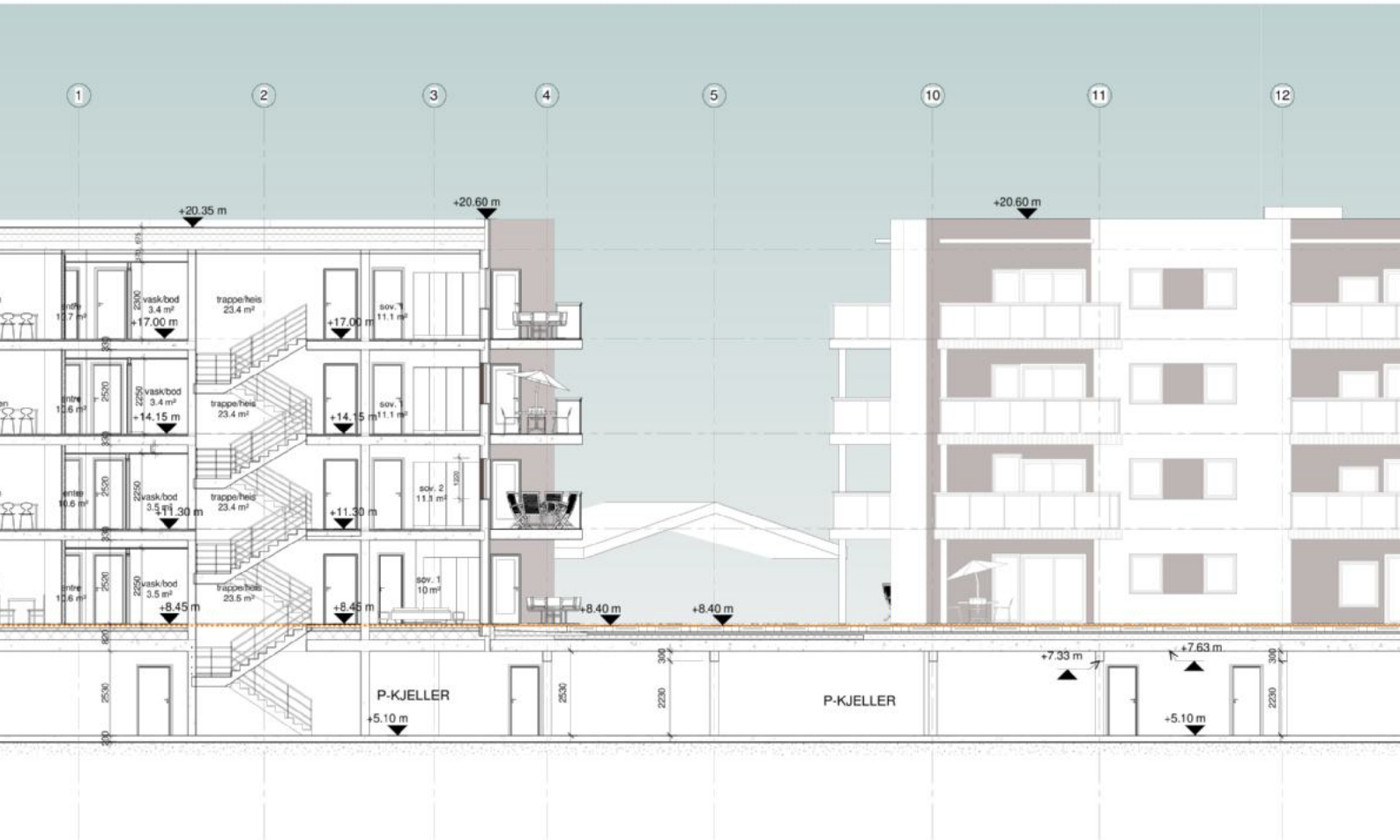


gjenno


B


gjennoms


+8.40 m


1
2
3
4
5
10
11
12
+20.35 m
+20.60 m
+20.60 m
vask/bod 3.4 m²
trappe/heis 23.4 m²
sov. 1 11.1 m²
+17.00 m
+14.15 m
+11.30 m
+8.45 m
vask/bod 3.5 m²
trappe/heis 23.5 m²
sov. 2 11.1 m²
sov. 1 10 m²
+8.40 m
+8.40 m
P-KJELLER
+5.10 m
P-KJELLER
+7.33 m
+7.63 m
+5.10 m

Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA
Postboks 9744, 3009 DRAMMEN

Besøksadresse: Engene 15
Tlf: +47 32 20 30 20
E-post: drammen@dialogeiendom.no

Haug regnskapslag
Stasjonsgata 83
3300 HOKKSUND

Vårt oppdrag: 2260106

DRAMMEN / 27.07.2026

INNHENTING AV INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse:	Støagata 11, 3300 gnr. 77, bnr. 248, snr. 36 i Øvre Eiker kommune
Hjemmelshaver(e):	Bjørg Anita Frey Holberg
Sameie:	SAMEIET INGEBORGS HAVE II 921 805 853

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**
- **Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet**
- **Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet**

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Vennlig hilsen
Dialog Eiendomsmegling

Leon Hoff
Eiendomsmegler
+47 91 56 33 44 | leon@dialogeiendom.no

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER/SAMEIE

Adresse: Støagata 11, 3300 HOKKSUND
Matrikkel: gnr. 77, bnr. 248, snr. 36 i Øvre Eiker
Vårt oppdrag: 2260106

Fellesutgifter

Fellesutgifter kr/mnd: 3572,- + kr 100,- pr md vedlikeholdsfond

Fellesutgifter inkluderer: Leie parkeringshjeller, bredbånd, heis, vedlikehold og styrem kontorutgifter, forsikring bygg

Uoppgjorte krav er per idag kr: 4586,- pr 30.06.2026

Har sameiet fellesgjeld? ☐ Ja ☒ Nei

Sameie sin totale fellesgjeld er pr: _____ kr: _____

Seksjonens andel av fellesgjelden er pr: _____ kr: _____

Långiver:	Total saldo:	Utbetalt dato:	Innfrielsesdato:	Avdrag betales fra:	Rentesats:

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:

Renteutgifter:	Avdrag:	Driftsutgifter:
Besvares dersom lånet pr d.d. er avdragsfritt Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode		kr: _____

Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.

Bygningsforsikring

Selskap: LY FORSIKRING Polise nr.: 301914.3

Formue

Andel formue kr	pr.
Total formue kr	pr.

Andre opplysninger:

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider e.l:
Eventuell annen vesentlig informasjon:

Parkering:
Følger det parkeringsplass med leiligheten? ☒ Ja ☐ Nei / Plass nr:

Særskilte forhold:	
Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	☐ Ja ☒ Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	☐ Ja ☒ Nei
Er dyrehold tillatt ?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Krever styregodkjenning

Gebyrer:		
Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	5000,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Vil vi få oversendt faktura på gebyret ? oppgitt under	☐ Ja ☒ Nei - kontonummer for overføring	
Kontonummer for gebyrer:	2220 33 35451	

Informasjon om sameiet:		
Sameiets navn: Sameiet Ingeborg Hauge II		Styreleder: Thomas Hjelmeseth
Adr:	Tlf: 41505462	E-post: styre.sameie.ibh2@outlook.com

Vedlegg – vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes (sett kryss):			
✓	Vedtekter	✓	Budsjett for inneværende år
	Husordensregler		Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier
	Regler vedrørende husdyrhold		Ligningsoppgave
✓	Siste års regnskap med årsberetning		
✓	Referat fra siste årsmøte		Annet:

Dato og sted: 28/7-2021 Hokksund

Inger-Lise Gjerdet

HOTVEDT & Co

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Ingeborgs Have II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ingeborgs Have II som viser et overskudd på kr. 101.264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utsted av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA.reglene), og vi har overholdt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Tønsberg, 13.04.2026
Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Kjersti Eik
Statsautorisert revisor

Årsregnskap for

SAMEIET INGEBORGS HAVE II

921805853

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET INGEBORGS HAVE II
921 805 853

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Felleskostnader		2 071 834	1 961 809
Elerskiftegebyr		10 000	0
Sum driftsinntekter		**2 081 834**	**1 961 809**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-91 850	-107 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle elendeler	2	-5 167	-20 227
Annen driftskostnad		-1 883 481	-1 875 428
Sum driftskostnader		**-1 980 498**	**-2 002 765**
Driftsresultat		**101 336**	**-40 956**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		59	63
Sum finansinntekter		**59**	**63**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-132	-339
Sum finanskostnader		**-132**	**-339**
Netto finans		**-73**	**-276**
Årsresultat		**101 264**	**-41 232**
Overføringer			
Annen egenkapital	3	101 264	-41 232
Sum overføringer		**101 264**	**-41 232**

SAMEIET INGEBORGS HAVE II
921 805 853

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	2	0	5 167
Sum varige driftsmidler		0	5 167
Sum anleggsmidler		0	5 167
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring felleskostnader		8 630	5 911
Forskuddsbetalte kostnader		447 452	432 245
Sum fordringer		456 082	438 156
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		580 013	508 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 013	508 821
Sum omløpsmidler		1 036 094	946 977
SUM EIENDELER		1 036 094	952 144

SAMEIET INGEBORGS HAVE II
921 805 853

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	520 882	419 619
Sum opptjent egenkapital		520 882	419 619
Sum egenkapital		520 882	419 619
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		463 446	457 206
Annen kortsiktig gjeld		51 766	75 319
Sum kortsiktig gjeld		515 212	532 525
Sum gjeld		515 212	532 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 036 094	952 144

Hokksund. 13.04.2026

Thomas Hjelmesæth
styrets leder

Bente I. Elvland.
Bente Ingeborg Elvland
styremedlem

Jorunn Marie Haugen
Jorunn Marie Haugen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Skatt

Sameiet har ikke erverv som formål, skattelovens §2-32 pkt1 hjemler fritak for formues-og inntektsskatt.

Driftsinntekter

Inntekter består av innbetalte felleskostnader og eierskiftegebyrer. Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedegen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

SAMEIET INGEBORGS HÅVE II
921 805 053

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Virksomheten er et elerseksjonssameie lokalisert i Hokksund, Øvre Eiker Kommune.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	80 500	93 875
Arbeidsgiveravgift	11 350	13 235
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**91 850**	**107 110**

Mer om årsverk og lønn
Samelet har ingen faste ansatte. Av samlet lønnskostnad er kr 60 000 honorar til styret. Det er utbetalt lønn for utført vaktmesterarbeid med tilsammen kr 20 500.

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr 01.01	101 139
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**101 139**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-95 972
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-101 139
Balanseført verdi pr 31.12	**0**
Årets av- og nedskrivninger	5 167
Økonomisk levetid	5
Avskrivningsplan	Lineær

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	419 619	419 619
Årsresultat	101 264	101 264
Egenkapital 31.12.2025	**520 882**	**520 882**

Dato fra-til: -

Regnskapsår 2025

Periode 01 - 02

Resultatregnskap

for

2026

Samelet Ingeborgs Have II

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3200	Felleskostnader	2 066 574,00 cr	1 961 809,00 cr	2 122 920 cr	2 066 574,00 cr	1 961 809,00 cr	2 122 920 cr
3205	Periodisering felleskostnader	5 260,00 cr		0	5 260,00 cr		0
3700	Eierskiftegebyr	10 000,00 cr		0	10 000,00 cr		0
	Salgs- og driftsinntekt	**2 081 834,00 cr**	**1 961 809,00 cr**	**2 122 920 cr**	**2 081 834,00 cr**	**1 961 809,00 cr**	**2 122 920 cr**
	Dekningsbidrag	**2 081 834,00 cr**	**1 961 809,00 cr**	**2 122 920 cr**	**2 081 834,00 cr**	**1 961 809,00 cr**	**2 122 920 cr**
	Lønnskostnad						
5000	Lønn til ansatte	20 500,00	33 875,00	20 500	20 500,00	33 875,00	20 500
5330	Styre- / lederhonorar	60 000,00	60 000,00	60 000	60 000,00	60 000,00	60 000
5400	Arbeidsgiveravgift	11 350,00	13 235,00	11 350	11 350,00	13 235,00	11 350
	Lønnskostnad	**91 850,00**	**107 110,00**	**91 850**	**91 850,00**	**107 110,00**	**91 850**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6010	Avskr. transportm., maskiner og inventar	5 167,00	20 227,00	0	5 167,00	20 227,00	0
6310	Leie parkeringsplasser	1 187 990,00	1 160 710,00	1 220 000	1 187 990,00	1 160 710,00	1 220 000
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	5 088,55	4 951,06	6 000	5 088,55	4 951,06	6 000
6340	Lys, varme	93 963,79	107 777,45	95 000	93 963,79	107 777,45	95 000
6360	Renhold	102 577,50	110 260,00	105 000	102 577,50	110 260,00	105 000
6390	Alarm	21 250,50	60 538,00	22 000	21 250,50	60 538,00	22 000
6391	Sommervedlikehold	17 610,00	30 073,78	20 000	17 610,00	30 073,78	20 000
6394	Heiskontroll	59 937,89	45 344,65	60 000	59 937,89	45 344,65	60 000
6395	Service brannalarmanlegg	22 247,50	21 600,00	25 000	22 247,50	21 600,00	25 000
6550	Driftsmateriale	740,00	4 402,00	1 000	740,00	4 402,00	1 000
6553	Programvare årlig vedl.hold	4 265,25	2 978,94	4 500	4 265,25	2 978,94	4 500
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	21 282,65	12 691,00	35 000	21 282,65	12 691,00	35 000
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	28 215,35	21 273,75	30 000	28 215,35	21 273,75	30 000
6701	Revisjonshonorar	13 750,00	13 750,00	14 000	13 750,00	13 750,00	14 000
6705	Regnskapshonorar	47 415,75	48 403,06	50 000	47 415,75	48 403,06	50 000
6800	Kontorrekvisita	1 073,50	455,00	1 200	1 073,50	455,00	1 200
6907	Bredbånd	143 424,00	137 155,63	150 000	143 424,00	137 155,63	150 000
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**1 775 999,23**	**1 802 591,32**	**1 838 700**	**1 775 999,23**	**1 802 591,32**	**1 838 700**
	Annen driftskostnad						
7500	Forsikringspremie	111 343,00	91 350,00	125 000	111 343,00	91 350,00	125 000
7710	Styre- og sameiemøter		360,00			360,00	
7770	Bank- og kortgebyr	1 305,50	1 354,00	1 400	1 305,50	1 354,00	1 400
	Annen driftskostnad	**112 648,50**	**93 064,00**	**126 400**	**112 648,50**	**93 064,00**	**128 400**
	Driftskostnader	**1 980 497,73**	**2 002 765,32**	**2 056 950**	**1 980 497,73**	**2 002 765,32**	**2 056 950**
	Driftsresultat	**101 336,27 cr**	**40 956,32**	**65 970 cr**	**101 336,27 cr**	**40 956,32**	**65 970 cr**
8051	Renteinntekt bankinnskudd	59,00 cr	63,00 cr	100 cr	59,00 cr	63,00 cr	100 cr
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	131,50	338,81	0	131,50	338,81	0
	Ordinært resultat før skattekostnad	**101 263,77 cr**	**41 232,13**	**66 070 cr**	**101 263,77 cr**	**41 232,13**	**66 070 cr**
	Ordinært resultat	**101 263,77 cr**	**41 232,13**	**66 070 cr**	**101 263,77 cr**	**41 232,13**	**66 070 cr**

Resultatregnskap

for

Samelet Ingeborgs Have II

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Årsresultat	101 263,77 cr	41 232,13	66 070 cr	101 263,77 cr	41 232,13	66 070 cr
8960	Overføringer annen egenkapital		41 232,13 cr			41 232,13 cr	
		0,00	41 232,13 cr	0	0,00	41 232,13 cr	0

Til sameierne i Sameiet Ingeborgs Have 2

Innkalling til årsmøte i Sameiet Ingeborgs Have 2

Tid : Mandag 27.04.2026 klokken 1700

Sted: Kantinen Hokksund Rådhus, Stasjonsgata 24

Saker til behandling.

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder, protokollfører og en person til å undertegne protokoll.
3. Årsregnskap 2025 og budsjett 2026
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
6. Valg av revisor
7. Innkomne saker

    1. Opprettelse av vedlikeholdsfond
    2. Egenandel ved skader på avtrekksvarmepumpe.

Vel møtt

Thomas Hjelmesæth

Styreleder

PROTOKOLL

ÅRSMØTE FOR SAMEIET INGEBORGS HAVE 2 org.nr 921 805 853

Dato 27.04.2026. Tid. 17.00. Sted. Kantinen Hokksund Rådhus

1. Godkjenning av innkalling: Godkjent.

Antall stemmeberettige og fullmakter:

24 stemmeberettige og 3 fullmakter.

2. Valg av møteleder; Thomas og protokollfører; Bente og en person til å undertegne protokoll; Jorunn.

3. Årsregnskap 2025 og budsjett 2026.

Godkjent

4. Godtgjørelse til styret.

- Ingen endring

5. Valg av styremedlemmer, vara og valgkomite.

- Stein Kvernvik. Nytt styremedlem for 2 år. Thomas Hjelmesæth fortsetter som styreleder i 1 år. Bente Elvland forstetter som styremedlem frem til valg neste år

6. Valg av revisor.

- Hodtvedt & Co.

7. Innkomne saker:

- Opprettelse av vedlikeholdsfond:

- Forslag fra styret om oppstart av et vedlikeholdsfond med 100 kr. Pr. Mnd. Utregnet fra sameiebrøk/størrelse.

Vedtatt med 27 stemmer

- Oppstart fra 01.06.26. Regnskapsfører oversender et oppsett med utregning for den enkelte. Thomas oversender til leilighetseier på e-mail.

- Egenandel ved skader på avtrekksvarmepumpe fra Nibe:

Skader over 15000 kr dekkes av boligforsikringen til sameiet.

26 stemmer mot 1 for at hver seksjonseier må betale egenandelen på 15000 kr selv.

Møtet hevet

Hokksund 27.04.2026

Thomas Hjelmesæth

Thomas Hjelmesæth

Jorunn Marie Haugen

Jorunn Marie Haugen

VEDTEKTER
for Sameiet
Ingeborgs Have II, org.nr. 921805853

endret 20. august 2019

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ingeborgs Have II (heretter "Sameiet" eller Sameiet Ingeborgs Have II"). Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 77, bnr. 248 i Øvre Eiker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 77, bnr. 248 i Øvre Eiker kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål med unntak av garasjeseksjonen som fortrinnsvis skal leies ut til boligene. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden. "Garasjeseksjonens" areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringssøknaden, men skal ikke telle med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jf § 3 1. ledd nedenfor. Garasjeseksjonen har tilleggsdeler.

Det er etablert en egen seksjon i kjellerplanet bestående av biloppstillingsplasser og boder. Seksjonen er en "garasjeseksjon" og det er i vedtektene etablert eksklusiv bruksrett til bodene for boligseksjonene samt leierett til 50 parkeringsplasser og 3 sykkelrom for boligseksjonene i "garasjeseksjonen" – jf vedtektenes § 4, 2. ledd.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med unntak av leie av parkeringsplasser og kollektiv bredbåndspakke som fordeles med like deler på hver seksjon, jf. dog §§ 2 og 4, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier. "Garasjeseksjonen" skal imidlertid ikke være med ved utlikning av fellesutgiftene i Sameiet, da disse bare skal utliknes på boligseksjonene i Sameiet. Fordelingsbrøken ved utligningen av fellesutgifter fremgår av en egen liste som er tatt inn i vedlegg 1 til vedtektene og anses som en del av disse.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer, brøyting, drift og vedlikehold av heis, fiber-bredbånd, brann/sprinkelsanlegg, utvendig snøsmelte-anlegg samt øvrige tekniske anlegg og vaktmestertjenestekostnader
e) leie av parkeringsplasser i "garasjeseksjonen", herunder strøm som inkluderer parkeringsplasser og kjørebaner, boder og sykkelrom, samt rengjøring av parkeringsarealene inkludert parkeringsplasser og kjørebaner, drift og vedlikehold av garasjeport, årlig service
av ventilasjonsanlegget i samsvar med inngått leieavtale med Hobbelstad og Rønning AS, samt vedlikehold av boder, sykkelrom og teknisk rom.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 PARKERING

Drift og vedlikehold av "garasjeseksjonen" på kjellerplanet påhviler og dekkes av eieren/hjemmelshaveren til denne seksjonen, med unntak av det som fremgår under § 3, 2. ledd bokstav e ovenfor.

Den til enhver tid eier og hjemmelshaver til garasjeseksjonen har, gjennom avtaler og foreliggende vedtekter, forpliktet seg til å begrense sin faktiske og rettslige rådighet over denne seksjonen ved å gi boligseksjonseierne eksklusiv bruksrett til bodene og en leierett til 50 parkeringsplasser og 3 sykkelrom beliggende i "garasjeseksjonen".

Det følger av reguleringsplanen/tillatelser gitt av kommunen at det skal etableres 48 parkeringsplasser til bruk for boligseksjonene i Sameiet.
I samsvar med dette har Sameiet inngått en leiekontrakt med eieren av "garasjeseksjonen" hvor sameiet har en rett og en plikt til å leie 48 parkeringsplasser og 3 sykkelrom med tillegg av 2 stk gjesteparkeringsplasser/ekstraplasser til bruk for boligseksjonene i sameiet, hvorav de to siste plassene disponeres fritt av sameiet.

§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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 vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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 avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, 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.

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

§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken.

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Det skal tilstrebes at ett styremedlem utpekes av utbygger så lenge utbyggingsprosjektet ikke er ferdig utbygd.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 13 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) behandle vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 15 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 16 OM ÅRSMØTET

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

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

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Fasadene på sameiets bygninger skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

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

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

§ 22 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Den til enhver tid eier av næringsseksjon garasjeanlegg, snr 49, er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales for denne næringsseksjonen. Som en følge av at sameieeiendommen og næringsseksjon garasjeanlegg er en integrert bygningsmasse skal disse eiendommene forsikres i samme selskap og om mulig på samme forsikringspolise. Det er inngått en egen avtale om dette og om fordelingen av forsikringspremien mellom Sameiet og eier av næringsseksjon garasjeanlegg.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

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

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

§ 24 ANSVAR UTAD

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

§ 25 SÆRSKILTE BESTEMMELSER – SKADER PÅ BETONGFUNDAMENTET TIL GARASJEANLEGGET FRI ADKOMST FOR STIGEBIL

På uteareal som ligger på betongdekket (taket) til garasjeanlegget, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjeanlegg.

De respektive boligseksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Sameiet og eier av snr 49 (garasjeseksjonen) har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Tilsvarende gjelder for skader som skyldes boligsameierne i fellesskap sin bruk av felles uteareal på betongdekket til garasjeanlegget. Boligsameierne i fellesskap er da solidarisk ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Eier av snr 49 (garasjeseksjonen) skal som sameier ikke hefte for slike skader og eier av snr 49 har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning Sameiet velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Det er avsatt plass for stigebil/redningsbil ved utrykning på et nærmere bestemt område av fellesarealet i sameiet, hvor betongdekket er forsterket for denne bruken. Arealet er vist på utomhusplan som er tatt inn i vedlegg 2 til vedtektene og anses som en del av disse. På dette arealet er det ikke tillatt å plassere installasjoner som kan være til hinder for fri passasje/adkomst for slike utrykningskjøretøyer.

§ 26 SÆRSKILTE BESTEMMELSER – FELLES DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NEDKJØRINGSRAMPE TIL GARASJEANLEGGET

Det er inngått avtale med eier av gnr 77 bnr 168 om etablering av en felles nedkjøringsrampe til garasjeanlegget på Sameiet Ingeborgs Have II`s eiendom og til det garasjeanlegget som skal bygges på gnr 77 bnr 168.

Det er anlagt to separate sløyfer for snøsmeltingsanlegg i nedkjøringsrampen, som har hver sin måler.

Fram til første igangsettingstillatelse til bygging på gnr 77 bnr 168 er gitt av Øvre Eiker kommunen, skal drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til nedkjøringsrampa inkludert

energikostnader til drift av snøsmelteanlegget i sin helhet dekkes av Sameiet Ingeborgs Have II.

Etter dette tidspunkt skal drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til nedkjøringsrampe fordeles forholdsmessig mellom Sameiene basert på antall parkeringsplasser som er etablert i hvert sameiets garasjekjeller. Hvert sameie dekker energikostnader til sine respektive sløyfer av snøsmeltingsanlegget.

Tilsvarende bestemmelse skal tas inn i vedtektene for det sameiet som skal etableres på gnr 77 bnr 168.

§ 27 SÆRSKILTE BESTEMMELSER – ADKOMSTRETT FOR STIGEBIL OG ADKOMSTRETT FOR NABOEIENDOMMER

Et nærmere bestemt område av Sameiets fellesareal skal til enhver tid være sikret fri passasje og tilgang for stigebil.

Det er tinglyst kjørbar adkomstrett for naboeiendommene gnr 77 bnr 121 og gnr 77 bnr 104 over sameiets fellesareal og inn til disse respektive eiendommers parkeringsareal inne og ute.

§ 28 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 29 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret/eier av snr 49 (garasjeseksjonen) anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret/eier av snr 49 (garasjeseksjonen) anviser. Styret/eier av snr 49 (garasjeseksjonen) kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret/eier av snr 49 (garasjeseksjonen) dersom det ikke er egen måler.

§ 30 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 31 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

Utbyggingen av Sameiet skjer suksessivt i flere byggetrinn.

I byggetiden frem til første bolig i siste byggetrinn er overlevert, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Frem til overlevering av første bolig i første byggetrinn, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

- Fra det tidspunkt første bolig i første byggetrinn er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette byggetrinn mellom de seksjoner som inngår i første byggetrinn, dog med unntak for garasjeseksjonen. Fordelingen mellom boligseksjonene i dette byggetrinn skjer etter sameierbrøken.

- Fellesutgifter som knytter seg til byggetrinn hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.

- Fellesutgifter som ikke kan relateres til noen av byggetrinnene, fordeles mellom alle seksjonseierne (inkl. utbygger) etter sameiebrøken.

- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.

- Utbygger har alene full rådighet over de enkelte byggetrinn frem til første bolig overleveres i dette byggetrinnet.

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Seksjonseierne i alle byggetrinnene er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger og bortfaller på det tidspunkt siste seksjon i siste byggetrinn blir overlevert. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG 1 TIL VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET INGEBORGS HAVE II – GNR. 77 BNR. 248 I ØVRE EIKER – FORDELINGSBRØK FELLESUTGIFTER

Snr	Formål	Brøk(teller)
1	B	71
2	B	80
3	B	75
4	B	69
5	B	71
6	B	80
7	B	75
8	B	75
9	B	71
10	B	80
11	B	75
12	B	75
13	B	71
14	B	80
15	B	75
16	B	75
17	B	71
18	B	80
19	B	75
20	B	69
21	B	71
22	B	80
23	B	75
24	B	75
25	B	71
26	B	80

Snr	Formål	Brøk(teller)
27	B	75
28	B	75
29	B	71
30	B	80
31	B	75
32	B	75
33	B	71
34	B	80
35	B	75
36	B	69
37	B	71
38	B	80
39	B	75
40	B	75
41	B	71
42	B	80
43	B	75
44	B	75
45	B	71
46	B	80
47	B	75
48	B	75

Sum tellere: 3.594 = nevner: 3.594

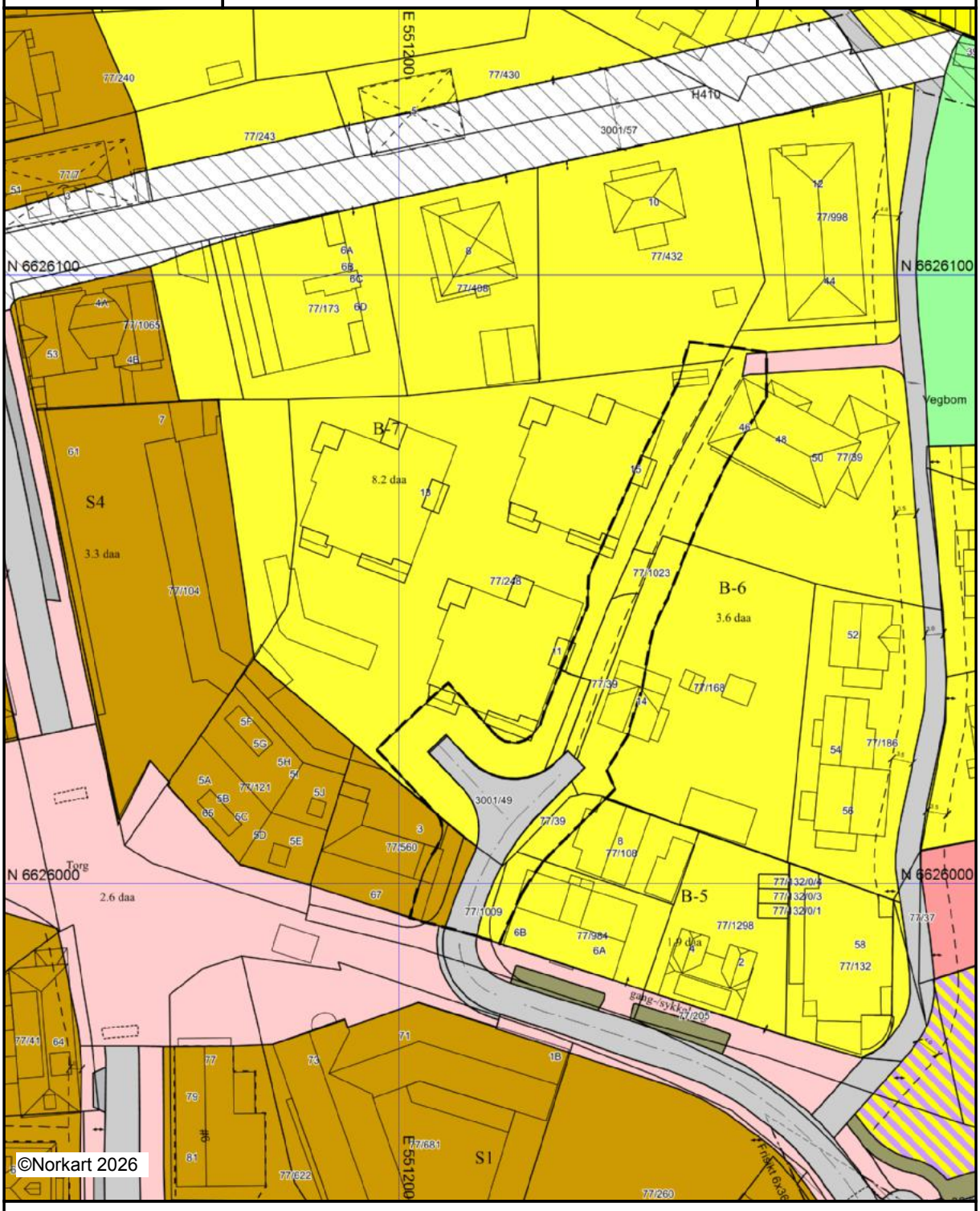
Øvre Eiker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/248/0/36
Adresse: Støagata 11
Utskriftsdato: 14.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 14.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3314 - 77/248//36



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 490,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626053,8	**Øst**	551209,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626080,55	551251,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,83	
2	6626066,81	551244,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,56	
3	6626054,98	551238,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,96	
4	6626046,69	551234,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,11	
5	6626045,34	551234,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,49	
6	6626018,63	551224	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,64	
7	6626020,09	551212,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,93	10,19
8	6626024,21	551207,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,83	
9	6626021,39	551204,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,12	
10	6626015,27	551210,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,47	
11	6626006,62	551212,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,26	9,85
12	6626006,09	551212,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,55	
13	6626007,6	551210,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,56	
14	6626022,37	551193,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	22,88	
15	6626022,78	551192,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,63	
16	6626036,92	551176,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,78	
17	6626045,85	551181,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,51	
18	6626059,76	551183,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,99	
19	6626079,54	551181,82	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,82	
20	6626080,18	551201,38	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	19,57	
21	6626082,38	551223,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,79	
22	6626082,79	551226,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,53	
23	6626085,95	551253,53	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	27,14	

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-77/248/0/36, Støagata 11, 3300 HOKKSUND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	06.07.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	06.07.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	06.07.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

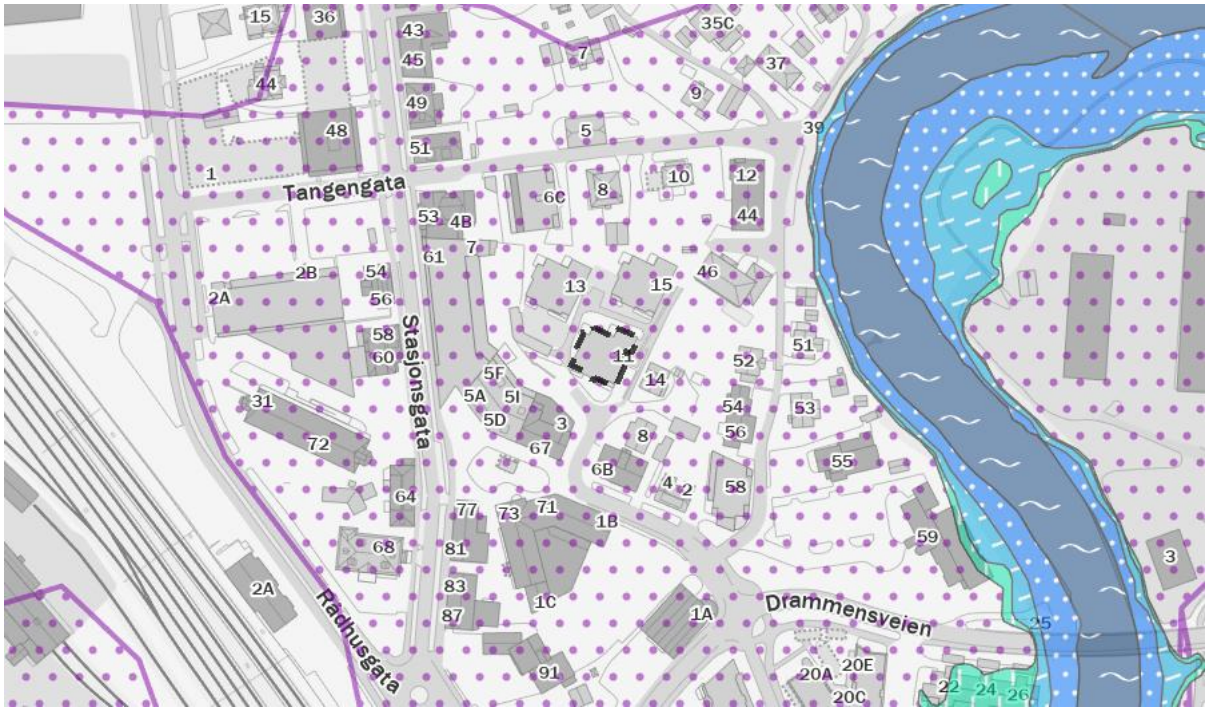
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Forurenset grunn	06.07.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.07.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.07.2026	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	06.07.2026	Ikke funnet	18.8 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.08 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.04 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	06.07.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

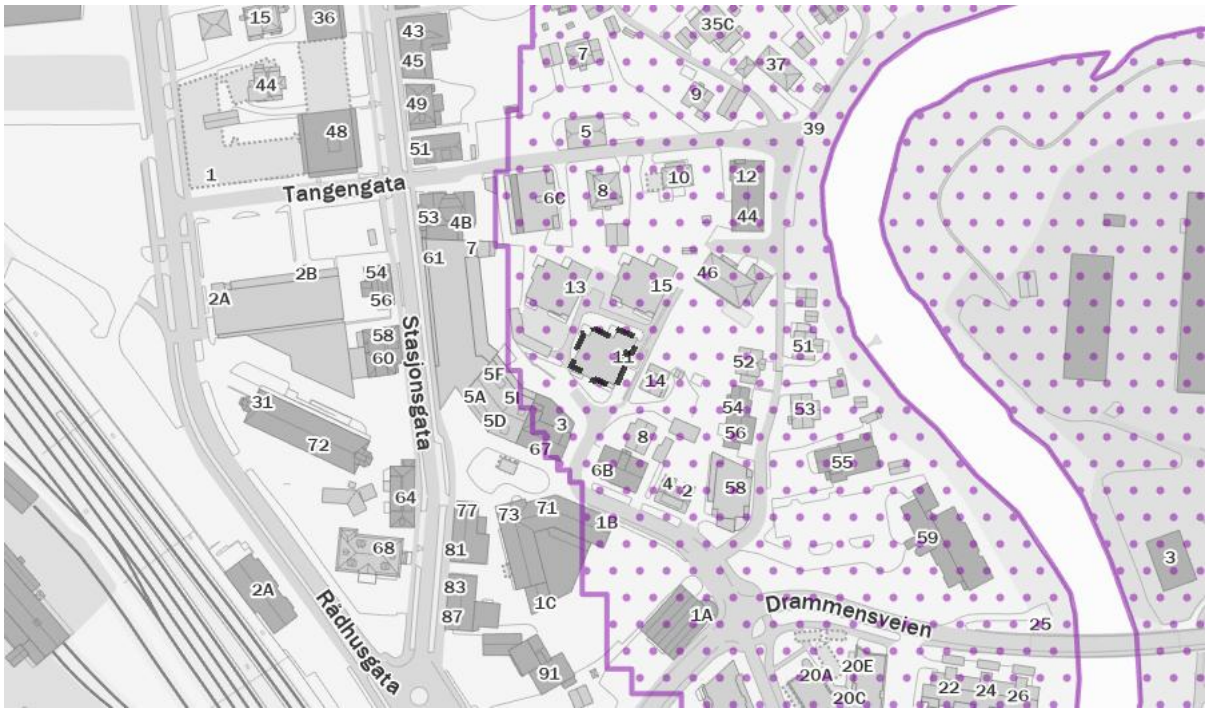
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.07.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

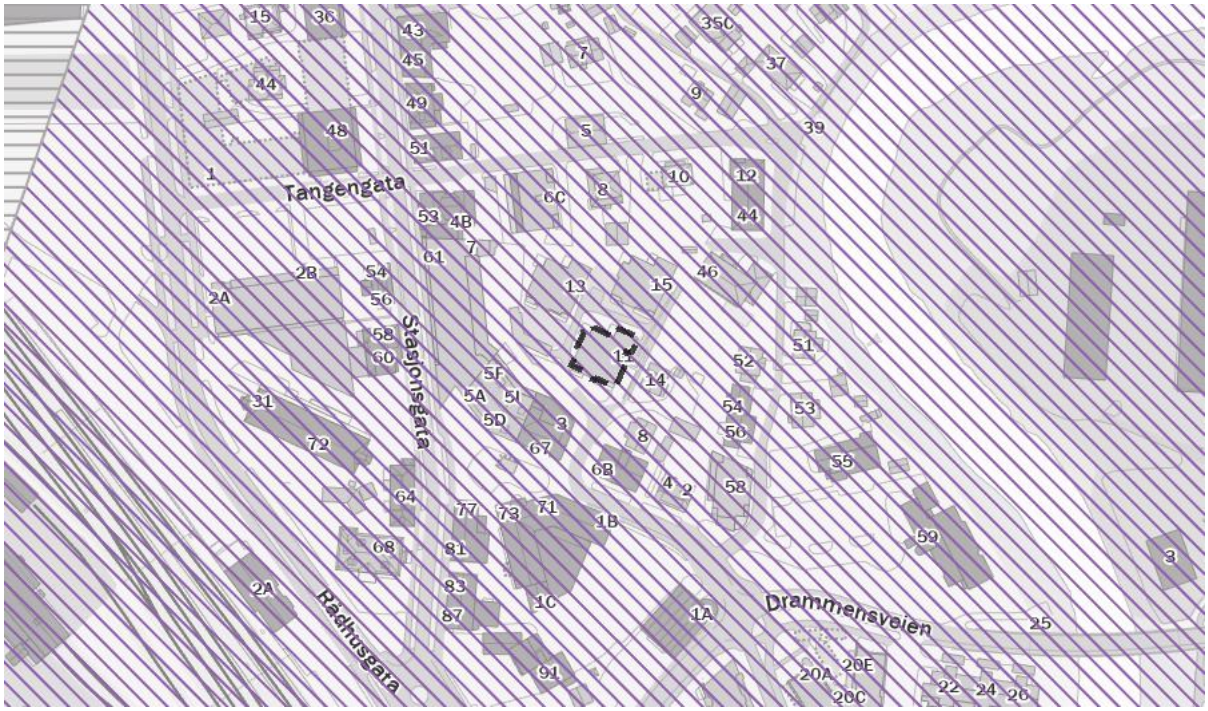
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.07.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

Tilknytning til vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse:									

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Vannmålernummer	Målerstand ved siste avregning	Dato
00163258	344	19.04.2026

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

Kommunale gebyrer vann og avløp

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

Kommunenr.	3314	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	248	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse:	Støagata 11, 3300 HOKKSUND								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av fastledd og forbruksgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Forbruk vann varierer fra husholdning til husholdning, normalt vannforbruk ligger på 40-70 m³ per person i året.

Kommunale gebyrer vann og avløp basert på årlig forbruk på 150 m³

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris inkl. 15% MVA**	**Beløp**
Vann fastledd	1 stk	Kr. 2 034,35	2 034,35 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 3 308,55	3 308,55 kr.
Vann forbruk pr. m³	150 m³	Kr. 33,41	5 011,50 kr.
Avløp forbruk pr. m³	150 m³	Kr. 54,73	8 209,50 kr.
		Totalt	**18 563,90 kr.**

Huseiernes landsforbund bruker 150 m³ per år i sin årlige sammenligning av kommunale gebyrer vann og avløp.

Øvre Eiker kommune har ikke eiendomsskatt.

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Meglers oppdragsnummer: 2260106

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Støagata 11 Gnr. 77, Bnr. 248, Snr. 36, Øvre Eiker kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. ……..……..…+ omk. Kroner…….…..……..+ omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:.....……..……..…….. kr.:…….....,-

   v/ref. person: .....…….. Tlf.nr…….....

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:…….....,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……

Jeg ønsker tilbud om finansiering: ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:.....…… Budet er bindende til dato ……. kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:……..……

……

……..

VIKTIG! **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 meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).**

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:…….…..… Fnr:……

Budgiver 2:…….…..…… Fnr:……

Gateadresse:…… Postnr/sted:……..…….....

Telefon (p):……. (a):……..... Mobil:……
.
Sted,dato:…….. E-post:……

…… ……
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:	**Legitimasjon budgiver 2:**

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen	Nedre Eiker	Hønefoss
Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen	Parkveien 1, Hokksund	Storgata 7, 3502 Hønefoss
Tlf. 32203020	Tlf. 32274770	Tlf. 31102900
E-post: drammen@dialogeiendom.no	E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	E-post: honefoss@dialogeiendom.no

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

Med virkning fra 1. januar 2014

Ref. ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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.



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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Dialog
Eiendomsmegling