

Enga 17



Velkommen til

Enga 17



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Spikkestad

Pen 2-roms leilighet med god planløsning - Koselig uteplass - Garasje - Nærhet til servicetilbud - Ingen dok. avgift

Prisantydning	2 950 000,-
Fellesgjeld	210 120,-
Omkostninger	14 050,-
Totalpris	3 174 170,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 481,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	1

Etasje	-1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1990

Megler	Håkon Borgund Espeseth
Telefon	452 71 262
E-post	h.espeseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Enga 17, presentert av Håkon B. Espeseth.

Leiligheten har en usjenert og barnevennlig beliggenhet i en rolig gate med lite gjennomkjøring. Det er kort vei til Spikkestad sentrum, dagligvarebutikker, lege, tannlege og kollektivtransport. I nærområdet finner du flotte turområder, skiløyper i Røykenmarka og Kjekstad golfbane.

Kort fortalt:

- Lys og luftig stue med vedovn
- Sør vestvendt markterrasse på ca. 21 kvm
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad oppgradert i 2023
- Praktisk garderobeløsning i soverom og kontor
- Kontor er godkjent som bod
- Garasje m/opplegg for lader
- Gangavstand til Spikkestad stasjon
- Kort vei til Kiwi og Rema 1000
- Flotte turområder med lysløype, skimuligheter og fiskevann
- Kort biltur til Asker og Drammen

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. underetasje 63 kvm: Entré, gang, soverom, kontor, bad, stue/kjøkken.

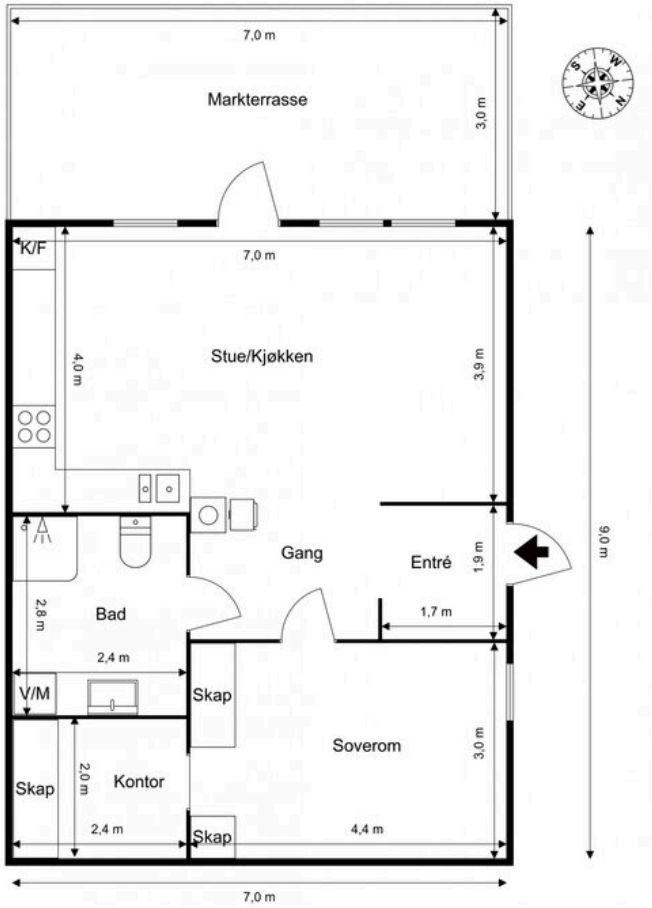
I tillegg er det garasje i rekke på 18 kvm (medtatt som BRA-E).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.02.2025, utført av Joakim Langbråten v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Enga 17, 3430 Spikkestad

U1. Etasje

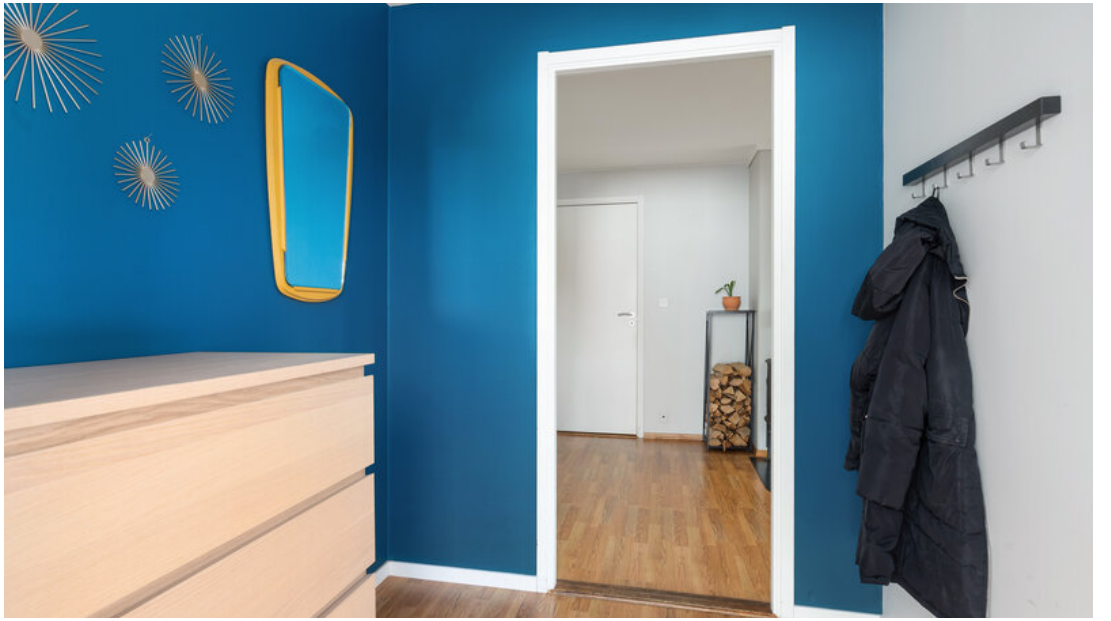


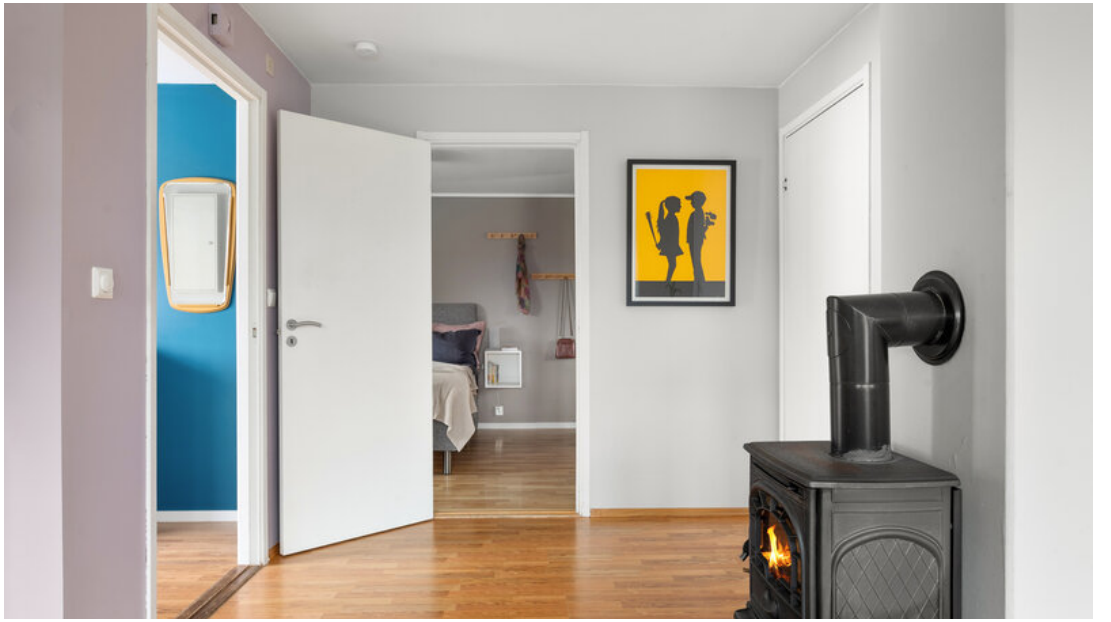
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet






















msi








17





Beliggenhet

Eiendommen har en flott, usjenert og barnevennlig beliggenhet i en rolig gate med lite gjennomkjøring. Fra leiligheten

Eiendommen har en flott, usjenert og barnevennlig beliggenhet i en rolig gate med lite gjennomkjøring. Fra leiligheten er det kort vei til Spikkestad sentrum, hvor man finner diverse forretninger, legesenter, tannlege og dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000. For et bredere servicetilbud er det kort kjøretur til Røyken sentrum, som har blant annet butikker, frisør, apotek, sportsforretning og Pizzabakeren. Her ligger også Røykenbadet, som tilbyr treningssenter, flere basseng, helsehus med legekontor og fysioterapeuter, samt en innendørs klatrevegg.

Leiligheten har en svært god intern beliggenhet med kort vei til flotte turområder i skog og mark, både sommer og vinter. Det er få minutters kjøretur til Kjekstadmarka, som byr på fine tur- og skimuligheter, lysløype og flere fiskevann. Her ligger også Kjekstad golfbane, som har en flott 18-hulls skogsbane og en 9-hulls kortbane. I nærheten finnes også gode bademuligheter ved Engersand, Lahellholmen og Hyggen.

Området har et aktivt idrettsmiljø gjennom IL ROS, som blant annet har flerbrukshall, kunstgressbane, tennisbaner og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter. Det er gangavstand til togstasjonen, skoler, barnehager og marka med lysløype og flott skiterreng.

Det er gode kollektivmuligheter med både tog og buss. Spikkestad togstasjon, som ligger i gangavstand, har hyppige avganger til Asker, Sandvika og Oslo via Spikkestadbanen. I tillegg går det buss fra Spikkestadveien med forbindelser til Sætre og Drammen, som gir videre kollektivmuligheter til nærliggende områder. For bilpendlere er det rask adkomst til hovedveier, med en kjøretid på ca. 15 minutter til Drammen, 20 minutter til Asker og ca. 40 minutter til Oslo.




REMA 1000
posten
-23
(8-21)


Spikkestad


DEN NORSKE TURISTFORENING
DNT Oslo og Omegn
ROS–hytta 3,8

Enga 17

Nabolaget Dagslet/Brøholt - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Spikkestad skole (1-7 kl.)	**6 min**
396 elever, 22 klasser	3 km
Spikkestad ungdomsskole (8-10 ...	**5 min**
251 elever, 15 klasser	3 km
Røyken videregående skole	**11 min**
820 elever	9.1 km
Asker videregående skole	**22 min**
486 elever	18.7 km

Offentlig transport

Brøholt	**4 min**
Linje 261	0.3 km
Spikkestad stasjon	**5 min**
Linje L1	2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 5 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

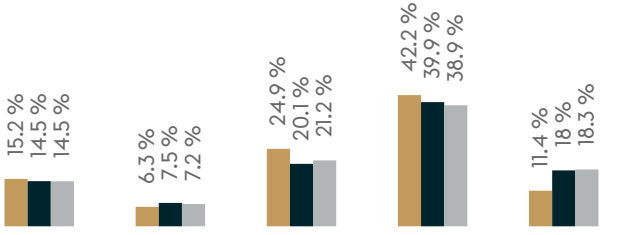
Barnehager

Carpe Diem barnehage (1-5 år)	**9 min**
43 barn	0.7 km
Helledammen Fus barnehage (0-5...	**24 min**
26 barn	1.8 km
Spikkestad Kanvas-barnehage (1...	**4 min**
57 barn	2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Spikkestad	**25 min**
Kiwi Spikkestad	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dagslet/Brøholt	1 133	488
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Spikkestad skole	24 min
Engersand	25 min
AK Fryktløs	3 min
Yogahuset	7 min

«Koselig, for det er så mange andre barnefamilier i umiddelbar nærhet. Rolig, selv om vi bor tett, sjelden støy fra naboene.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Informasjon

Enga 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0038/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Enga 17, 3430 SPIKKESTAD
Gnr 280, bnr 197 (ideell andel 1/1) i Asker kommune
Andelsnr 9 i Brøholt Borettslag, org.nr. 952631322

Selger
Kristine Syrdahl Nygaard

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
210 120,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 160 120,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
14 050,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 161 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 174 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
-1

Antall soverom
1

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og skotøy. Sikringsskapet er praktisk plassert her.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Spennende fargevalg og geometriske detaljer på veggene skaper et stilfullt preg. Vedovnen gir en lun atmosfære, og lufteluker ble installert i stuen i 2022 for bedre inneklima. Fra stuen er det direkte utgang til en sør vestvendt markterrasse på ca. 21 kvm. Her er det god plass til utemøbler, og den grønne hekken skjermer for innsyn, slik at du kan nyte en privat og hyggelig uteplass.

Markterrasse
Markterrassen ble først pusset og beiset i 2021 og deretter beiset på nytt i 2024. Skråvegg mot nabo ble revet og bygd opp igjen med nye planker i 2021. Blomsterkasser og hyller ble også satt opp dette året.

Kjøkken
Stilrent og gjennomtenkt kjøkken med godt med både skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og en laminat benkeplate som gir et tidløst uttrykk. Flislagt vegg over benkeplaten tilfører en fin kontrast og understreker det moderne preget. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Spotter under overskap gir godt arbeidslys, og kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og en benkebereder. Her finner du også integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl-/fryseskap, samt en frittstående oppvaskmaskin.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Skyvedørsgarderobe med speilfronter fra gulv til tak gir en romslig følelse og sørger for rikelig oppbevaringsplass. Lufteluke ble installert i 2022, og garderobesystem ble montert i 2018.

Bad
Lekkert og innbydende bad med moderne løsninger. Servantskap med glatte fronter gir god oppbevaringsplass, og en overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe tilfører et stilrent uttrykk. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående WC og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon og et friskt inneklima. Dusjkabinett og kran til vaskemaskin ble byttet i 2023.

Kontor
Smart og praktisk kontor med skyvedørsgarderobe og egen vifte for radon. Garderobeløsning ble montert i 2018. Dette rommet er opprinnelig godkjent som bod/kott. Se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

Innvendige overflater:
- Gulv: Laminatgulv i oppholdsrom. PVC (selvklebende) lagt på bad i 2023.
- Vegger: Malte overflater i stue, kjøkken, entre og soverom, sist malt i 2018. Badet er malt med våtromsmaling og sparklet med våtromssparkel i 2023. Fliser over kjøkkenbenk.
- Himling (tak): Malte flater i alle rom, sist malt i 2018.

Parkering
Leiligheten disponerer Garasje A17 i rekke på ca. 18 kvm. Garasjen er nylig oppført (2024/25) og er utstyrt med automatisk portåpner, samt opplegg for elbil-lader. Det finnes også oppbevaringsmuligheter via et lite kaldloft over garasjeplassen.

Det er begrenset med gjesteparkering i området, og under byggeperioden kan det være flere biler parkert på fellesområdene. Andelseiere bes ta hensyn til dette og følge borettslagets retningslinjer for parkering.

Modernisering og påkostninger

2025 - Tettet hull i gipsvegg i sommer.
2024 – Ny røykvarsler (desember).
2024 – Markterrasse beiset på nytt.
2023 – Vegger på bad malt med våtromsmaling.
2023 – Våtromssparkel brukt på bad.
2023 – Selvklebrende PVC lagt på gulv på bad.
2023 – Dusjkabinett byttet (utført av RØINE RØRSERVICE).
2023 – Kran til vaskemaskin byttet (utført av RØINE RØRSERVICE).
2022 – Lufteluker satt inn i stue og soverom (mai).
2022 – Varmtvannsbereder i benkeskap byttet (utført av RØINE RØRSERVICE).
2022 – Elektriker byttet stikkontakt på varmtvannsbereder.
2021 – Karmer på ytterdører og vinduer fuget.
2021 – Markterrasse pusset og beiset.
2021 – Skråvegg mot nabo revet, nye planker skrudd på og malt.
2021 – Blomsterkasser bygd og hyller satt opp.
2018 – Garderobe/skyvedører fra Garderobemannen montert (august).
2018 – Pax-garderobe fra IKEA montert (august).
2018 – Nye gulvlister lagt i gangen (august).
2018 – Tak og vegger i stue, kjøkken og entre malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

Selger overtok boligen 01.08.2018.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røine Rørservice. Byttet kran til vaskemaskin på bad i mai 2023, og koblet opp dusjkabinett i april 2023. Rørlegger har også installert ny varmtvannsbereder på kjøkken Mai 2022. Vår 2023 har jeg selv malt badet med våtromsmaling, brukt våtromssparkel og lagt selvklebende fliser for baderom.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karlshus Garasjer har bygd nye garasjer til boretslaget. Det er satt inn lufteluker der boretslaget har leid inn snekker (Tømrer Muggebye AS), og en annen tømrer (her har jeg ikke selskap) som har bygd nytt gelender til trapp ute. Fra salgsoppgaven da jeg kjøpte står det også at det er takkonstruksjon med betongstein fra 2015, og utvendige overflater på keldning og vinduer fra 2015. Håndtak på vindu i soverom ble byttet av firmaet som leverte vinduene (reklamasjon). Jeg har selv pusset ned og beiset terrasse og satt på planker på naboens vegg mellom våres hager (avtalt med naboen). Det er skåret ned tujahekk og bygget på blomsterkasser over da det ikke var mulig å grave ut stubbene til tujahekken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble byttet ut en stikkontakt med en boks så det var fast tilkobling til varmtvannsberedes av en elektriker. Samme person satte også inn nye taklamper. Jeg finner ikke papirene på utført jobb, og husker ikke navn på elektriker.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget har kjøpt inn radonmålere (airthings wave) som henger på soverom i leiligheten. Den er koblet til app der man kan lese av målinger daglig. Gjennomsnittlig radon i året i leiligheten er på 121 Bq/m3.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: På grunn av undertrykk i leilighetene er det lurt å ha et vindu åpent når man skal få fyr på ovnen. Deler av tettingen rundt røykrøret har løsnet. Brannvesenet har ikke påpekt dette under kontroll.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei.
Eventuell kommentar: Flass av maling på en bjelke under terassen til naboen over.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: I den ene doble stikkontakten i stuen er det en av stikkontaktene som er uten strøm, og har ikke vært så lenge jeg har bodd her.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Et mindre tilfelle der vasken på badet var tett, denne er åpent med rørrens. Dårlig lukt fra rør på kjøkken. Rørlegger fant ingen feil, og det er tettet med silikon på rør under vasken med tips fra rørleggeren.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei.
Eventuell kommentar: Det har stått noen rottefeller ved de gamle garasjene, og styret har informert om at man ikke skal mate fugler for å unngå skadedyr på området.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: nevnt i tidligere punkt ble det utført reparasjon på ventilasjon, men ikke hørt om feil ved installasjon.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det er tidligere tilstandsrapport i salgsoppgave fra 2018.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018 står det kvadratmeter.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja.
Beskriv: Det er et pågående arbeid med garasjene, men garasjene på nedre del (enga) er ferdig og kan brukes. Øvre del holtet er ikke ferdig. Det er noe arbedi som gjenstår i forholdt til søppeldunker, postkasser o.l på nedre del. Det kan være noe mindre parkeringsmuligheter til holtets garasjer er ferdige, og beboerne som har ferdige garasjer oppfordres til å bruke disse.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige fasader er malt i 2015 og taktekkingen er fra 2015. Garasje i rekke er nylig oppført i 2024/25.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Tilstandsgraden (TG) gir en vurdering av boligens tilstand. TG2 indikerer vesentlige avvik som krever vedlikehold eller tiltak på sikt, mens TG3 viser alvorlige avvik som må utbedres umiddelbart. I denne boligen er det ingen TG3-vurderinger, men flere bygningsdeler har fått TG2, noe som innebærer avvik som bør følges opp.

Følgende er kommentert med tilstandsgrad 2 (TG2):
- Grunnmur og fundament: Avflassing av utvendig puss.
- Rom under terreng: Påforede vegger har plastfolie/dampsperre, noe som kan øke risiko for fukt.
- Vinduer og dører: Innerdør til soverom tar i karm/terskel og trenger justering. Mindre kosmetiske skader på innerdører og karmer.
- Etasjeskille og gulv: Høydeavvik i stue (ca. 17 mm) og soverom (ca. 15 mm). Svikt i laminatgulv ved vedovn.
- Kjøkken: Mindre kosmetiske skader på innredning og sokkellist.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra bad har høy alder, noe som gir økt risiko for skader.
- Vannledninger: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor risikoen for lekkasjer øker.
- Elektrisk anlegg: Manglende samsvarserklæring for utførte arbeider i 2022.
- Bad: Ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran og tettesjikt har over halvparten av forventet levetid brukt opp.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Markterrasse: Terrasse var snødekt ved befaring.

Det er ingen TG3-vurderinger, noe som indikerer at det ikke er akutte skader eller funksjonssvikt som krever umiddelbare utbedringer.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

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

Innbo og løsøre

- Kjøleskap, mikrobølgeovn, koketopp og stekeovn og vaskemaskin følger leiligheten.
- Vaskemaskin på bad følger ikke med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue.

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

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

Adgang til utleie

Andelseiere kan ikke leie ut boligen uten styrets godkjenning, med unntak for nære familiemedlemmer. Fremleie kan normalt innvilges for inntil to år ved spesielle behov som jobb, studier eller militærtjeneste?.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue.
- Panelovner i soverom og kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at boligens årlige strømforbruk for et to-personers husholdning i 2024 er ca. 11 138 kWh. Strømforbruket inkluderer også radonavtrekk for hele bygningen, som består av totalt fire leiligheter. Utgiftene for strøm til Radon viften dekkes av borettslaget. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 481,- pr. mnd.
Inkluderer: Altibox kabel-tv og internett, pipefeiing, A-konto vann og avløp.
Nedbetaling av fellesgjeld, Det er også en som måker fellesområdene og klipper

plen på fellesområdene om sommeren.

I de månedlige felleskostnadene inngår et akontobeløp for vann/avløpsavgift. Dette avregnes pr. 31.12. hvert år. Dette vil også gjelde
for de som flytter i perioden.

Felleskostnadene økte med kr. 400,- januar 2025, og økes igjen fra 01.08.25 med ytterligere kr. 400,- ifm. garasjeutbyggingen.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 746 208,-
Som sekundærbolig: kr 2 984 831,-

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Brøholt Borettslag består av 85 andeler fordelt på borettslagsleiligheter i småhus. Borettslaget ligger i et rolig og etablert boligområde med nærhet til natur, skole, barnehage og kollektivtransport. Det forvaltes av NBBO og tilbyr gode medlemsfordeler.

Om garasjeprosjektet i Brøholt Borettslag:
Brøholt Borettslag har vedtatt og igangsatt riving av de gamle garasjene og byggingen av 85 nye garasjer. Prosjektet finansieres gjennom et lån på 25,25 millioner kroner, hvor kostnadene fordeles jevnt på andelseierne.

Felleskostnadene økes gradvis for å dekke finansieringen:
- 1. januar 2025: Økning på 400 kroner per måned
1- . august 2025: Ytterligere økning på 400 kroner per måned, med en vurdering av behovet for siste økning basert på renteutviklingen og borettslagets økonomi.

Garasjeplassene blir tilknyttet hver andel, og det åpnes for intern utleie i borettslaget. Borettslaget har vedlikeholdsansvar for garasjeanlegget, men den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen garasjeport.

Status for byggeprosessen
Garasjene på nedre del (Enga) er nesten ferdigstilt og kan tas i bruk. Øvre del (Holtet) er fortsatt under bygging, og det vil i en periode være redusert parkeringskapasitet. Dette kan føre til flere parkerte biler på fellesområdene inntil prosjektet er fullført.

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Boligbyggelagets medlemmer har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 210 120,- pr. 18.02.2025

Lånenummer: 83987255318, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 18.02.2025: 19 325 000
Andel av saldo: 210 120
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.03.2041)

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Fellesformue
Kr 95 333,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Brøholt Borettslag arrangerer to årlige dugnader, én om våren og én om høsten, for å bidra til vedlikehold og trivsel i området. Dette hjelper med å holde felleskostnadene nede. I tillegg oppfordres beboerne til å delta i beising av leiligheter og garasjer.

Man har garasjeplass, og ansvar for egen hage og platting.

Dyrehold

Kun ett husdyr per leilighet er tillatt, og hunder må holdes i bånd på fellesområder. Katter skal være ID-merket og kastrert/sterilisert.

Husdyr må ikke være til sjenanse for naboer?.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86346540

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 612 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Leiligheten har en sør vestvendt markterrasse på ca. 21 kvm med utgang fra stuen. Terrassen gir gode solforhold og mulighet for en skjermet uteplass.

Terrassen ble pusset og beiset i 2021, og beiset på nytt i 2024. Den fremstår som godt vedlikeholdt og gir rom for både utemøbler og beplantning.

Borettslaget har felles uteområder som bidrar til et hyggelig bomiljø, og det er kort vei til grøntområder og turstier i nærområdet.

Radonmåling

Borettslaget har installert radonmålere (Airthings Wave) som er plassert på soverommene i leiligheten. Målerne er koblet til en app som gir daglige avlesninger av radonnivået. Gjennomsnittlig radonverdi i leiligheten er registrert til 121 Bq/m^3.

For å redusere radonnivået er det installert radonavtrekk (stort rør) i boden, samt satt inn lufteluker i soverom og stue. Etter montering av luftelukene har radonverdiene gått ned.

Radonnivået bør holdes så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m^3. Målingene viser en verdi over tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak iverksettes ved slike nivåer.

For mer informasjon, se://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokker, rekkehus og eneboliger.

Skoler og barnehager

Carpe Diem barnehage
Helledammen Fus barnehage
Spikkestad Kanvas-barnehage

Spikkestad skole (1-7 kl.)
Spikkestad ungdomsskole (8-10 kl.)

Røyken videregående skole
Asker videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole-

og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.1992.

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

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 22.05.1989. Det er avvik fra opprinnelige tegninger og dagens bruk. Tilleggsdel (s-rom), bod/kott er gjort om til kontor, hoveddel (p-rom). Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Borettslaget.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse i samsvar med kommuneplanen for Asker 2023–2035 (ID: 2020100), vedtatt 13.06.2023, med tilhørende bestemmelser.

I tillegg omfattes eiendommen av bebyggelsesplanen for Brøholt Borettslag (ID: 0627_B. plan 5), vedtatt 17.02.2004. Innenfor denne planen er eiendommen regulert til boliger, kjørevei, bevaring av landskap og vegetasjon, samt felles lekeareal.

Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H350_3, som innebærer brann- og eksplosjonsfare.

Utdrag av planer og bestemmelser kan fås ved forespørsel til megler.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom.
Dagboknr. 412759, tinglyst: 28.11.1989: Erklæring om strømledninger/telefonledninger/stolper/grøfter med mer. Televerket og kommunens rett til å komme inn på eiendommen samt borettslagets ansvar for vedlikehold av disse.

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 29 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. februar 2025

Ansvarlig megler

Håkon Borgund Espeseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45271262

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Enga 17

Enga 17
3430 SPIKKESTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1990
BRA: 63 m^2
BRA-i: 63 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	9	0	1

Supertakst

GNR: 280 BNR: 197 ANR: 9

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Enga 17
3430 Spikkestad

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27514

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.
Utebedringen utføres i samråd med borettslaget.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Hulltakning:
Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Innerdør til soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mindre kosmetiske skader på innerdører/karmer som tilser behov for tiltak.

Beskrivelse:
Vinduer, terrassedør og entredør fra 2015.
Innerdør med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandling anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Svikt i lamiantgulv ved vedovn.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Mindre kosmetiske skader innredning og sokkellist som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2008 og type IKEA. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Fils på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Panelovn innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Spotter i underkant av overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Stakeluke påvist i bad ved stoppekran. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Eier opplyser at stoppekran for utevann er under benkeskap.
Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc i kasse.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for arbeider i 2022.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montert direkte kobling til stikk på varmtvannsbereder. Utført av elektriker.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og belegg er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran/belegg, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kontor er opprinnelig kott/bod.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Takhøyder måles til følgende:
Soverom: 2,36m
Stue: 2,36m
Kontor: 2,27m

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.2.2025	**20.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Kristine Syrdahl Nygaard** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:
Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det presiseres at bygningsdeler som normalt er for bolig, men hvor det er registret avvik på befaringstidspunktet, er medtatt i rapporten.

Benevnelse av etasje til leiligheten er satt på bakgrunn av fremvist byggetegninger.

Informasjon om boligen

Adresse: **Enga 17, 3430 Spikkestad**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	280	Bruksnr:	197	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	9	Leilighetsnr:	U0101		

Byggeår: **1990 - Kilde: eiendomsverdi.no**
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Om boligen: Utvendige fasader er malt i 2015 og taktekkingen er fra 2015. Garasje i rekke er nylig oppført i 2024/25.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024/21	Markterrasse: Pusset/belset i 2021 og belset på nytt i 2024. Utført som egeninnsats.	Nei
2023	Bad: Malt overflater med våtromsmaling, brukt våtromssparkel og lagt nye vinylfils (selvklebrende fliser). Utført som egeninnsats.	Nei
2023	Bad: Byttet kran til vaskemaskin, montert dusjkabinett. Utført av RØINE RØRSERVICE.	Ja
2022	Ny varmtvannsbereder i benkeskap. Utført av RØINE RØRSERVICE.	Ja
2022	Elektrikker byttet stikk på varmtvannsberder.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	63	63	0	0	21
Garasje i rekke	18	0	18	0	0
Totalt m²	**81**	**63**	**18**	**0**	**21**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U1. etasje	63	63	0	0	21
Totalt m²	**63**	**63**	**0**	**0**	**21**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U1. etasje	63	63	0	Entre, gang, soverom, kontor, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**63**	**63**	**0**		

Bygning: Garasje i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	**18**	**0**	**18**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Garasje i rekke.
Totalt m²	**18**	**0**	**18**		

Kommentar til arealberegning

Garasje i rekke på ca. 18m² (medtatt som BRA-e). Merket A17. Oppbevaringsmuligheter via lite kaldtloft over garasjeplass. Opplegg for elbil-lader. Automatisk portåpner.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Takhøyde måles til:
Bad: 2,38m
Kontor: 2,27m
Soverom: 2,36m
Stue: 2,36m

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-2

TG2: Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.
Utebedringen utføres i samråd med borettslaget.

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — TG-2

TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Hulltakning:
Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-IU

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entredør er CE-MERKET.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer, terrassedør og entredør fra 2015.
Innerdør med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG2: Innerdør til soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mindre kosmetiske skader på innerdører/karmer som tilser behov for tiltak.

Beskrivelse:
Vinduer, terrassedør og entredør fra 2015.
Innerdør med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandling anbefales.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Svikt i lamiantgulv ved vedovn.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

TG1: Det ble gjennomført et tilsyn datert 26.11.2024. Formålet med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.
Under tilsynet ble det ikke registret avvik på fyringsanlegget.
Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under
tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.

Merknad: Det ble ikke registret ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen. Mindre riss rundt piperør til vedovn.

Beskrivelse:
Eier opplyser om noe undertrykk ved oppfyring i vedovn.
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn uten avvik. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Mindre kosmetiske skader innredning og sokkellist som tilsier behov for tiltak.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2008 og type IKEA. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Spotter i underkant av overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

TG1: Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

Merknad: Ventilasjonsrør fra ventilator er kun festet med telp og ikke rørklemmer.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kontor er opprinnelig kott/bod. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Takhøyder måles til følgende: Soverom: 2,36m Stue: 2,36m Kontor: 2,27m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2021. Det er montert brannslange i benkeskap.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Stakeluke påvist i bad ved stoppekran. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Eier opplyser at stoppekran for utevann er under benkeskap.
Stoppekran er plassert i bad ved gulvstående wc i kasse.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i entré. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montert direkte kobling til stikk på varmtvannsbereder. Utført av elektriker.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-2**

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for arbeider i 2022.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Montert direkte kobling til stikk på varmtvannsbereder. Utført av elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.12 Varmtvannsbereder: Benkeskap

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2021	
Størrelse	
Ca 110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-1**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk, men det er ført avrenning fra bereder til avløp for oppvaskkum. Eier har montert sensor som piper om lekkasje skulle oppstå.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

6.14 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

PVC flis (selvklebende) på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap på vegg. Stikk på vegg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, gulvstående wc og stoppekran i sjakt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badets sluk og belegg er fra byggeår. Malt overflater med våtromsmaling, brukt våtromssparkel og lagt nye PVC flis (selvklebende filser). Utført av eier selv i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Sluk i bad.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Badets sluk og belegg er fra byggeår. Malt overflater med våtromsmaling, brukt våtromssparkel og lagt nye PVC flis (selvklebende fliser). Utført av eier selv i 2023.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og belegg er fra byggeår.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran/belegg, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

TG1: Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Merknad: Hydeforskjeller på skapfronter i lukket posisjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom. Hull ble tatt fra kontor mot våtrom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Eier opplyser om at borettslaget har kjøpt inn radonmålere (airthings wave) som henger på soverom i leiligheten. Den er koblet til app der man kan lese av målinger daglig. Gjennomsnittlig radon i året i leiligheten er på 121 Bq/m3. Det er også gjort tiltak ved montering av vifte.

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

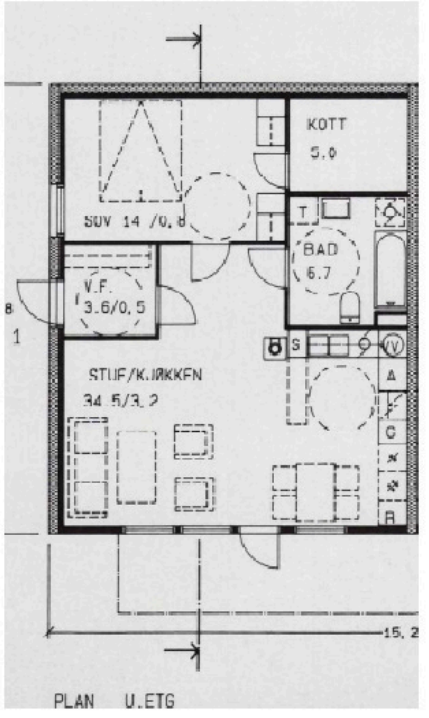
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

Ut. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nygaard, Kristine Syrdahl	9578-5999-4-2281745	2025-02-15 21:39:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. feb. 2025

Oppdragsnummer
33-0038/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enga 17, 3430 SPIKKESTAD

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Kristine Syrdahl Nygaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86346540
Forsikret i: Gjensidige Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røine Rørservice. Byttet kran til vaskemaskin på bad i mai 2023, og koblet opp dusjkabinett i april 2023. Rørlegger har også installert ny varmtvannsbereder på kjøkken Mai 2022. Vår 2023 har jeg selv malt badet med våtromsmaling, brukt våtromssparkel og lagt selvklebende fliser for baderom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karlshus Garasjer har bygd nye garasjer til boretslaget. Det er satt inn lufteluker der boretslaget har leid inn snekker (Tømrer Muggebye AS), og en annen tømrer (her har jeg ikke selskap) som har bygd nytt gelender til trapp ute. Fra salgsoppgaven da jeg kjøpte står det også at det er takkonstruksjon med betongstein fra 2015, og utvendige overflater på keldning og vinduer fra 2015. Håndtak på vindu i soverom ble byttet av firmaet som leverte vinduene (reklamasjon). Jeg har selv pusset ned og beiset terrasse og satt på planker på naboens vegg mellom våres hager (avtalt med naboen). Det er skåret ned tujahekk og bygget på blomsterkasser over da det ikke var mulig å grave ut stubbene til tujahekken.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble byttet ut en stikkontakt med en boks så det var fast tilkobling til varmtvannsberedes av en elektriker. Samme person satte også inn nye taklamper. Jeg finner ikke papirene på utført jobb, og husker ikke navn på elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er gjort reparasjoner på kjøkkenvifte/ventilasjon (Bestilt av styret) da denne sluttet å fungere sommeren 2023.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget har kjøpt inn radonmålere (airthings wave) som henger på soverom i leiligheten. Den er koblet til app der man kan lese av målinger daglig. Gjennomsnittlig radon i året i leiligheten er på 121 Bq/m3.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: På grunn av undertrykk i leilighetene er det lurt å ha et vindu åpent når man skal få fyr på ovnen.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Flass av maling på en bjelke under terassen til naboen over.

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

Ja

Beskriv: I den ene doble stikkontakten i stuen er det en av stikkontaktene som er uten strøm, og har ikke vært så lenge jeg har bodd her.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et mindre tilfelle der vasken på badet var tett, denne er åpent med rørrens. Dårlig lukt fra rør på kjøkken. Rørlegger fant ingen feil, og det er tettet med silikon på rør under vasken med tips fra rørleggeren.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har stått noen rottefeller ved de gamle garasjene, og styret har informert om at man ikke skal mate fugler for å unngå skadedyr på området.

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

Nei

Eventuell kommentar: nevnt i tidligere punkt ble det utført reperasjon på ventilasjon, men ikke hørt om feil ved installasjon.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er tidligere tilstandsrapport i salgsoppgave fra 2018.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2018 står det kvadratmeter.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er et pågående arbeid med garasjene, men garasjene på nedre del (enga) er ferdig og kan brukes. Øvre del holtet er ikke ferdig. Det er noe arbedi som gjenstår i forholdt til søppeldunker, postkasser o.l på nedre del. Det kan være noe mindre parkeringsmuligheter til holtets garasjer er ferdige, og beboerne som har ferdige garasjer oppfordres til å bruke disse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0038/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nygaard, Kristine Syrdahl	2025-02-15

Identifikasjon

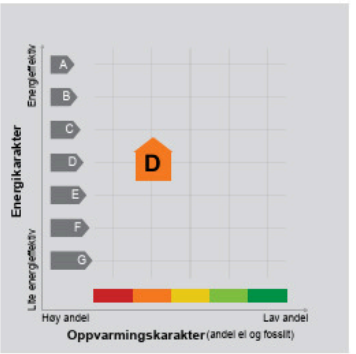
bankID Nygaard, Kristine Syrdahl

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Enga 17
Postnummer	3430
Sted	SPIKKESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	280
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8067538
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80341
Dato	15.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

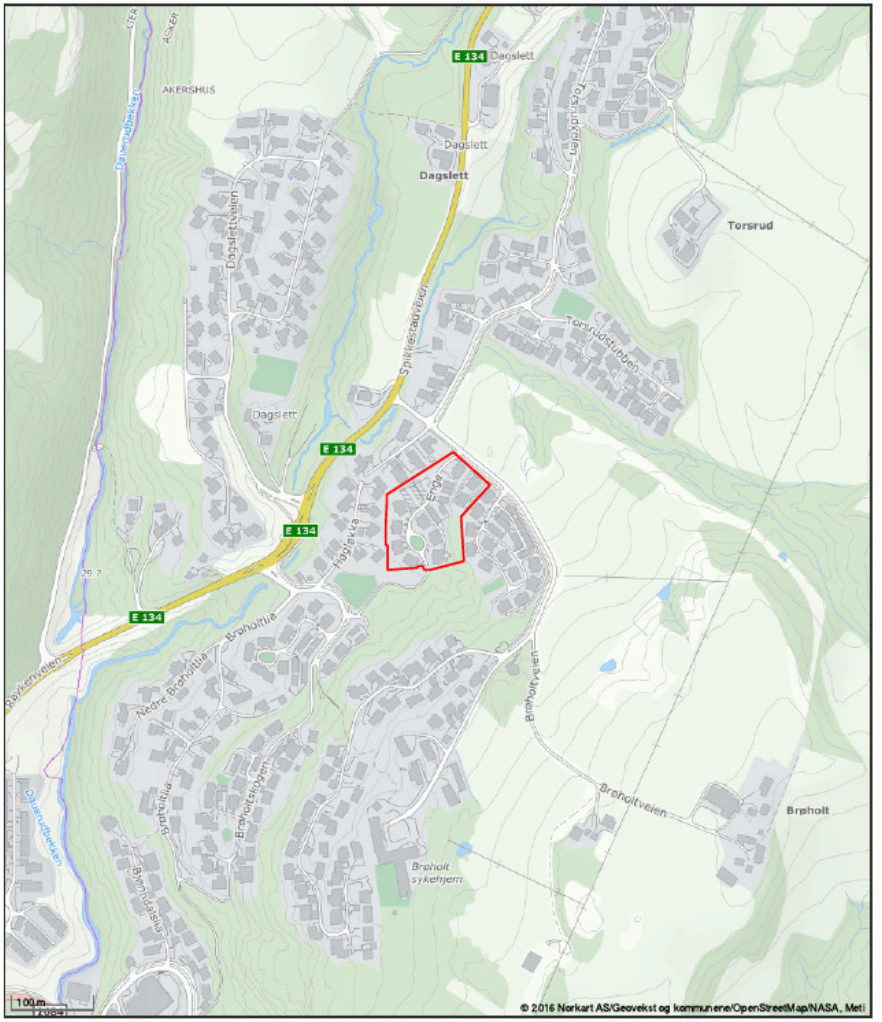
Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Utskriftsdato: 18.02.2025

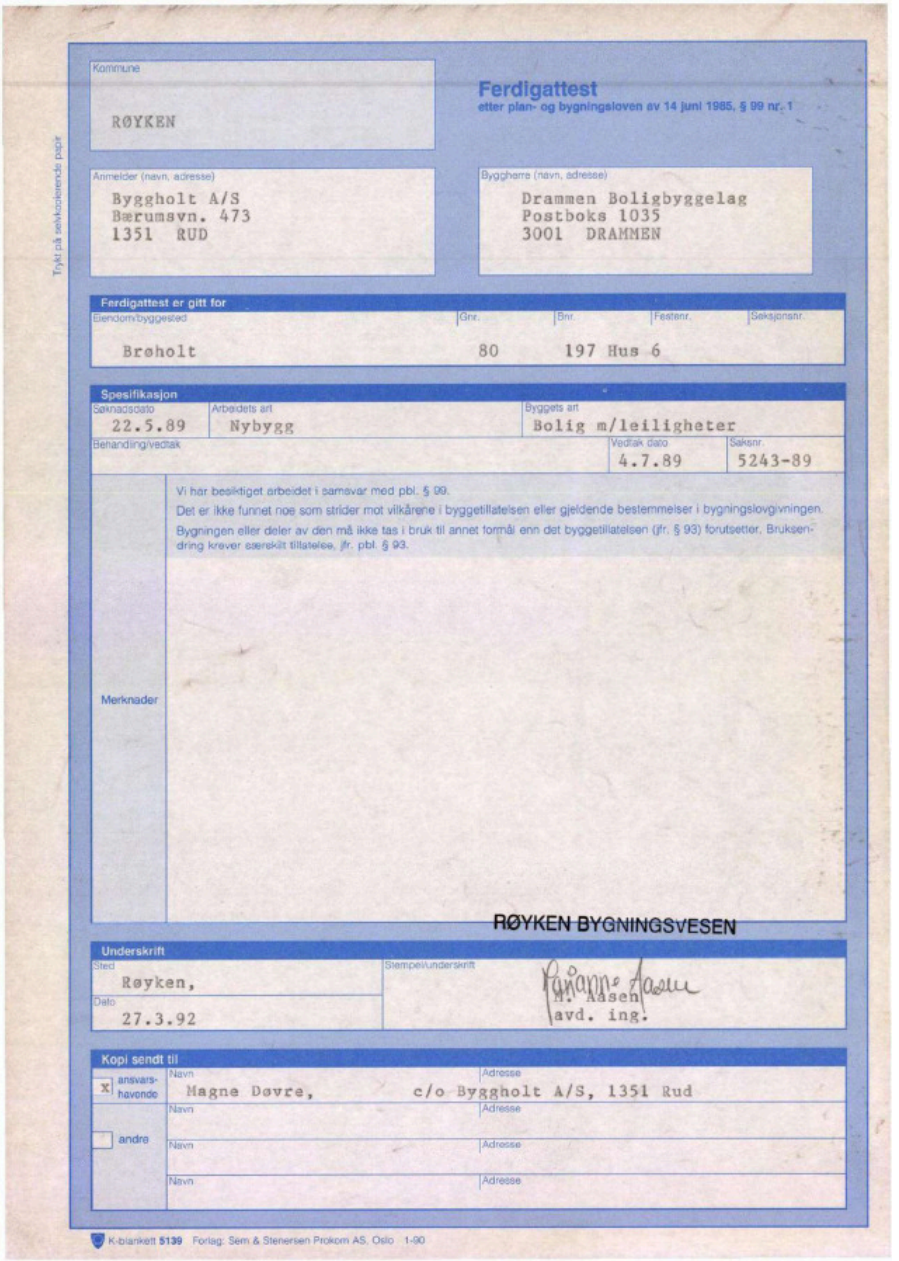
Oversiktskart for eiendom 3203 - 280/197//



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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Kommune
RØYKEN

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Byggholt A/S
Bærumsvn. 473
1351 RUD

Byggherre (navn, adresse)
Drammen Boligbyggelag
Postboks 1035
3001 DRAMMEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brøholt	80	197	Hus 6	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
22.5.89	Nybygg	Bolig m/leiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	4.7.89	5243-89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

RØYKEN BYGNINGSVESEN

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Røyken,	H. Aasen avd. ing.
Dato 27.3.92	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
x ansvarshavende	Magne Døvre,	c/o Byggholt A/S, 1351 Rud
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Utskriftsdato: 18.02.2025

Asker kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	280	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enga 17, 3430 SPIKKESTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/0203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20opdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 535 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 12 535 m² **BestemmelseOmrådenavn** #9 Nullvekst sør **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 12 535 m² **KPHensynsonenavn** H350_3 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare

Kommuneplaner under arbeid

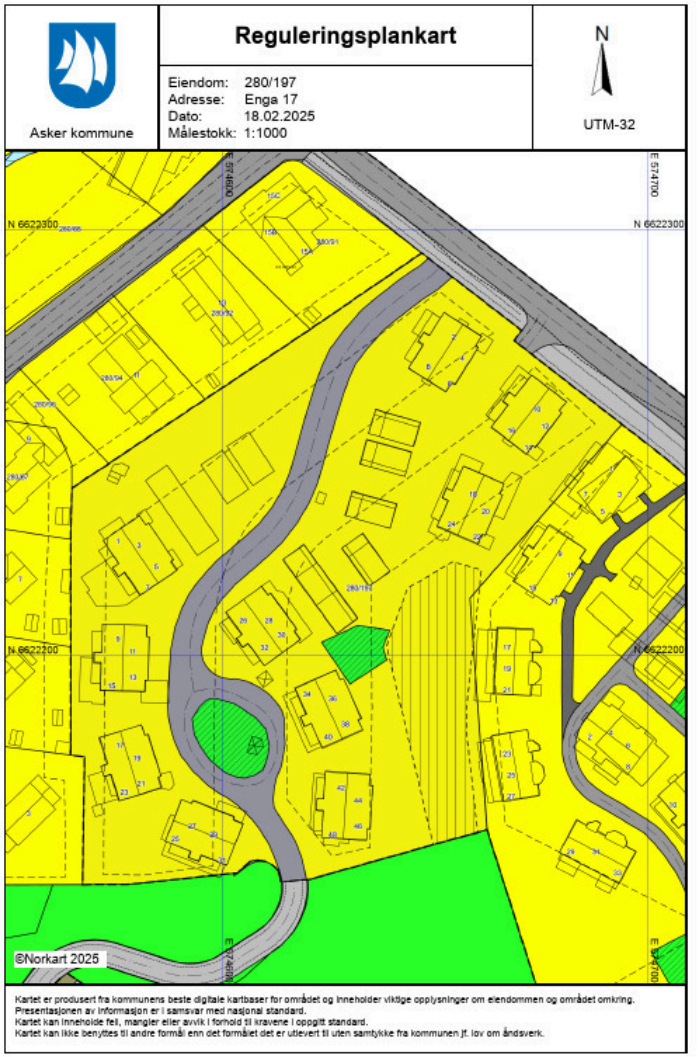
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0627_B. plan 5
Navn	Brøholt borettslag
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.2004
Delarealer	**Delareal** 10 796 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 366 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 964 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 373 m^2 **Formål** Felles lekeareal



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fortgjengerfelt
- Abc Påskrift plantilbehør

Ledningskart

Asker kommune

Eiendom: 280/197
Adresse: Enga 17
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning · Overvannsledning · Kum · Hydrant
Spillvannsledning · Avløp felles · Stuk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallelforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Boligopplysninger:

Brøholt Borettslag
ENGA 17
3430 SPIKKESTAD

Vår ref.: 137/9
Type: Borettslag
Eiere: Kristine Syrdahl Nygaard

Organisasjonsnr: 952 631 322 **Andelsnr:** 9

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 481**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	4 785
	Garasje	400
	Pipefeiing	26
Måler:	Akonto vann og avløp: Enhet: 137/9 (380 - 9)	270

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	210 120	Gjeld siste årsoppg.:	210 549
Klient ajourf. lån:	19 325 000	Klient gj. s. årsoppg.:	19 325 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987255318, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 194
Saldo per 18.02.2025: 19 325 000
Andel av saldo: 210 120
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.03.2041)
annuitet, flytende rente, 1 års avdragsfrihet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 724,00 per måned for denne boligen

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 41508810
E-post: styret@brobo.no

Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 481
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	210 549	Andre inntekter:	1 965
Annen formue:	95 333	Utgifter:	6 780		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	175 500
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

Bygning/eiendom

Byggeår:	1990				
Gårds/bruksnr:	80/197, 80/198				
Bygningstype:	Rekkehus				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	24612		

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86346540

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	21.06.1990	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				

Boligopplysninger:

Brøholt Borettslag
ENGA 17
3430 SPIKKESTAD

Vår ref.: 137/9
Type: Borettslag
Eiere: Kristine Syrdahl Nygaard

Organisasjonsnr: 952 631 322

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	61
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Husdyrhold tillatt under spesielle vilkår, se husordensreglenes pkt. 5

Borettslaget har 79 garasjeplasser på 85 leiligheter. Garasjene følger den respektive leilighet ved salg. Ingen særskilt garasjeleie. I tillegg finnes 34 uregulerte p-plasser.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

I de månedlige felleskostnadene inngår et akontobeløp for vann/avløpsavgift. Dette avregnes pr. 31.12. hvert år. Dette vil også gjelde for de som flytter i perioden.

Det er planlagt riving og bygging av garasjer i 2025. Felleskostnadene øker med kr 400,- fra januar 2025, og vurderes økt igjen fra 01.08.25 med ytterligere kr 400,-

Vedtekter

for Brøholt Borettslag org nr 952 631 322.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

sist endret i forbindelse ved kommunesammenslåing med Asker 1.1 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Askerolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Asker kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseieren har ansvaret for all innredning av loft. Dette inkluderer også egne innsatt takvindu

(9) Andelseier har også ansvaret for egne oppsatte innretninger utover standard, som trapp, veranda, plattinger eller lignende, samt utbygging av veranda. Styret har satt en maks grense på verandaene på 2,80 cm. Andelseier er også ansvarlig for vedlikeholdet av veranda og trapp som opprinnelig satt opp.

(10) Beising av bordkledning er også andelseiers ansvar, men all beis og annet nødvendig utstyr dekkes av borettslaget.

(11) Vedlikehold av lovbestemt brannsikringsutstyr, som brannvarsler og brannslange er også andelseiers ansvar.

(12) Andelseier er også ansvarlig for innvendig vedlikehold av garasjen, spesielt gipsplatene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom ikke generalforsamlingen beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Brøholt Borettslag

Husordensregler

Sist vedtatt på Generalforsamlingen 05.04.2018

For å skape mest mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har alle rett til å ha et privatliv, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Bomiljø
Vi må alle vise interesse for a gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor skal all unødig kjøring (også tomgangskjøring) unngås. Det er også viktig at all kjøring på området skjer med forsiktighet.
Parkering skal kun foretas i garasje eller på oppmerkede plasser. For bl.a, å gjøre plass til besøkende anmodes beboerne om å benytte garasjene.
Bommene **skal** være låst. Unntaket er når det må brøytes eller strøs.

2. Tilgang til området
Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men de må ta hensyn til beplantning og andre som benytter området.

3. Støy
Lyd fra musikkanlegg, selskapeligheter o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Man skal iaktta vanlig hensynsfullhet og innrette seg i forståelse med naboene. En god regel er alltid å gi naboene beskjed fer det avholdes fest.
Støy fra vaskemaskiner og tørketromler er også sjenerende og skal derfor ikke brukes mellom 22^{00} - 07^{00}.
Ellers **skal** lydnivået og støyende aktiviteter dempes fra 22°°.

4. Grilling på terrasser /verandaer
Bruk av kullgrill på terrasser/verandaer er forbudt.
Det anbefales bruk av elektrisk-, eller gassgrill.

5. Fasademessige forandringer
Festing av paraboler, antenner, markiser, skilt og andre fasademessige forandringer må meldes til styret før montering.

6. Husdyrhold
Husdyrhold i borettslaget er tillatt, såfremt dette er av normal karakter og følgende bestemmelser følges:
a. Det er kun tillatt å ha ett husdyr som ferdes ute pr. andelsleilighet. Andelseiere som pr. 22.05.2007 har flere enn ett kan beholde disse, men skal ikke ha flere enn ett for framtiden når disse faller bort.
b. Alle katter skal ha ID-merking og skal steriliseres eller kastreres.
c. Hunder skal ikke stå fastbundet utenfor leiligheten.
d. Hunder skal alltid føres i bånd ved lufting
e. Pose skal alltid medbringes for fjerning av hundens etterlatenskaper på borettslagets område. Styret kan pålegge eiere av hund og katt å fjerne deres etterlatenskaper i fellesskap, i vårt nærområde.
f. Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrlqe beboere

7. Bruksoverlating (fremleie)
Før bruksoverlating **må** det søkes styret om tillatelse. Dette gjelder også juridiske andelseiere (kommune osv). Standard skjema fås ved henvendelse til borettslagets styre eller Nedre Buskerud boligbyggelag. Følgende regler gjelder:
a. Bruksoverlating innvilges vanligvis i inntil 2 år, dog for **1** år av gangen.

b. Bruksoverlating skal kun tillates hvis *det* er helt klart at utleier har til hensikt å flytte tilbake til boligen, typisk ved fravær i forbindelse med arbeidsforhold, militærtjeneste, sykdom, utdanning og lignende.
c. Hvis utleier muligens vil flytte tilbake, typisk ved utprøving av et samboerforhold, kan bruksoverlating innvilges i inntil to år.

8. Salg av leilighet
Ved salg av leilighet må det gis melding til Nedre Buskerud boligbyggelag.
PSI Hvis noen har ønske om å flytte til en annen leilighet i borettslaget ved å bruke forkjøpsretten anbefales det å følge med på oppslagstavlene, da styret vil henge opp informasjon om ledige leiligheter der.

9. Søppel
Boretts/aget praktiserer kildesortering. Borettslaget har beholdere for papir-, organisk og restavfall. Avfall som er for stort for den **respektive** beholder, eller som borettslaget ikke har beholder for, **skal** fraktes bort av den enkelte beboer.

10. Dugnad
For å senke vedlikeholdskostnadene, og derved husleien, holder borettslaget vanligvis to faste dugnader i løpet av året (vår og høst). Beboerne oppfordres også til å utføre beising av leiligheter og garasjer på dugnad.

11. Utbedringer
For å sikre at leilighetene holder en viss standard har beboerne plikt til å sørqe for at:
a. montering av ildsted godkjennes av rette myndighet
b. baderomsarbeider utføres iht. våtromsnormen
c. elektriske og VVS arbeider utføres iht. forskrifter

12. Presisering av innvendig vedlikehold
Beboerne er selv ansvarlige for alt innvendig vedlikehold (se vedtekt. Pkt 5)
a. ventilasjonsvifter
b. ytterdør
c. røykvarsler

Vedlikehold av ovenfor nevnte utstyr betyr at beboerne utfører følgende:
a. ventilasjonsvifte: rengjøres 2 ganger pr. måned (se bruksanvisning)
b. ytterdør: justering, smøring av dør, utskifting av lås
c. røykvarsler: årlig skifte av batteri

13. Bruk av garasjer
Garasjene er ment for oppbevaring av biler og noe lest utstyr som f.eks. verktøy, redskap, ski, bildekk etc. Garasjene skal ikke benyttes for oppbevaring av møbler, hus gjenstander, hvitevarer etc, slik at det ikke blir mulig å parkere i garasjen. Styret kan forlange at garasjene ryddes.

14. Endring av husordensreglene
Endringer i borettslagets husordensregler kan bare besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brøholt Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Teglen, Spikkestad Kirke og kultursenter.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

En andelseier fra hver andel har stemmerett. Andelseiere som ikke har anledning å delta kan gi fullmakt til en annen person eller andelseier over 18 år. Skriftlig signert fullmakt må tas med til møte og bli registrert og godkjent.
Leveres ved ankomst til den som registrerer fremmøte.

Vedtak:
Antall fremmøtte andeler: 30
Antall fullmakter: 8
Totalt antall stemmer på møtet: 38
Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Styret innstiller styreleder som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Styret innstiller Geir Haugom som sekretær

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Styret innstiller Mikkel Bruer og Andre Fredriksen som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling

Styreleder informerer om feil navn på Tove i innkallingen til varamedlem og at Mariann også innstilles som varamedlemmet.

Vedtak:
Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Følgende andelseiere foreslås til å undertegne protokollen:

Maria Rasmussen

Øystein Solberg

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 2 026 741,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styre honoraret fastsettes til kr 127 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Dette utgjør 6 % økning som er lønnsveksten anbefalt fra fora for eksterne styrer og ledere er. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg til styrehonorar fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 175 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025. Dette utgjør 6 % økning som er lønnsveksten anbefalt fra fora for eksterne styrer og ledere er. Honoraret fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører.

5. Innkomne forslag

5.1 Ingen saker kommet inn

Vedtak:
Ingen saker.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer: Geir Haugom (2022-2024) På valg

Mikkel Bruer (2023-2025) Ikke på valg

Valgkomiteen har foreslått:

Andre Fredriksen - Holtet 11, som styremedlem for 2 år.

Han har vært vare noen år og har god kjennskap til styrearbeidet i borettslaget.

Vedtak:
Styret innstiller på valgkomiteens forslag Andre Fredriksen som nytt styremedlem i 2 år.

Andre Fredriksen, Holtet 11 velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer: Andre Fredriksen (2022-2024) På valg

Mariann Drolsum Wold (2023-2024) På valg

Valgkomiteen har innstilt Tone Kristin Elnæs, Holtet 49, som nytt varamedlem.

Vedtak:
Styret innstiller valgkomiteens forslag;

Tove Kristin Elnæs, Holtet 49 som nytt varamedlem.

Marian Drolsum Wold velges som varamedlem.

6.3 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og vara delegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2023.

Mikkel Bruer til å være delegat i NBBO´s generalforsamling i perioden 2023-2024.

Vedtak:
Styret innstiller Mikkel Bruer til å være delegat i NBBO´s generalforsamling 2024-2025.

6.4 Valgkomitè

Valgkomite har bestått av Ragnhild J. Gulbring, Suzanne Moore og Trude Nielsen Berge

Valgkomiteen legger frem forslag til ny valgkomite på generalforsamlingen.

Vedtak:
Ragnhild J. Gulbring, Suzanne Moore og Jan Tollefsen

Protokoll for Brøholt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Ivar Windstad (sign.)	15.05.2024
Sekretær	Geir Haugom (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Maria Helen Bråten Rasmussen (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Øystein Solberg (sign.)	23.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Brøholt Borettslag onsdag 28.08.2024 kl. 18:00 - Spikkestad kirke og kultursenter - Teglen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
46 fremmøtte og 18 fullmakter=64 antall stemmeberettiget

1.2 Valg av møteleder
Styret foreslår Styreleder

Vedtak:
Styreleder valgt

1.3 Valg av sekretær
Styret foreslår Styreleder som sekretær

Vedtak:
Styreleder er valgt som sekretær

1.4 Godkjenning innkalling
Innkallingen er varslet i god tid og sendt i god tid ift. gjeldende forskrifter

Vedtak:
Innkallingen er godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Følgende ble valgt:

Øystein Solberg

Maria Helen Bråten Rasmussen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden er godkjent

2. Innledning til bygging av garasjer og tillegg til endring i vedtektene

2.1 Vedtak bygging av garasjer og tillegg til endring i vedtektene

Styret har innhentet tilbud på finansiering fra Handelsbanken og Skue sparebank, Handelsbanken har avtale med boligbyggelagene igjennom Profinans AS som gir et bedre tilbud en Skue Sparebank. Det er søkt om et lån på NOK 25 250 000 som skal inkludere vårt eksisterende lån på NOK 10 050 026 pr 01.08.24.

Nytt lån er på 5,75 % effektiv rente

Garasje prosjektet er tenkt finansiert igjennom opptak av lån og egenkapital.

Kostnadene på prosjektet er angitt til NOK 17 786 948,-

Dette vil gi en månedlig kostnad på NOK 144 986,-

For å finansiere de månedlige kostnadene har styret vurdert følgende:

Borettslaget igjennom felleskostnadene betaler allerede i dag NOK 77 170,-

Forventet økning i felleskostnader ift markeds økning for 2025: KPI er pr d.d. på 2,8 %, normalt legger vi til grunn fra 01.10-01.10 året etter. Vi forventer en økning i høst månedene så den er anslått til 3,5% økning. Hvis disse tallene holder seg vil det gi en økning i fellesutgifter ift. markeds økning og KPI et sted mellom 150-200 kr. i mn

Styret har vurdert det slik at vi ikke ønsker å ha to økninger i fellesutgiftene og velger å ta økningen for 2025 fra eksisterende budsjett.

Så ønsker styret å gjøre en engangs økning av fellesutgiftene med NOK 800,- pr mnd fra 01.10-2024 (det vil gi 68000,- i mnd) for å kunne dekke kostnadene for nytt lån utover de 77 170 som allerede belastes over fellesutgiftene.

Styret er klar over at for en del kan NOK 800,- ekstra på felles kostnaden være belastende for familie økonomien. Derfor ønsker vi å dekke markeds økningen over eksisterende budsjett slik at økningen reelt er på NOK 600-650,- pr mnd for å få nye garasjer.

I vedtektene §11 knytter vi garasjene til andelen slik at man juridisk eier en plass i en garasje, dette vil igjen gi en verdi stigning på boligen som er anslått til mellom NOK 200-400 000,- av megler.

Styret har i tillegg åpnet for utleie av garasjen i vedtektene. Dette vil bidra til at de som ikke har bil kan leie ut sin garasjeplass internt i borettslaget og der er det anslått er verdi på en garasjeplass til +/- NOK 750,- pr mnd i inntekt for de som leier ut.

NB! Fullmakter sendes ut mandag til alle andelseierne slik at man gi fullmakt hvis man ikke har anledning å delta.

I GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen hadde diskusjon rundt for og i mot før vi gikk til avstemning om følgende:

1.
Generalforsamlingen vedtar rivning av eksisterende garasjer og bygging av nye garasjer i borettslaget i tråd med den tillatelse borettslaget har fått fra kommunen.

Generalforsamlingen godkjenner avtalen om gjennomføring av prosjektet med Karlshusgarasjene av 29.03.2023, og gir styret fullmakt til å ta opp lån til gjennomføring av dette. Kostnadene for oppføringen av garasjene deles med lik andel på hver andelsleilighet.
Felleskostnadene settes opp med NOK 800,- pr andelseier fra 01.10.2024

Avgitt 63 stemmer for å ha 2/3 dels flertall må det være 43 stemmer for ja, en valgte å ikke stemme.

Vedtak

40 for ja

23 for nei

Forslaget ble ikke godkjent med 2/3 dels flertall. Avstemningen var skriftlig.

Det oppstår da en amper diskusjon i salen om for og i mot før møteleder får diskusjon inn på "Hva skulle til for at de som svarte nei, ville svare ja?"

Mange svarte at felleskostnadene øker for raskt med kr. 800,- og det kom forslag at økningen kunne være kr. 400 når første byggetrinn var ferdig til 01. januar 2025 og kr. 400,- når 2 byggetrinn var ferdig 1. august 2025. Siste økning med en vurdering av styret om behovet, med tanke at renten kanskje vil gå ned osv. Beløpet blir ikke endret i forslaget som er utsendt, kun at de blir delt i 2 rater og forskjøvet i oppstart.

Flere ønsker ny avstemning og siden dette er GF og endringen blir vurdert som en beskjeden endring ift. hovedinnholdet i innkallingen og vedtaket tillattes det en avstemning om det skal stemmes på nytt.

Det blir foretatt skriftlig avstemning om vi skal stemme på nytt over punkt 1 med en gradvis økning i fellesutgiftene.

Resultatet av stemmegivningen om en ny avstemning over punkt 1 i foreslått vedtak:

JA 51

Nei 12

Med et flertall forberedes ny avstemning over punkt 1 som er følgende:

1.
Generalforsamlingen vedtar rivning av eksisterende garasjer og bygging av nye garasjer i borettslaget i tråd med den tillatelse borettslaget har fått fra kommunen.

Generalforsamlingen godkjenner avtalen om gjennomføring av prosjektet med Karlshusgarasjene av 29.03.2023, og gir styret fullmakt til å ta opp lån til gjennomføring av dette. Kostnadene for oppføringen av garasjene deles med lik andel på hver andelsleilighet.

Felleskostnadene settes opp med NOK 400,- pr andelseier fra 01.01.2025 og NOK 400,- pr andelseier 01.08.2025. Den siste økningen vurderes av styret om det er nødvendig med hele økningen med tanke på rentenedgang, borettslagets totale økonomi.

Det økes ikke noe mer ift. KPI og markedets økning i 2025.

Etter dette vedtaket velger 3 stykk å forlate GF, den ene har med en fullmakt. De blir forsøkt overtalt til å delta videre, men velger å gå.

Vedtak:

1.
Generalforsamlingen vedtar rivning av eksisterende garasjer og bygging av nye garasjer i borettslaget i tråd med den tillatelse borettslaget har fått fra kommunen.

Generalforsamlingen godkjenner avtalen om gjennomføring av prosjektet med Karlshusgarasjene av 29.03.2023, og gir styret fullmakt til å ta opp lån til gjennomføring av dette. Kostnadene for oppføringen av garasjene deles med lik andel på hver andelsleilighet.
Felleskostnadene settes opp med NOK 400,- pr andelseier fra 01.01.2025 og NOK 400,- pr

andelseier 01.08.2025. Den siste økningen vurderes av styret om det er nødvendig med hele økningen med tanke på rentenedgang, borettslagets totale økonomi.

Det økes ikke noe mer ift. KPI og markedets økning i 2025

Avgitte stemmer er 59 der 2/3 deler vil være 39 personer.

Vedtatt med:

Ja 50

Nei 8

Blank 1

2.
Dersom nye garasjer bygges, vedtar generalforsamlingen foreslåtte tillegg til vedtektene, nytt punkt 11. Dette tillegget vil gjelde fra og med de nye garasjene tas i bruk.

Vedtatt med:

Ja 59

Nei 0

Avgitte stemmer er 59 der 2/3 deler vil være 39 personer.

3.
Foreslåtte rettelse av vedtektene punkt 1-1 vedtas.

Vedtatt med:

Ja 59

Nei 0

Avgitte stemmer er 59 der 2/3 deler vil være 39 personer.

Protokoll ekstraordinært møte for Brøholt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Ivar Windstad (sign.)	17.10.2024
Sekretær	Jon Ivar Windstad (sign.)	17.10.2024
Protokollvitne	Maria Helen Bråten Rasmussen (sign.)	17.10.2024
Protokollvitne	Øystein Solberg (sign.)	17.10.2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 33-0038/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Enga 17 3430 SPIKKESTAD

Betegnelse: Gnr 280, bnr 197 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no