PRIVATMEGLEREN

LIDVANGVEGEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lidvangvegen 17, 3520 JEVNAKER

JEVNAKER kommune

gnr. 148, bnr. 3, snr. 15

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120825 **Referansenummer:** OO4581

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen **Vår ref:**

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig



Gaute Garnås
Intern Takstingeniør
gaute@drammentakst.no
908 00 042

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 3 etasjer i boligsameie.
Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 2.etasje

Eier opplyser at de ikke har utført oppgraderinger / vedlikehold etter 2012.
I 2012 ble innvendige flater oppgradert, nytt kjøkken og nytt bad installert. I tillegg ble noe elektrisk oppgradert.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av tre med isolerglass.
vinduer er utskiftet i regi av borettslaget i ca 2020 opplyser eier.
Enkelte vinduer kan påregnes småjustering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30, lydklasse 35dB.
Malt balkongdør med isolerglass.

Balkong består av betong tekket med filt duk.
Balkong er på 6m²

Etasjeskillere av betong.

Utvendige fasader med malte flater.

Boligblokken
Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Det medfølger en enkel bod i underetasje på 10m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv består av parkettgulv.
Vegger består av betong med malte strier.
Tak består av malt betong
Eier opplyser at overflater ble renovert i 2012 og utført av håndverker firma.
Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik opptil 5mm.

Eiendommen ligger i et område merket lilla som sier særlig høy forekomst av radon og tiltak er påregnelig.
Det er standard innvendige behandlede profilerte dører skiftet i 2012.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad fra 2012, dokumentasjon foreligger ikke ifg selger.
Bad er 10 år og nærmer seg halvpart av forventet levetid på membranløsning.
Vegger består av fliser.
Tak består av malte plater.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk.
Betonggulv med varme og fliser.
Det er synlig membran i sluk.

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er el-styrt vifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da alle tilknyttende vegger består av betong/mur.
Det ble ikke indikert fukt ved bruk av overflateindikator.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkken ble montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltrebenkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som
stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei
Ventilator med kullfilter montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber.
Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Stoppekran står på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør er av plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.
Det er naturlig ventilasjon i bygget.
Det er elektrisk avtrekk på bad.
Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.
Anlegg fungerte ved befaring.

Det anbefales og montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.
Det opplyses at bygget er tilkoblet fjernvarme.
Det er montert radiator i leilighet.
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle står i gang utenfor leilighet.
Anlegg er renovert i 2012 i forbindelse med renovering og det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Montert porttelefon.
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

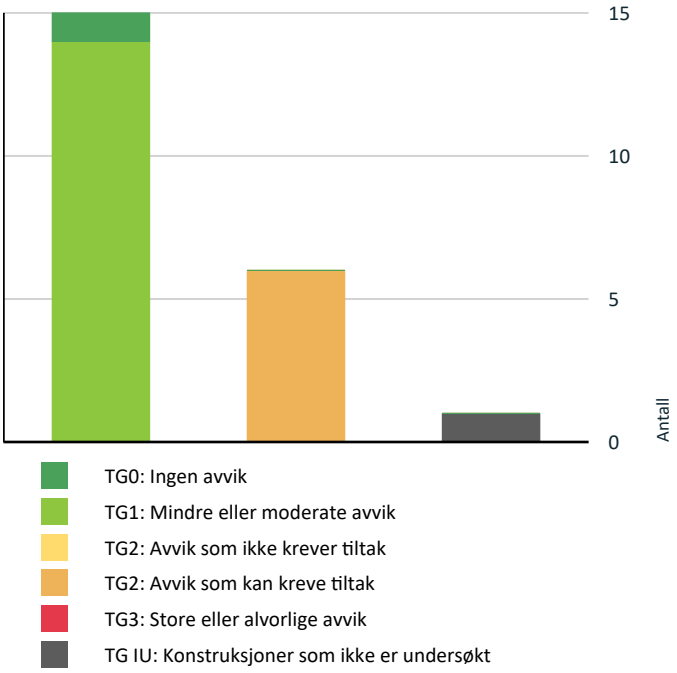
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass.
vinduer er utskiftet i regi av borettslaget i ca 2020 opplyser eier.
Enkelte vinduer kan påregnes småjustering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30, lydklasse 35dB.
Malt balkongdør med isolerglass.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong består av betong tekket med filt duk.
Balkong er på 6m²

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyde ble målt til 93cm - kravet i dag er 100cm
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstand er gitt ut i fra ny lov og forskrift.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligblokk på 3 etasjer og underetasje
Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med malte flater.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Det medfølger en enkel bod i underetasje på 10m².

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det foreligger ikke vedlikeholdsplan pr nå. Eier opplyser at forretningsfører for sameiet Ringbo, har et opplegg for vedlikeholdsplaner som sameiet skal bli med i fra høsten 2025.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av parkettgulv.
Vegger består av betong med malte strier.
Tak består av malt betong
Eier opplyser at overflater ble renovert i 2012 og utført av håndverker firma.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.
Det ble kun målt mindre avvik opptil 5mm.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område merket lilla som sier særlig høy forekomst av radon og tiltak er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.
Konsekvens ved høy radon forekomst kan være helseskadelig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører skiftet i 2012.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2012, dokumentasjon foreligger ikke ifg selger.
Bad er 10 år og nærmer seg halvpart av forventet levetid på membranløsning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger består av fliser.

Tilstandsrapport

Tak består av malte plater.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt. Det er målt 0 mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2
Nærmer seg halvpart av forventet levetid på membranløsning, når nedre grense av forventet leve-brukstid er passert utløser dette TG:2
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon om mulig.
Videre bruk av dusjkabinett er noe som må påregnes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er behandlet innredning med servanttopp.
Det er montert toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er el-styrt vifte i vegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da alle tilknyttende vegger består av betong/mur.
Det ble ikke indikert fukt ved bruk av overflateindikator.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Tilstandsrapport







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkken ble montert i 2012.
Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, heltrebenkeplate med nedfelt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter montert over komfyr.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber.
Det er anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Stoppekran står på bad.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i bygget.
Det er elektrisk avtrekk på bad.
Anlegg er fra byggeår og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring.

Det anbefales og montere ventiler i vegg i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Det opplyses at bygget er tilkoblet fjernvarme.
Det er montert radiator i leilighet.



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle står i gang utenfor leilighet.
Anlegg er renovert i 2012 i forbindelse med renovering og det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Montert porttelefon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført arbeider på anlegg i 2012 i forbindelse med renovering.
   Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget, ligger i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyser eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

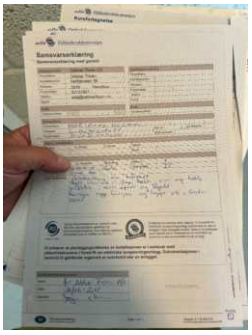
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Jeg er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 250 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	29 420
Fradrag for andel felles gjeld	-	57 421
Konklusjon markedsverdi		**2 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et etablert og sentralt område i Jevnaker. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		48 144
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 340 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

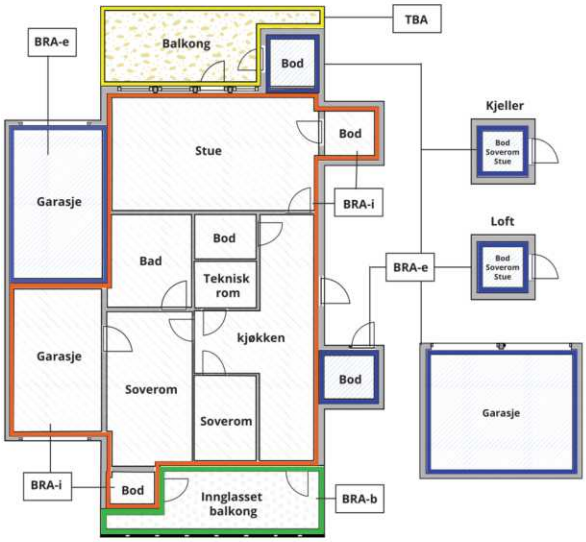
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83	10		93	5
SUM	**83**	**10**			**5**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Soverom 2, Stue	Bod	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er Bod i kjeller på bygget.
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	0

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Gaute Garnås	Takstingeniør
	Harald Guldahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3236 JEVNAKER	148	3		15	3294 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Lidvangvegen 17

Hjemmelshaver
Guldahl Harald

Eierandel
93 / 1557

Felles formue
Kr. 29 420

Felles gjeld:
Kr. 57 421

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde i jevnaker. Kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikk og Jevnaker sentrum med servicetilbud. Gangavstand til flotte turområder - lysløyper og Randselva og Randsfjorden med fiske- og bademuligheter. Gangavstand til bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligområde

Om tomten

Opparbeidet eiendom med plen og gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.07.2025	Ikke fremlagt	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet av megler	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OO4581

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250137

Selger 1 navn
Harald Guldahl

Gateadresse
Lidvangvegen 17

Poststed	Postnr
JEVNAKER	3520

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250137

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250137

Lidvangvegen 17

Nabolaget Glassverket/Nesbakken - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bergerbakken skole (1-7 kl.) 267 elever, 15 klasser	4 min 2.1 km
Toso skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	6 min 3 km
Jevnaker ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever	17 min 12.4 km
Hønefoss videregående skole 675 elever	19 min 13.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jevnaker rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Hønefoss stasjon Linje F4	17 min 12.8 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Nesbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Nordby gardsbarnehage Samarbeidsut...	3 min
Nordby gardsbarnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Jevnaker	6 min
Kiwi Jevnaker	7 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	17 min
Apotek 1 Jevnaker	6 min
Jevnaker Vinmonopol	7 min

SPORT

Møteplassen Håndballbinge	15 min
Jevnaker stadion	16 min
Innersvingen Jevnaker	5 min
Jevnaker Fysikalske Institutt	7 min

«Stille og rolig, nært knyttet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

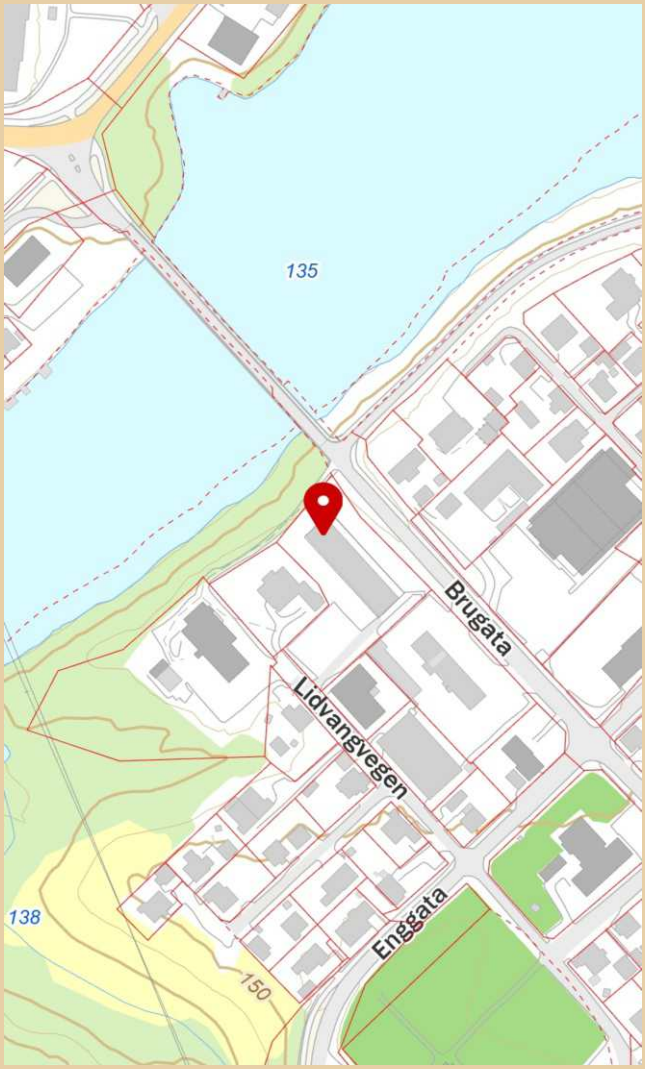
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

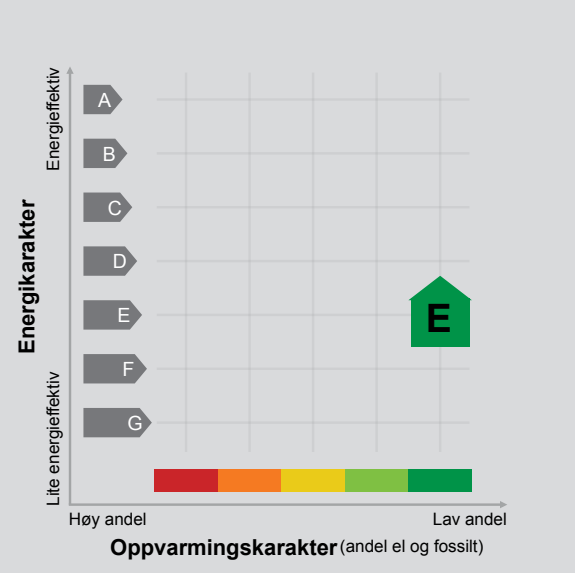
- Egen bil
- Gående



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

ENERGIATTEST

Adresse	Lidvangvegen 17
Postnummer	3520
Sted	JEVNAKER
Kommunenavn	Jevnaker
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157249959
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-147035
Dato	18.07.2025



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.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSAMEIET LIDVANGVEIEN 13-17
GNR.148, BNR. 3 I JEVNAKER

Hver enkel eier av ideelle andeler i eiendommen Lidvangveien 13.17 (gnr.148, bnr3 i Jevnaker) har ved påtegning på disse vedtekter akseptert nedenstående regler for sameiet.

§1

Sameiets formål er å administrere eiendommen og å sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§2

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold. For oppfyllelse av festeavtalen og for andre forpliktelser utad, hefter sameiet som sådan. Den enkeltes ansvar er begrenset til eierandelen.

§3

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sin eierandel.

Eier har rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret snarest for registrering. Det er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de vedtatte husordensregler samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen av styret.

Sameierandel i boligsameiet kan ikke skilles fra seksjonens deltakerinteresse i sameiet etter disse vedtekter.

§4

Fellesutgifter til eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles etter hver enkelt sameiers andel av eiendommens totalareal (sameierbrøken). Hver andelshaver innbetaler på grunnlag av et årsbudsjett forskuddsvis et månedlig a konto-beløp, hvoretter styret avlegger regnskap avsluttet ved utgangen av hvert kalenderår. Dersom ikke annet er bestemt, fordeles utgifter til varmt vann og varme på samme måte.

Styret kan videre bestemme at et begrenset beløp pr. år skal avsettes til "reservefond" eller annet konkret formål.
Fordelingen på de enkelte seksjoner skjer etter eierbrøken i oppdelingsbegjæringen (sameierbrøken).

§5

A. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal innkalle sameiermøter skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. I innkallingen skal nevnes de saker som skal behandles på sameiermøtet. Årsberetning, regnskap, og revisjonsberetning skal følge med innkallingen til sameiermøtet.

   Styret skal på forhånd varsle sameeierne om dato for sameiermøtet og frist for innlevere forslag til saker som skal behandles.

   Alle innkallinger skjer ved brev lagt i leilighetens postkasser dersom ikke annet skriftlig er meddelt styret/administrasjonen.

B. På ordinært årsmøte skal behandles:

   1. Årsberetning og regnskap for siste år.

   2. Eventuelle godtgjørelser til ledere, styremedlemmer og/eller revisjon

   3. Veiledende budsjett for kommende år.

   4. Valg av styremedlemmer og styrets leder. Alle valg er for to år.

   5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

C. På sameiermøtet avgis en stemme for hver seksjon. en sameier kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt.

   Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de møtende seksjonseiere. For avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med meget betydelige utgifter, eller som gjelder ytterligere oppdeling av seksjoner, kreves tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmer. For beslutning om endring av disse vedtekter kreves likeledes at 2/3 av de avgitte stemmer gir sin tilslutning. Eventuelle blanke stemmer anses ikke avgitt.

   Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

D. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med minst 3 dagers varsel av styret. 1/10 av sameierne, men minst to sameiere, kan kreve at det skal innkalles til slikt møte. Det må samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet kan kun behandles saker som er nevnt i innkallingen.

E. Møteberettiget på sameiermøtet er foruten de enkelte seksjonseiere (eventuelt ved fullmakt) også et husstandsmedlem fra hver boligseksjon. Det samme gjelder leietakere i boligseksjon. Dersom husstandsmedlem, eventuelt leieboer, møter, har vedkommende talerett, men ikke stemmerett.

F. Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom etc. skal benyttes. Enhver sameier plikter å medvirke til at fellesrom blir holdt ryddet og

rengjort samt anvendt etter forutsettingene. Innenfor sameiermøtets trufne bestemmelser, kan styret gi nærmere instrukser vedrørende den praktiske benyttelse.

Det ligger under sameiermøtet å vedta ordensregler. Vedtatte ordensregler anses som en del av denne avtale. Brudd på ordensreglene er mislighold, og kan trekke konsekvenser etter § 10 i nærværende vedtekter.

§6

Sameiet ledes av et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av minimum 3 medlemmer valgt for to år. Et av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet det år tjenestetiden utløper.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av to styremedlemmer i forening. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styrets leder er berettiget til på samtlige sameieres vegne å motta forkynnelser som omhandles i domstollovens § 191.

Styret er underlagt sa meiermøtes bestemmelser, styret må forelegge for sameiermøte alle saker av viktighet, herunder spørsmålene om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Styret kan ikke avhende fast eiendom.

§7

Forretningsfører og vaktmestertjenesten er underlagt boligsameiets styre. Deres godtgjørelse skal godkjennes av styret, som kan utarbeide instruks for begge med hensyn til gjøremål og ansvarsområder.

§8

Vedlikeholdet vedrørende de enkeltes seksjoner påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige eller andre saklige hensyn.

Vedlikehold av fellesarealer/fellesrom, tak, fasader, vinduer eller andre innretninger utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av sameiermøtet.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheter, kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder utvendige tilbygg, reklame eller inngrep i fasadene, parabolantenne etc.

§9

Hver sameier gir panterett i sin seksjon på 30.000,- til sikkerhet for ethvert mellomværende med sameiet. Denne panterett er tinglyst gjennom oppdelingsbegjæringen på samtlige seksjoner.

Panteretten skal ha prioritet innenfor 90 % av lånetakst til enhver tid. Den enkelte seksjonseier vedtar at inndrivelse kan skje uten søksmål, jf tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. Ledd bokstav a.

§10

Vesentlig mislighold av plikter i sameierforholdet, herunder trivselsreglene, eller forhold som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse, kan medføre pålegg om salg eller krav om fravikelse av seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26 og 27.

§11

Det kan kreves enstemmighet blant alle sameierne for å vedta oppløsing av sameiet.

§12

Nærværende sameieravtale kan styret kreve tinglyst som kontraktmessig heftelse på hver enkelt seksjon av eiendommen.
Ovenstående vedtekter erklæres bindende for undertegnende eier og senere etterfølgere i eierforholdet til seksjon 1-18 av gnr. 148, bnr. 3 i Jevnaker.

Jevnaker, mars 2018

TRIVSELSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET LIDVANGVEIEN 13 - 17

SIST ENDRET VED 17.03.18

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Sameiet sine særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring og annet, er å anse som en del av Trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Støyende arbeid eller aktivitet skal utføres til tider det er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Berørte naboer skal varsles i god tid i forkant. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Bestemmelser i aktuell lovgivning, eksempelvis "Grannelova" og "Lov om helligdager og helligdagsfred", anses å være minimumskrav.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal kildesorteres i henhold til retningslinjer fra ansvarlig renovasjonsfirma. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, dette for å ivareta både trivsel og brannsikkerhet.
Hensatte eiendeler i fellesarealer kan av styret forsøkes donert til lokale lag og foreninger, alternativt fjernes for eiers/seksjonseiers regning.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, disse skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

7. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan sanksjoneres deretter.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17



Tid og sted

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Jevnaker Samfunnshus

RINGBO

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**327 626**	**150 057**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	196 791	238 765
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-57 909	-61 196
B. Årets endringer i disponible midler	**138 882**	**177 569**
C. Disponible midler pr. 31.12	**466 508**	**327 626**
Omløpsmidler	515 007	439 228
- Kortsiktig gjeld	44 765	111 602
Disponible midler	**466 508**	**327 626**

Resultatregnskap Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		704 700	686 502	704 700	704 700
Innkrevde renter lån		73 980	54 000	74 000	69 000
Innkrevde avdrag lån		57 996	62 964	58 000	63 000
Andre driftsinntekter	1	11 100	8 700	10 000	10 000
SUM INNTEKTER		**847 776**	**812 166**	**846 700**	**846 700**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2	2 820	2 820	5 500	2 820
Forretningsførerhonorar		44 592	42 468	45 000	40 000
Vaktmestertjenester		0	0	1	0
Vedlikehold eiendom	3	11 886	3 581	70 000	40 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	50 000	50 000
Vintervedlikehold		30 363	10 625	25 000	30 000
HMS		0	0	0	7 760
Forsikringer		55 271	49 526	57 000	60 000
Kommunale avgifter	4	197 233	123 641	190 000	170 000
Renhold		16 313	17 875	22 000	22 000
Strøm		7 676	7 762	7 500	7 500
Oppvarming		201 839	238 166	200 000	230 000
Andre driftskostnader	5	3 772	4 247	9 000	9 000
SUM KOSTNADER		**591 764**	**520 711**	**701 001**	**689 080**
DRIFTSRESULTAT		**256 012**	**291 455**	**145 699**	**157 620**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		8 015	4 643	0	0
Utbytte		5 275	4 535	0	0
Rentekostnader		-72 511	-61 868	-74 000	-69 000
NETTO FINANSPOSTER		**-59 221**	**-52 690**	**-74 000**	**-69 000**
ÅRETS RESULTAT		**196 791**	**238 765**	**71 699**	**88 620**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital	6	196 791	238 765	0	0
SUM DISPONERINGER		**196 791**	**238 765**	**71 699**	**88 620**

Balanse Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 410	14 406
Andre fordringer		20 166	55 271
Bankinnskudd			
Driftskonto		472 431	369 551
SUM OMLØPSMIDLER		**515 007**	**439 228**
SUM EIENDELER		**515 007**	**439 228**

Balanse Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	6	-561 757	-758 548
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-561 757**	**-758 548**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	7	1 028 265	1 086 174
Sum langsiktig gjeld		**1 028 265**	**1 086 174**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 887
Leverandørgjeld		44 328	99 094
Påløpte ikke forfalte renter		382	380
Annen kortsiktig gjeld		3 790	6 241
Sum kortsiktig gjeld		**48 500**	**111 602**
SUM GJELD		**1 076 765**	**1 197 776**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**515 007**	**439 228**
Pantstillelser		1 028 265	1 086 174

Sted:_____, dato:_____

Kjetil Bredesen STYRELEDER	Lin Fegri Simarud STYREMEDLEM	Cato Fegri STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3690 Andre leieinntekter	11 100	8 700
Sum	**11 100**	**8 700**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 820**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6619 Vedlikehold uteanlegg	7 229	0
6622 Vedlikehold elektro	4 657	3 581
Sum	**11 886**	**3 581**

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	197 233	123 641
Sum	**197 233**	**123 641**

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6609 Andre driftskostnader	299	319
7770 Bankomkostninger	3 473	3 928
Sum	**3 772**	**4 247**

Note 6 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-758 548	-997 313
Årets resultat	196 791	238 765
Sum opptjent egenkapital 31.12	**-561 757**	**-758 548**

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	Lån rehabilitering + refinansierin
Lånenummer:	**22808779408**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.79 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 450 000
Lånesaldo 01.01:	1 086 174
Avdrag i perioden:	57 909
Lånesaldo 31.12:	**1 028 265**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808779408	9	59 166	532 494
	9	55 086	495 774

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17 mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Jevnaker Samfunnshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til møteleder Kjetil Bredesen

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Kjetil Bredesen

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær foreslås: Lin Fegri Simarud

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Lin Fegri Simarud

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Evy Meling signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. STYREHONORAR

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for 2025-2026.

Styreleder: kr. 18.000,- pr.år.

Styremedlemmer: kr. 8.000,- pr.år.

Vedtak:
Foreslåtte honorar ble vedtatt.

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Kjetil Bredesen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år

Vedtak:
Styreleder ikke på valg i år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Cato Fegri ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

Styremedlem Lin Fegri Simarud er på valg, har blitt forespurt og takket ja til å fortsette som styremedlem i 2 nye år

Vedtak:
Lin Fegri Simarud ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges for 1 år av gangen

Forslag om gjenvalg

Vedtak:
Hilde Berger Dahlen og Ingeborg Strande Bruun ble gjenvalgt.

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17		V³r ref.:	326/15	Fødselsdato eier:	[redacted]
Lidvangvegen 17		Type:	SAMEIE		
3520 JEVNAKER		Eiere:	Harald Guldahl		
Organisasjonsnr:	985 159 130	Seksjonsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 012

Felleskostnader:	Renter	331
	Fellesutgifter	3 379
	Avdrag	302

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	57 421	Gjeld siste ³rsoppg.:	61 937
Klient ajourf. l³n:	997 949	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 076 382

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 22808779408, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.

Rentesats per 28.07.2025: 6.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21.78

Saldo per 28.07.2025: 997 949

Andel av saldo: 57 422

Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.04.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Bredesen
Adresse:	LIDVANGVEGEN 13
Postnr/-sted:	3520 JEVNAKER
Telefon:	Mob.: 91156472
E-post:	kbredes@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2025

Utest³ende saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	61 937	Andre inntekter:	765
Annen formue:	29 420	Utgifter:	4 172		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2000
G³rds/bruksnr:	148/3 - seksjon:15
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3288.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87355084

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	92
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Lidvangveien 13-17	V³ r ref.:	326/15	Fødselsdato eier: [redacted]
Lidvangvegen 17	Type:	SAMEIE	
3520 JEVNAKER	Eiere:	Harald Guldahl	
Organisasjonsnr: 985 159 130			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

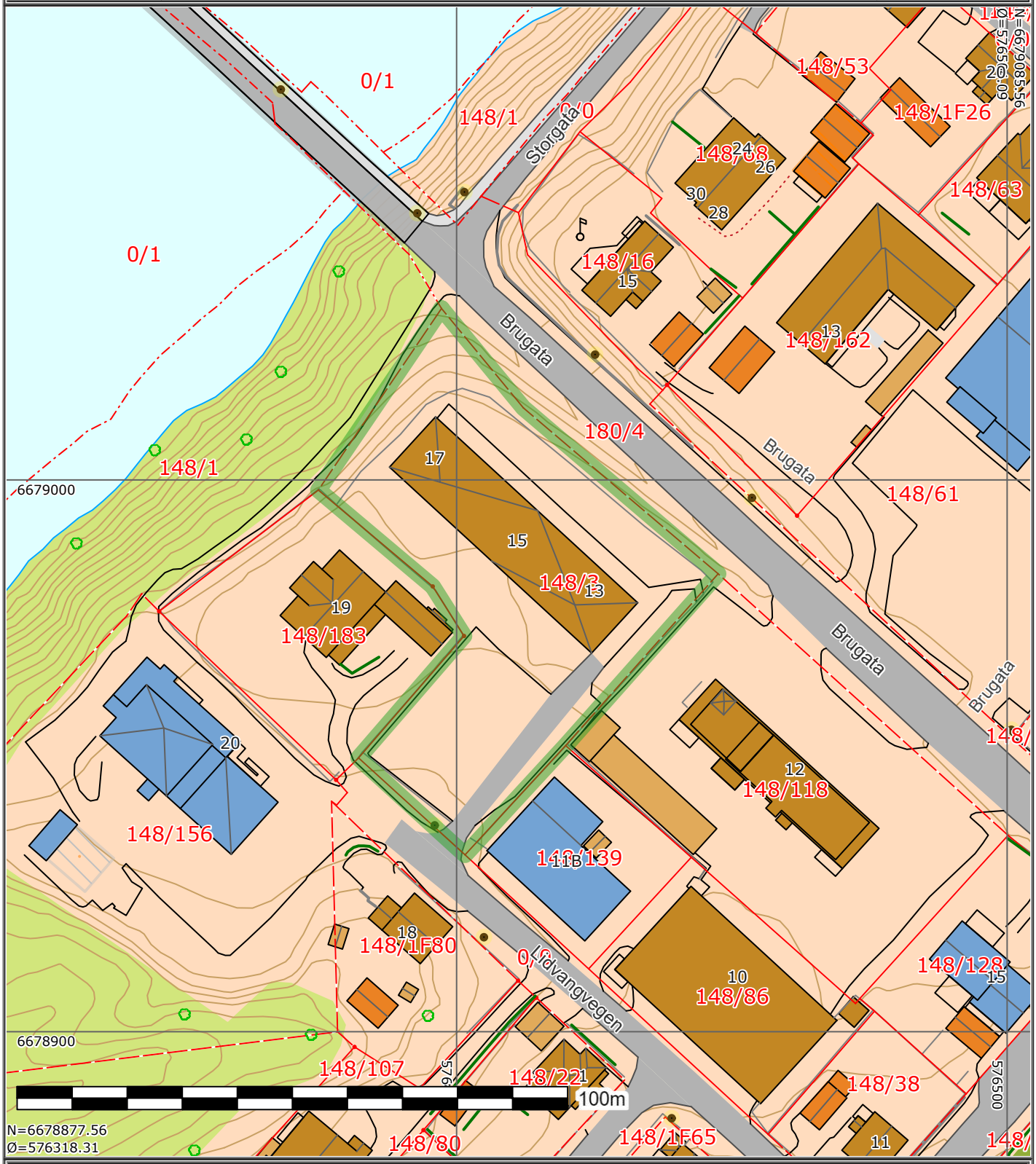
Livslnje standard: Nei Kategori: 3-roms

Fasiliteter:

Areal er basert p³ opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medfnre at faktisk areal kan vNre forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for ³ oppgi riktige arealer p³ bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling í 3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppm³ ling.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 14
	Adresse: Lidvangvegen 17, 3520 JEVNAKER			
Hj.haver/Fester:	GULDAHL ANNE KARINE, LIDVANGVEGEN 17, 3520 JEVNAKER, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 21/3-2024 Sign:			Målestokk 1:1000

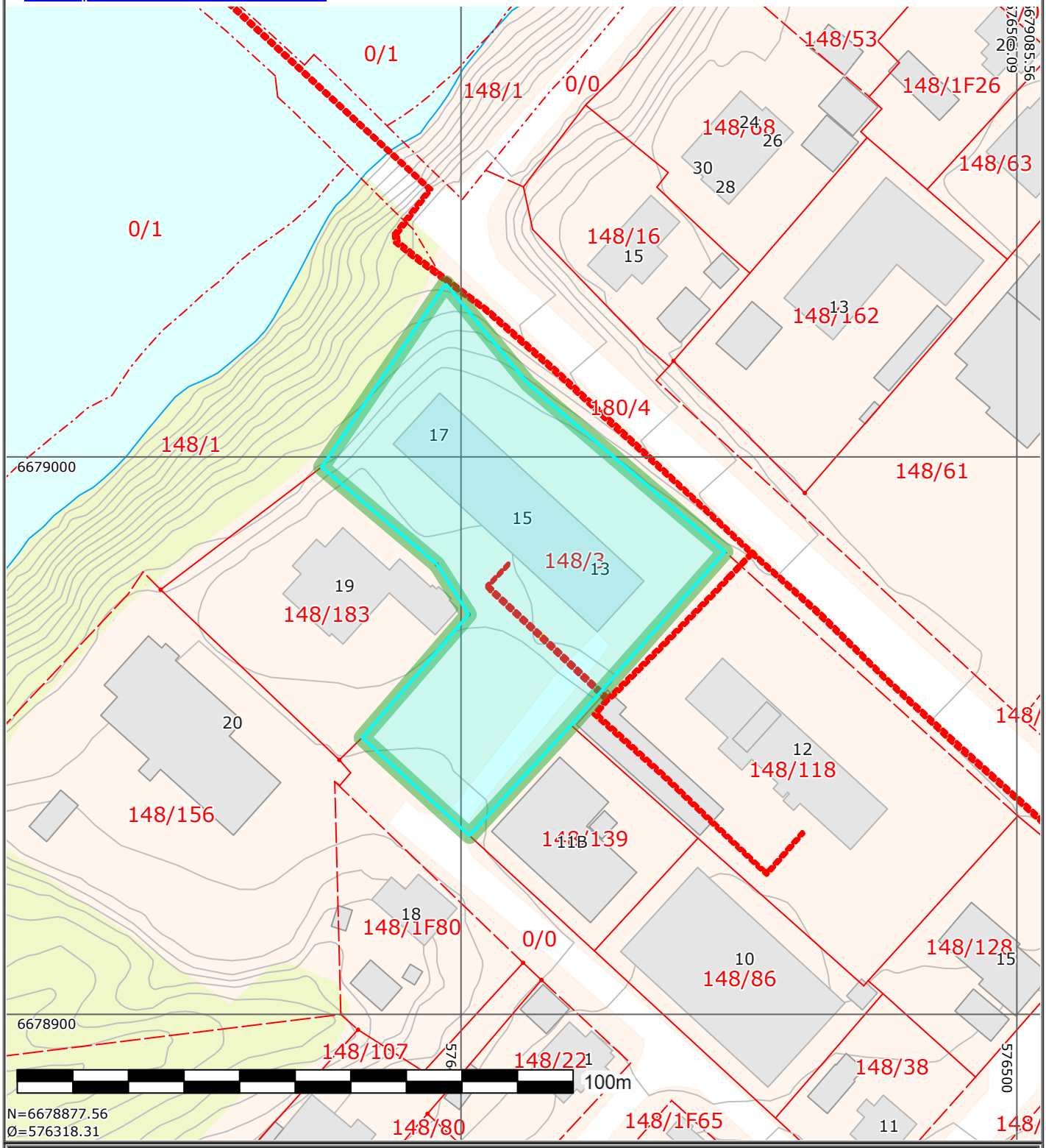


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lidvangvegen 13, 3520 JEVNAKER, med flere			
Hj.haver/Fester:	EIERSEKSJONSSAMEIET LIDVANGVEIEN 13-17, v/Ringbo BBL, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS, med flere			
JEVNAKER KOMMUNE	Dato: 21/3-2024 Sign:			Målestokk 1:1000

X Raster-problem: GeminiWMSJevnaker



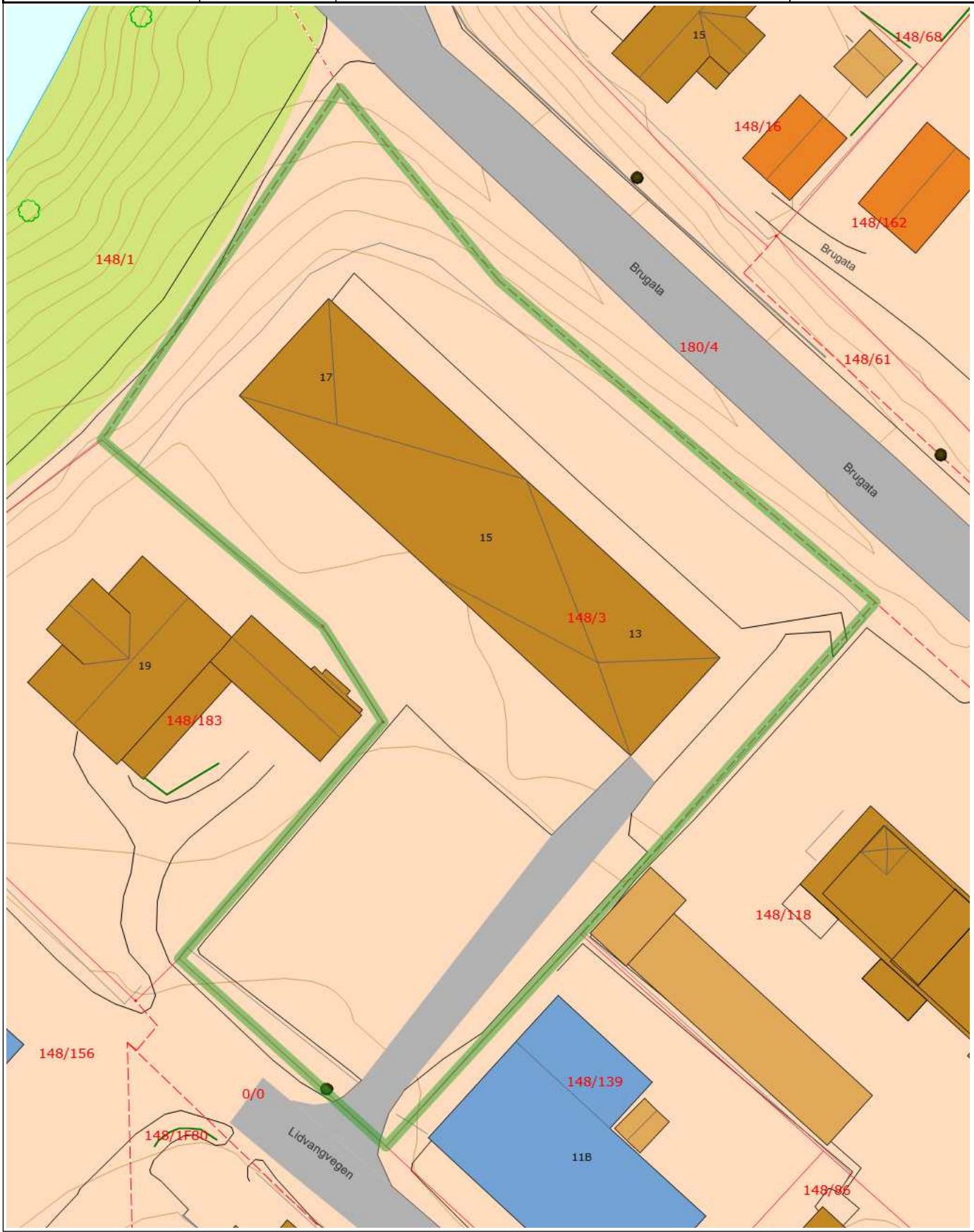
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Jevnaker kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lidvangvegen 13 3520 JEVNAKER, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

- Hekk
- Innmålt tre
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- VeggFrittstående
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Innsjøkant
- Innsjø
- Høydekurve Jevnaker
- Eiendom
- Bebygd område
- Skog
- Annet

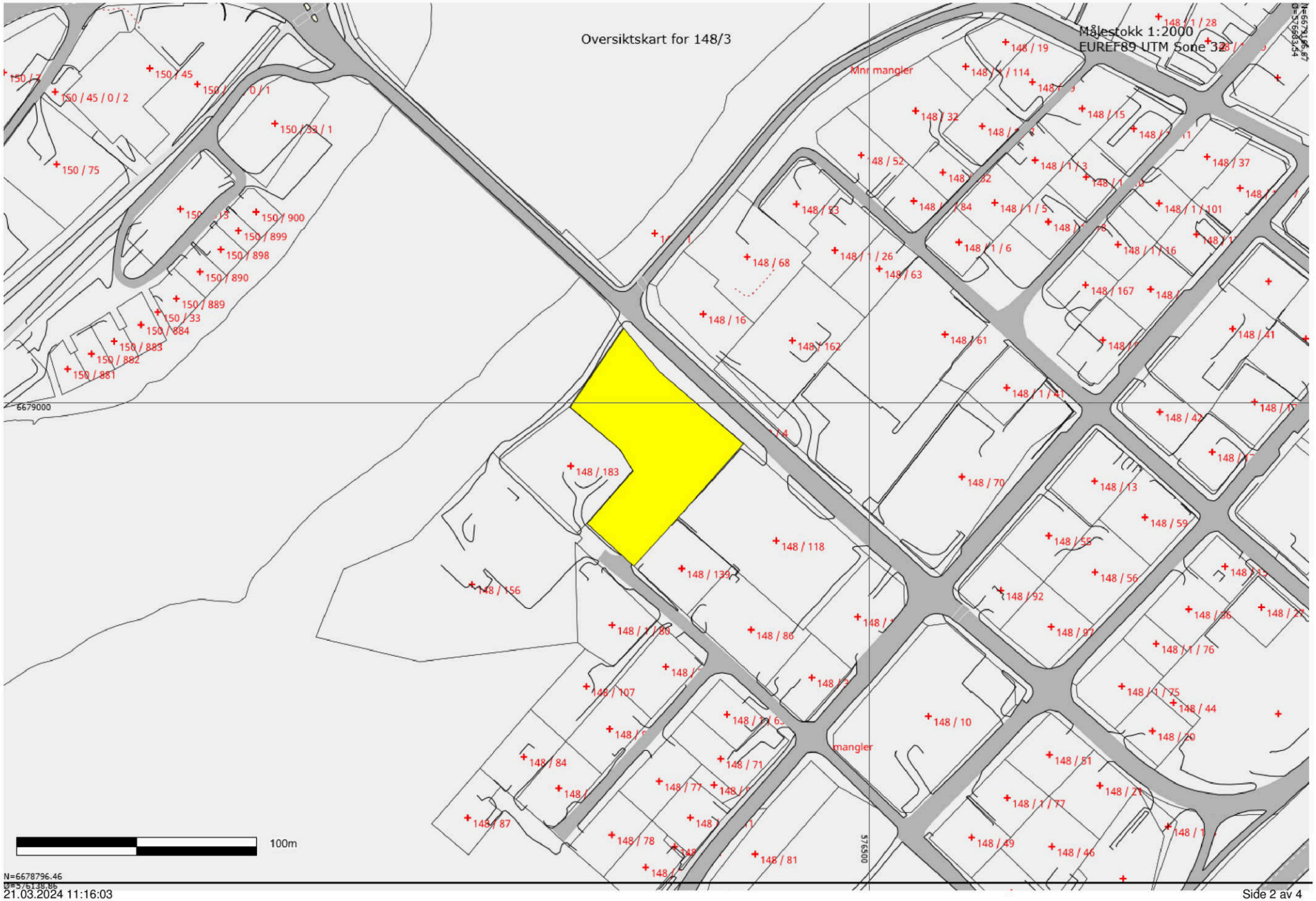
Jevnaker kommune

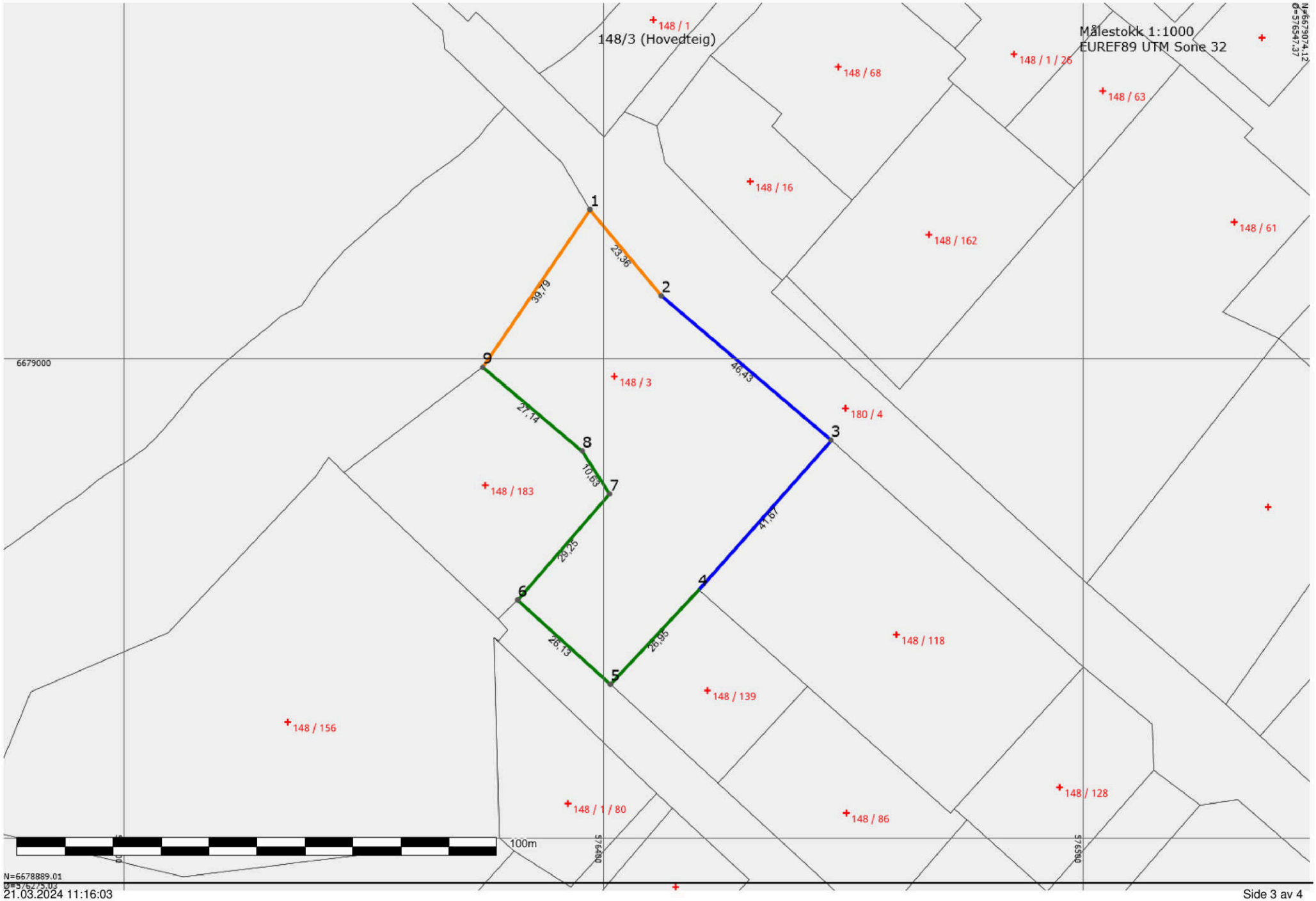
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3236 - Jevnaker kommune	**148**	**3**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 148/3
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
mangler
6679000
576500
100m
N=6678796.46
Ø=576138.86
N=6679196.67
Ø=576683.54



21.03.2024 11:16:03

Areal og koordinater

Areal: 3293,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6678996,21 Øst: 576402,37

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6679031,07	576397,26	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
			23,36	Ikke hjelpelinje		500	
2	6679013,06	576412,13	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			46,43	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6678982,99	576447,51	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			41,67	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6678951,86	576419,81	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,95	Ikke hjelpelinje		13	
5	6678932,06	576401,54	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,13	Ikke hjelpelinje		13	
6	6678949,62	576382,19	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			29,25	Ikke hjelpelinje		9	
7	6678971,72	576401,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			10,63	Ikke hjelpelinje		10	
8	6678980,70	576395,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			27,14	Ikke hjelpelinje		9	
9	6678998,16	576374,89	Jord	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	9	
			39,79	Ikke hjelpelinje		500	

Returneres etter tinglysing til

Advokat Johannes Sundet
Postboks 4

3521 JEVNAKER

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0532	Jevnaker	148	3		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Hilda Kristine Pettersen	1/4
	Berthe Merete Arnesen	1/4
	Henning Pettersen	1/4
	Knut Regenius Pettersen	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal[6]
1	B	93/1557		13	B	93/1557		25				37				49			
2	B	80/1557		14	B	80/1557		26				38				50			
3	B	93/1557		15	B	93/1557		27				39				51			
4	B	80/1557		16	B	80/1557		28				40				52			
5	B	93/1557		17	B	93/1557		29				41				53			
6	B	80/1557		18	B	80/1557		30				42				54			
7	B	93/1557		19				31				43				55			
8	B	80/1557		20				32				44				56			
9	B	93/1557		21				33				45				57			
10	B	80/1557		22				34				46				58			
11	B	93/1557		23				35				47				59			
12	B	80/1557		24				36				48				60			

Sum tellere:	1557	= nevner:	1557

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [ ] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§15)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Jevnaker, desember 1999		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

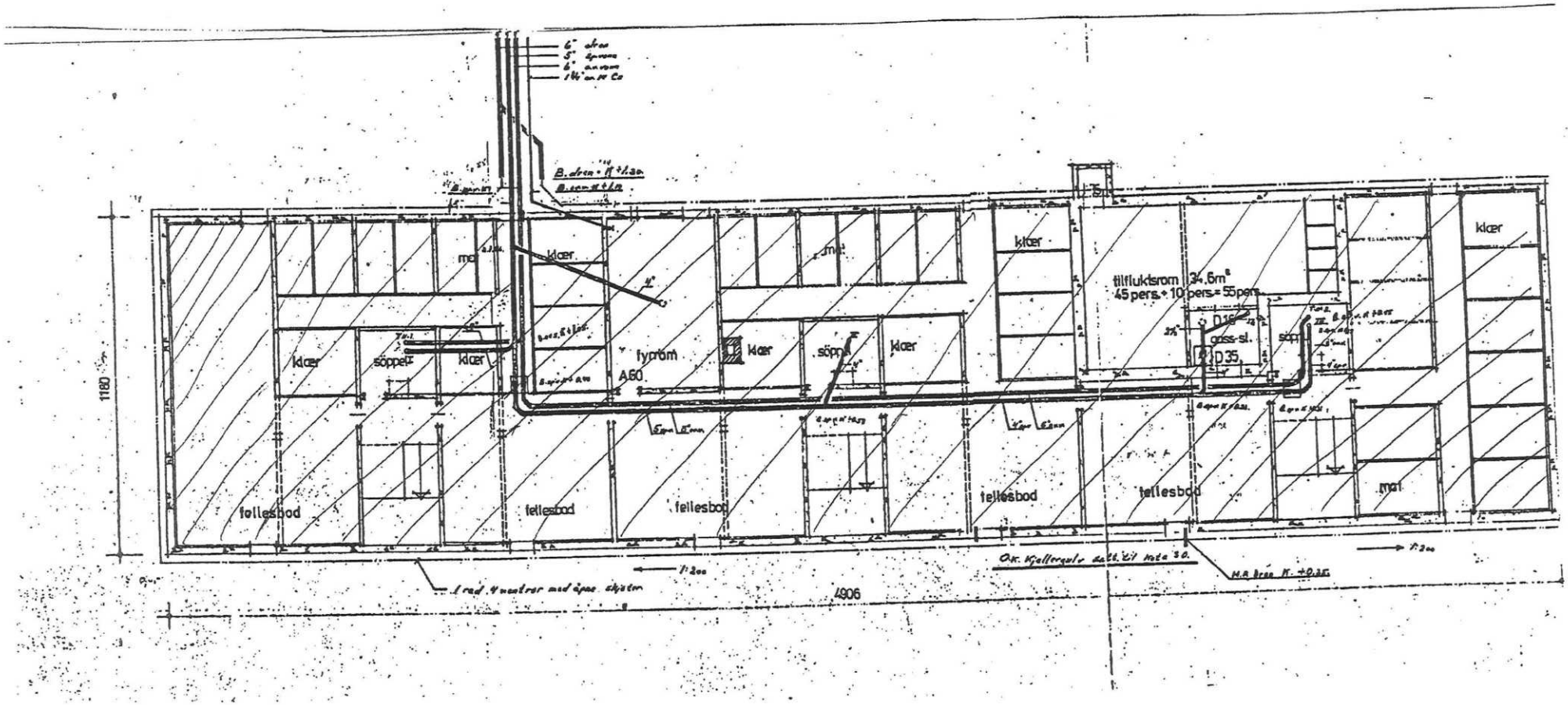
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
148	3			kommune

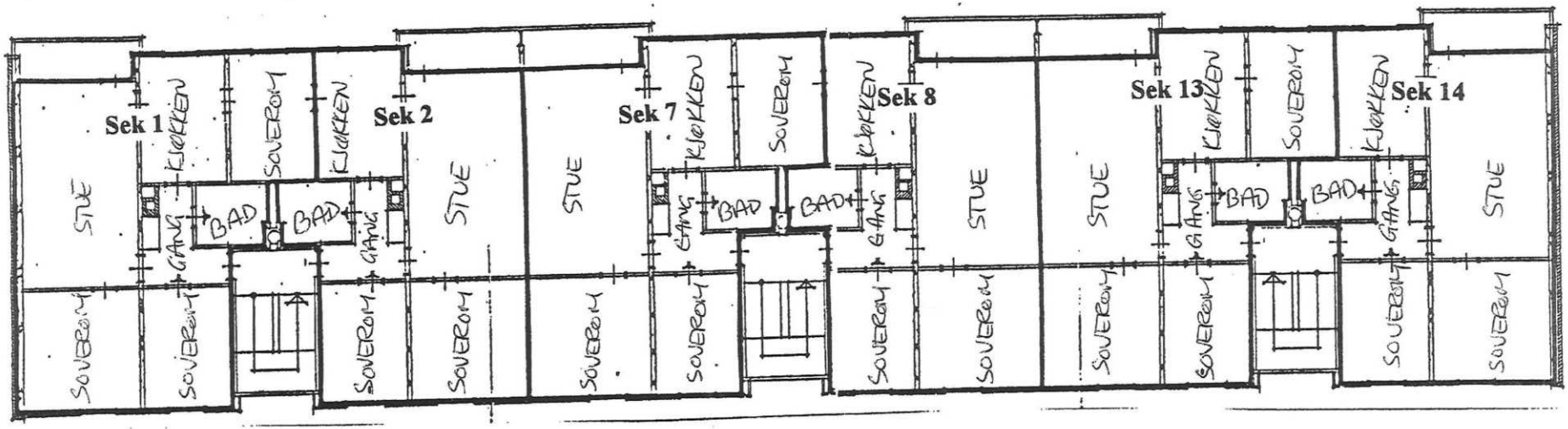
Dato	Stempel og underskrift
31/1-2000	

Noter:

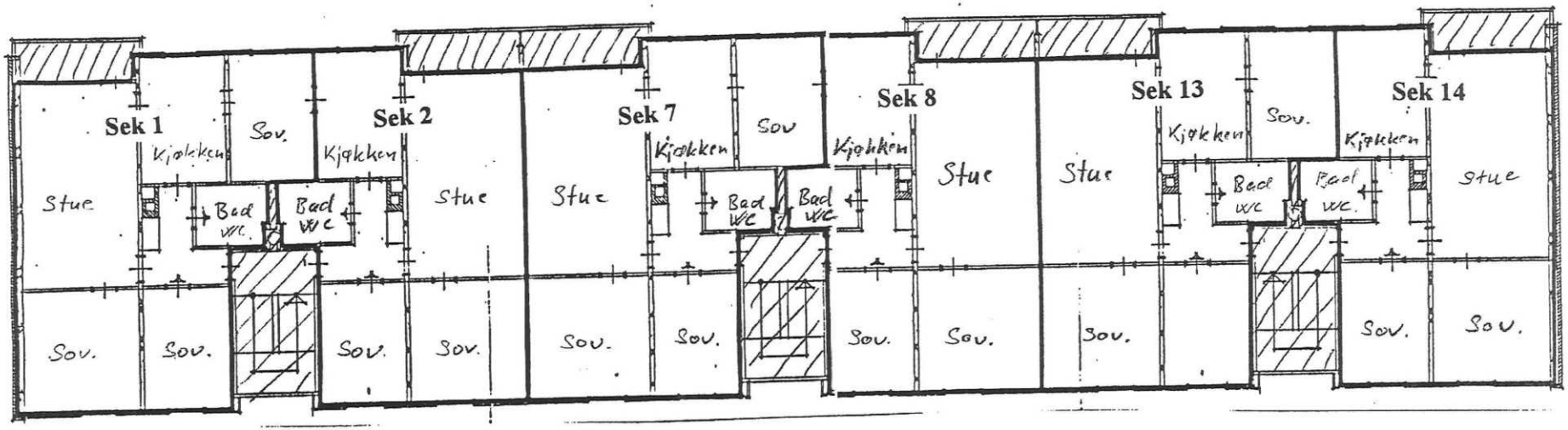
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Kjellerplan, Fellesarealer

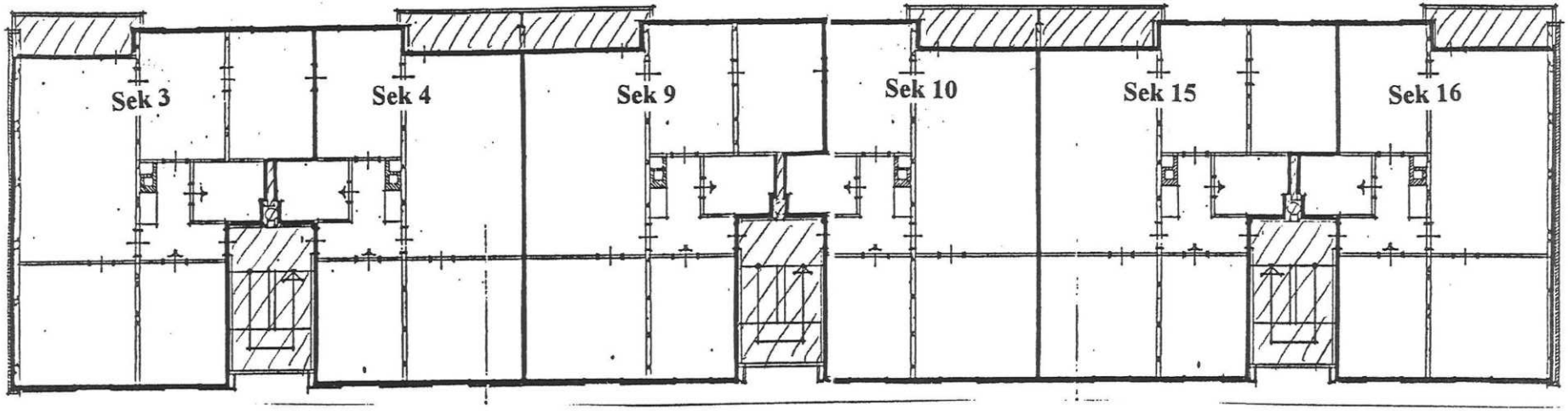


Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 1.etg.



▨ = Fellesareal

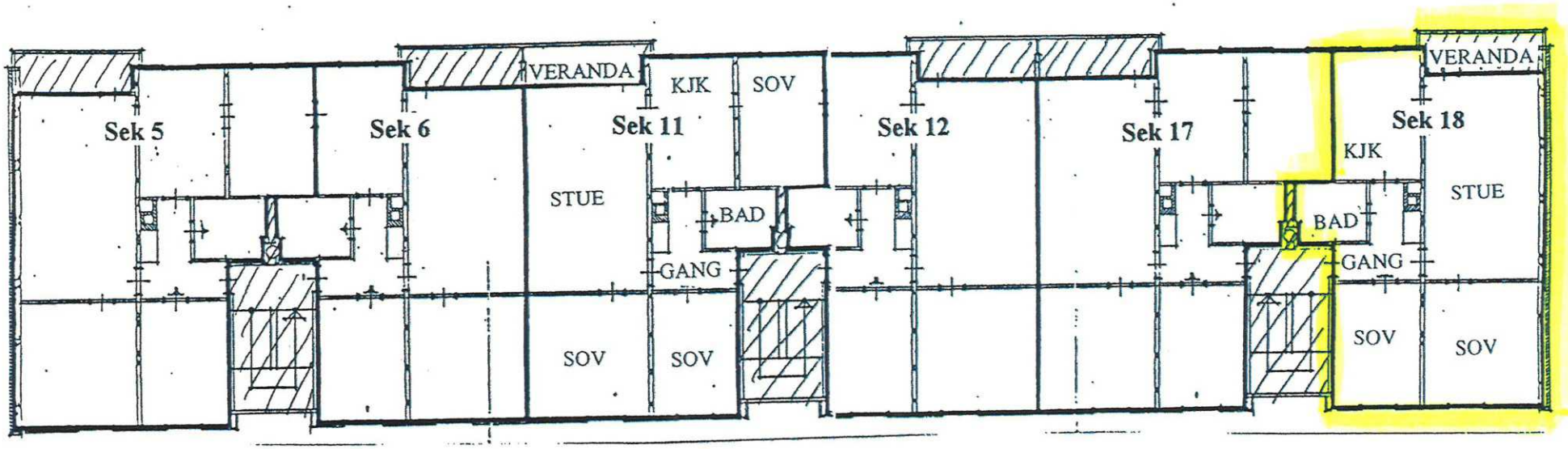
Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 1.etg.



▽▽ = Fellesareal

Romfordeling lik 1. etg.

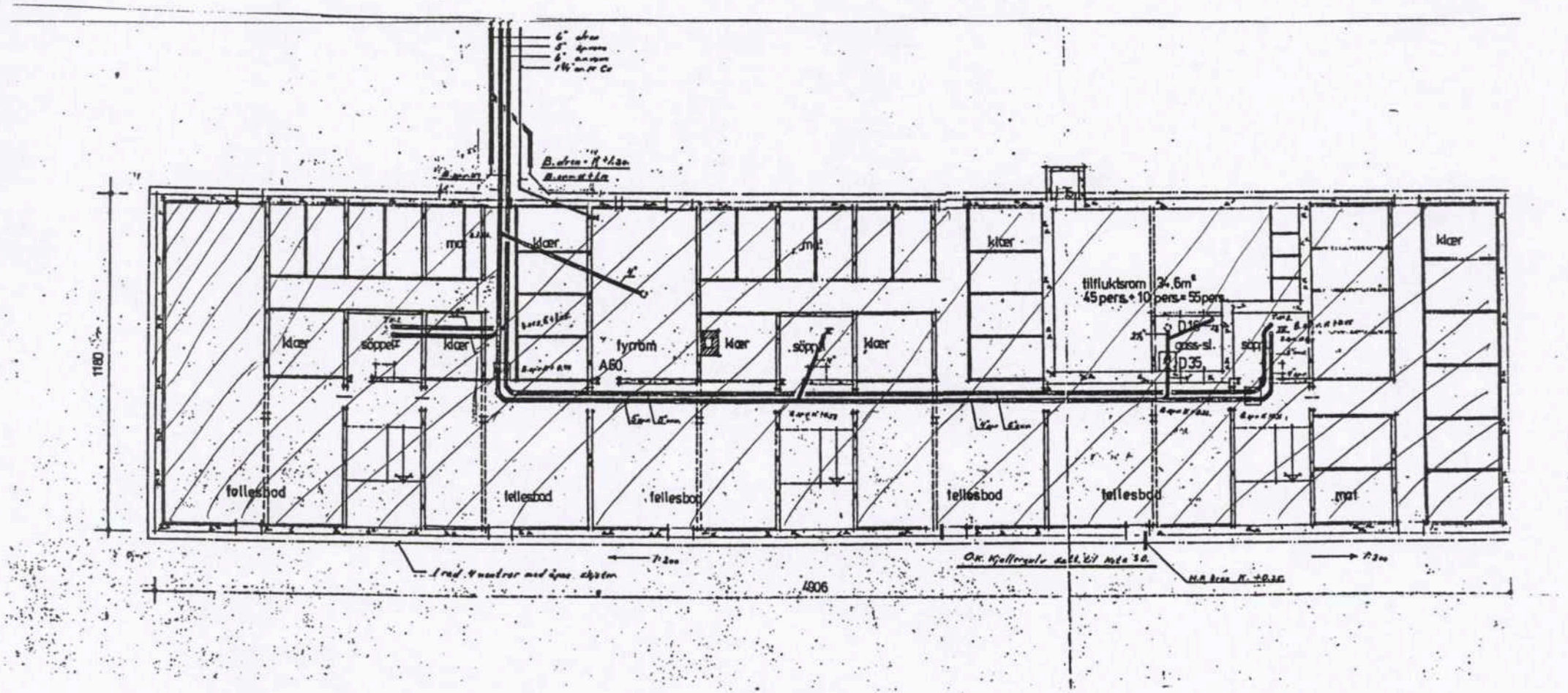
Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 2.etg.



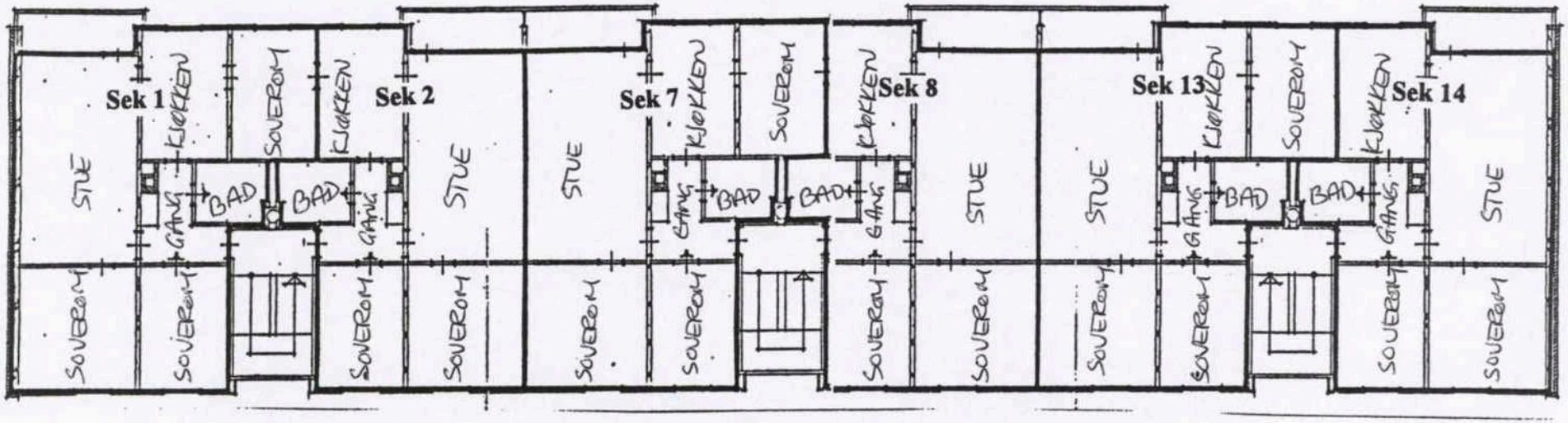
▨ = Fellesareal

Romfordeling lik 1. etg.

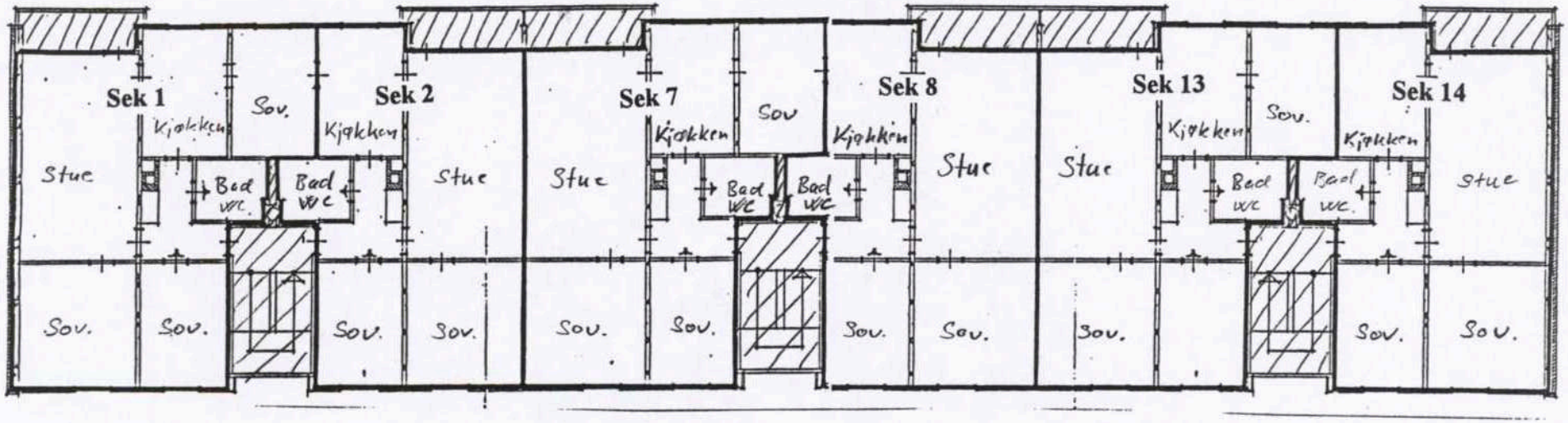
Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 3.etg.



Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Kjellerplan, Fellesarealer

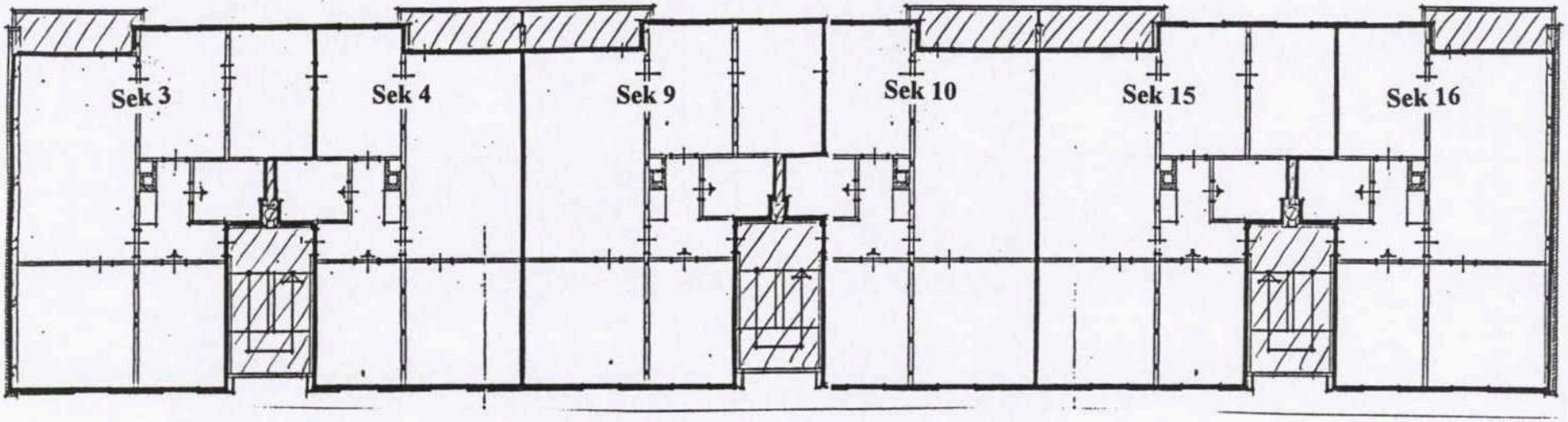


Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 1.etg.



▨ = Fellesareal

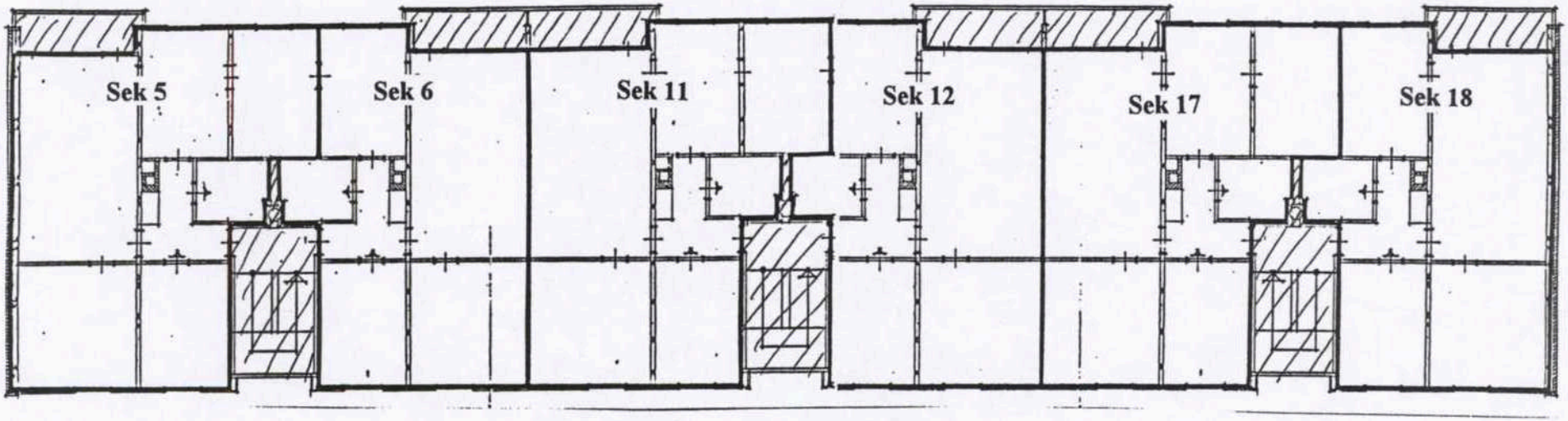
Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 1.etg.



▽/△ = Fellesareal

Romfordeling lik 1. etg.

Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 2.etg.



▨ = Fellesareal

Romfordeling lik 1. etg.

Sameiet Lidvangveien 13 – 17
Jevnaker
Seksjoneringsplan 3.etg.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Jevnaker, "Mo-Berger skole" g.nr. 148/3, 86 og 126
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	Martin Pettersen, 2700 Jevnaker
Byggemelder	— " —
Ansvarshavende	— " —

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Jevnaker den 27/4-73

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

JEVNAKER KOMMUNE

Ordre: **7698480** **27.03.2024**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
148	3	0	14	
Adresse:	Lidvangvegen 17			3520 Jevnaker

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	JA	NEI	
Vann	X		
Kloakk	X		
Vannmåler:	X		(felles vannmåler i sameiet)
Septikktank:		X	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lidvangvegen 17, 3520 Jevnaker
Gnr. 148, Bnr. 3, Snr. 15, Jevnaker kommune.

Oppdragsnummer:
14250137

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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