

Fossbakken 41, 3403 LIER

**Panoramautsikt | Takterrasse |
Carport | 3 sov | 2 stuer | 2 bad**

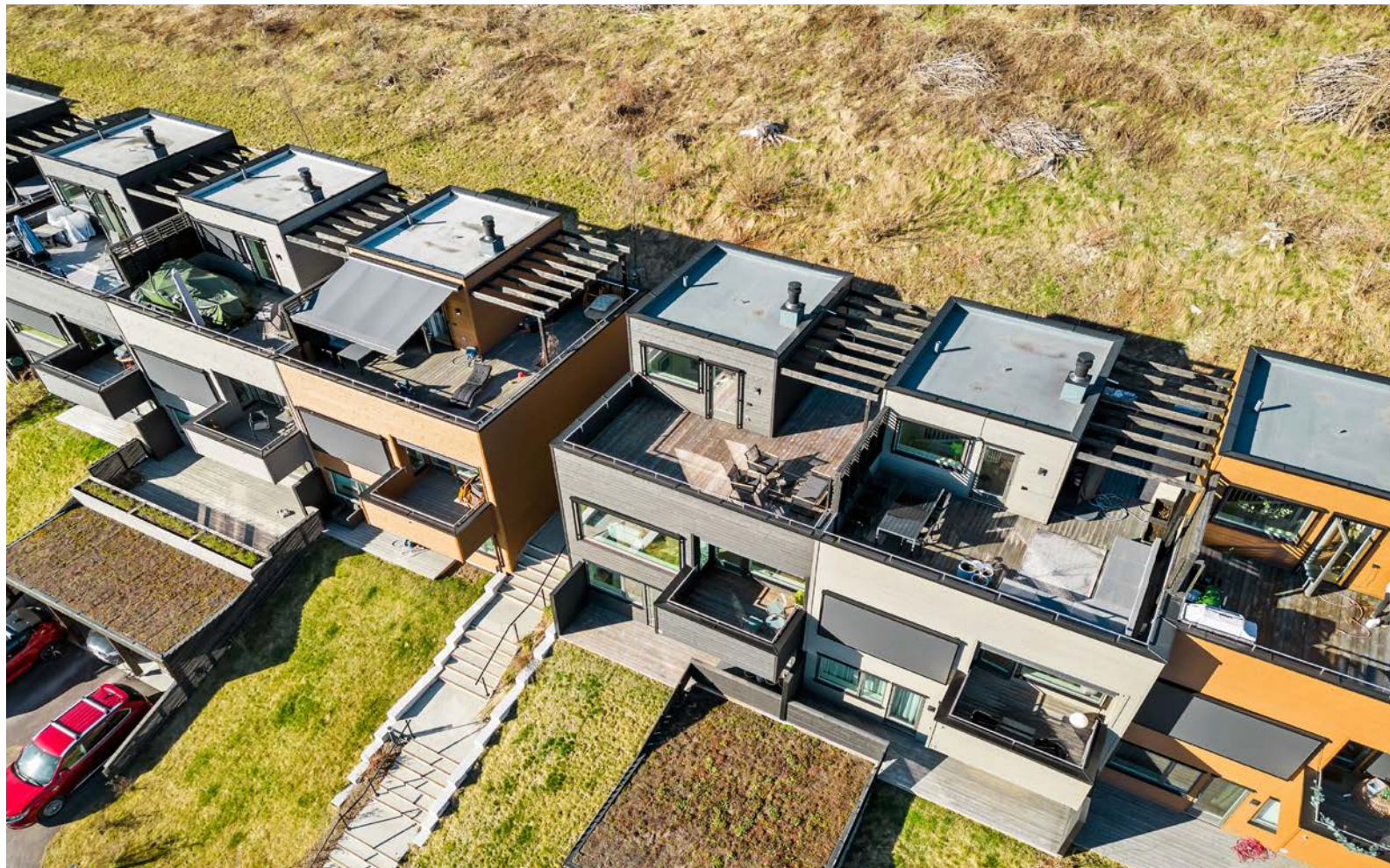
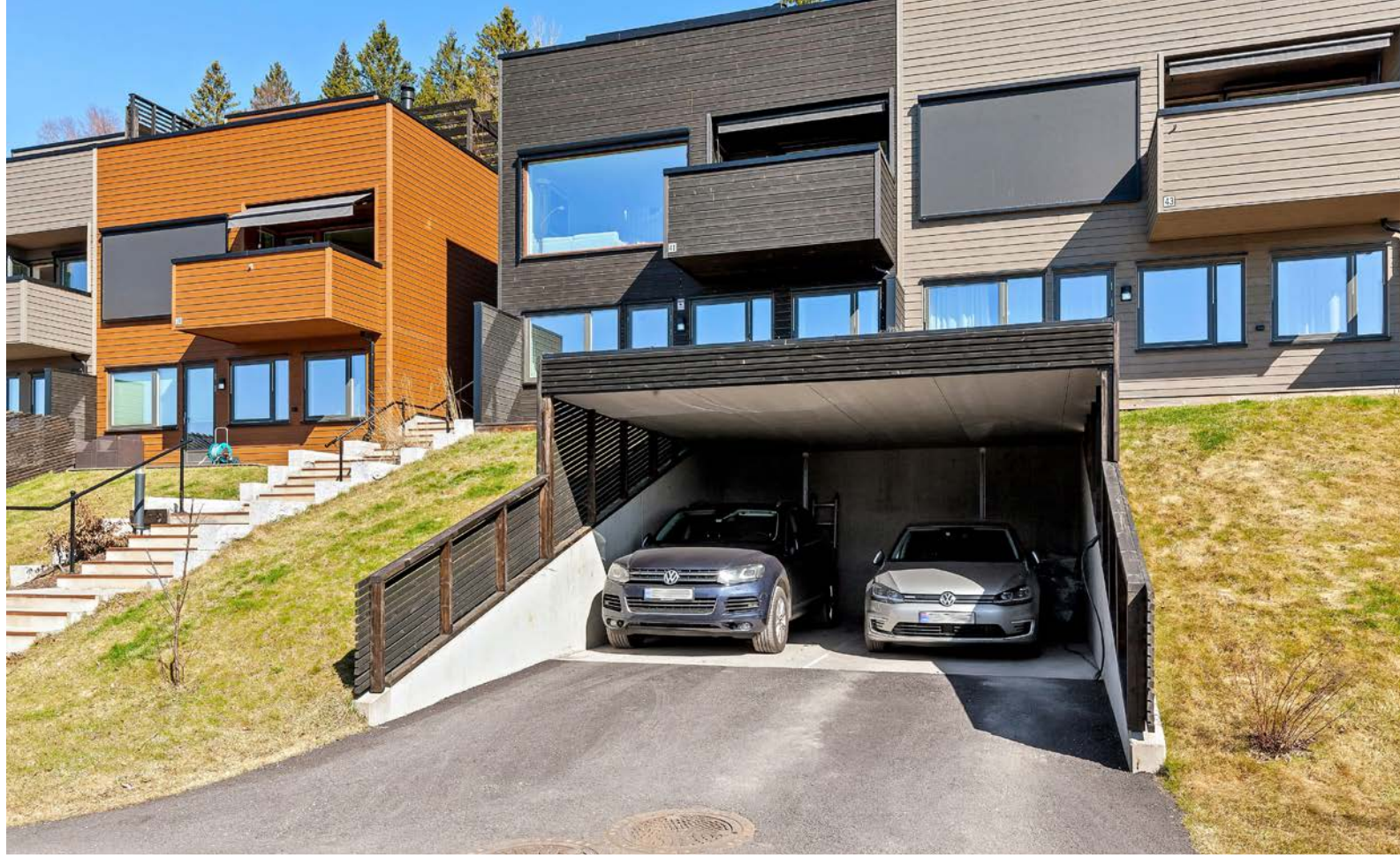
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.



Velkommen til Fossbakken 41: En flott bolig med panoramautsikt og svært gode solforhold





Eiendomsmegler

Erik Steen

Mobil 416 41 135
E-post erik.steen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Asker og Bærum
Gimle Ringeriksvei 37,
1318 Bekkestua

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Total ink omk.: Kr 6 690 000,-
Felleskostn.: Kr 2 177,-
Selger: Dag Thomas Bryn
Anna Elisabeth Dørum

Boligtype: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA/P-rom: 122/117 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 95/144
Oppdragsnr.: 1103230017

Enderekkehus fra 2020 med peisovn

Flott bolig med storslått panoramautsikt mot Lierbygdene og Drammensfjorden, og svært gode solforhold.

Boligen stod ferdig i 2020 og har god standard og praktisk løsning for aktive familier;

Hovedplan: Stor hall m/garderobe, gjeste-wc/bad, kjøkken, stue/spisestue m/peisovn og utg. veranda. Gulvvarme i alle gulv. Stor sportsbod ved inng.partiet.

Plan 3: tv-stue og enorm takterrasse, badet i sol fra soloppgang til solnedgang og med fantastisk utsikt i alle retninger.

Plan 1: Stor gang med skyvedørsgarderobe, 3 sov., kott under trapp, stor bod/tekn. rom og bad med opplegg for vask/tørk.

Boligen grenser mot friareal og har flott intern beliggenhet i hagebyen, et hyggelig og svært barnevennlig område med gode turmuligheter sommer som vinter, og Lierbyen kun noen minutters spasertur unna.



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen30

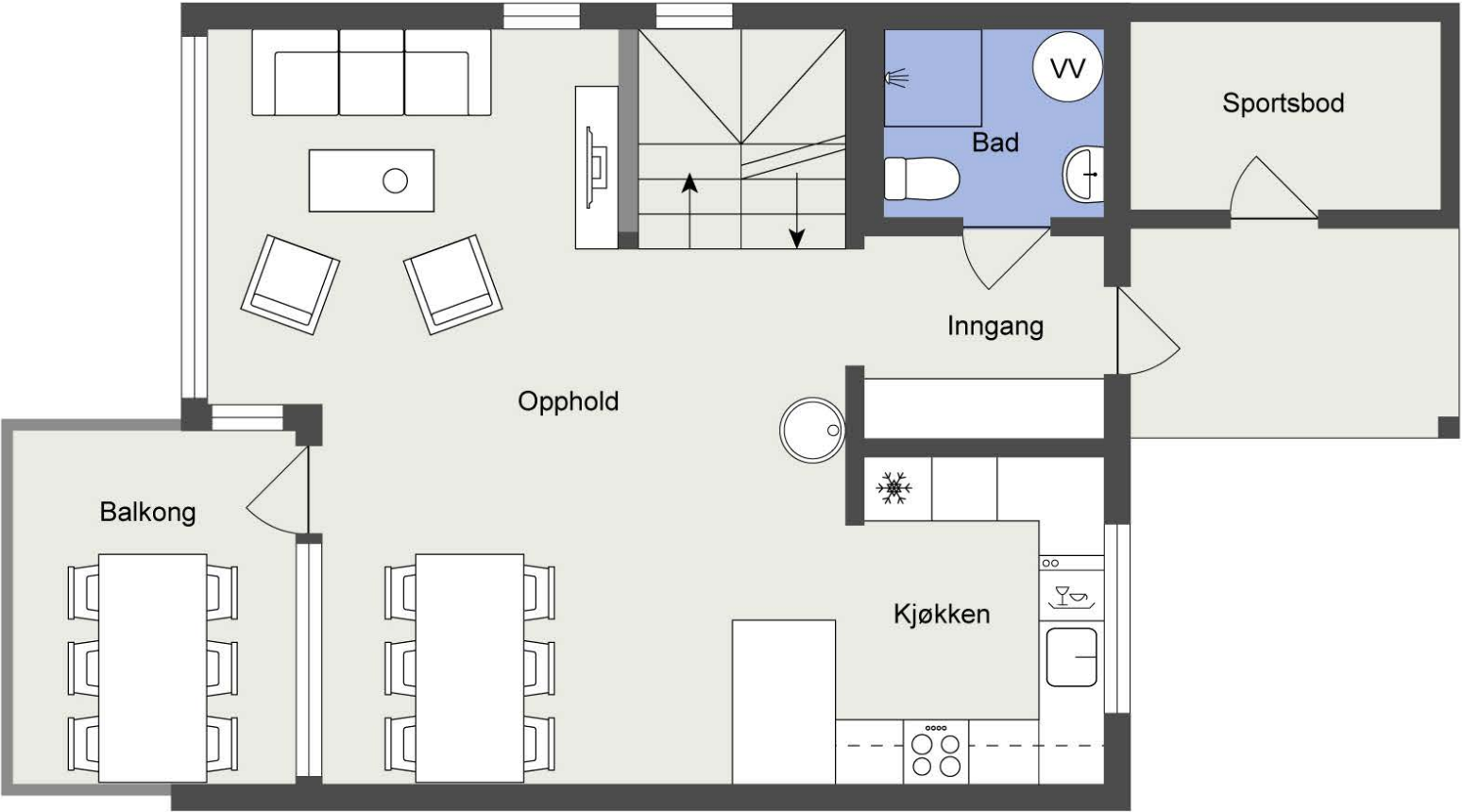
Egenerklæring40

Nabolagsprofil.....45

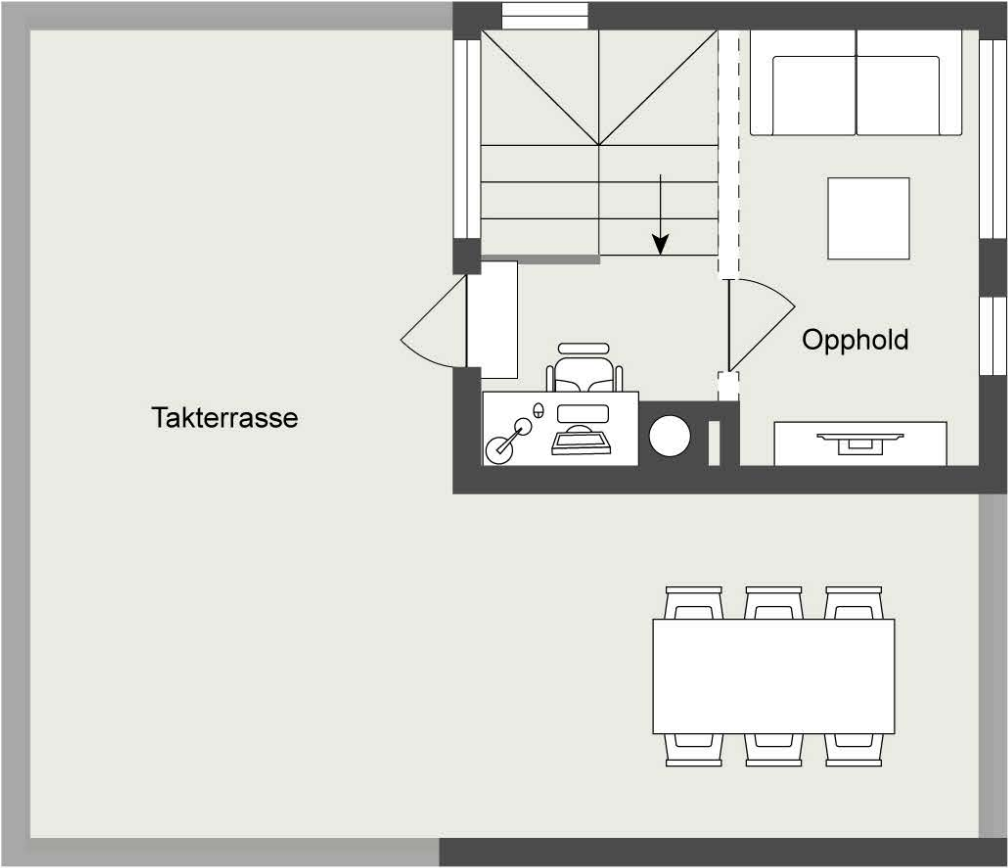
Budskjema74

Fossbakken 41

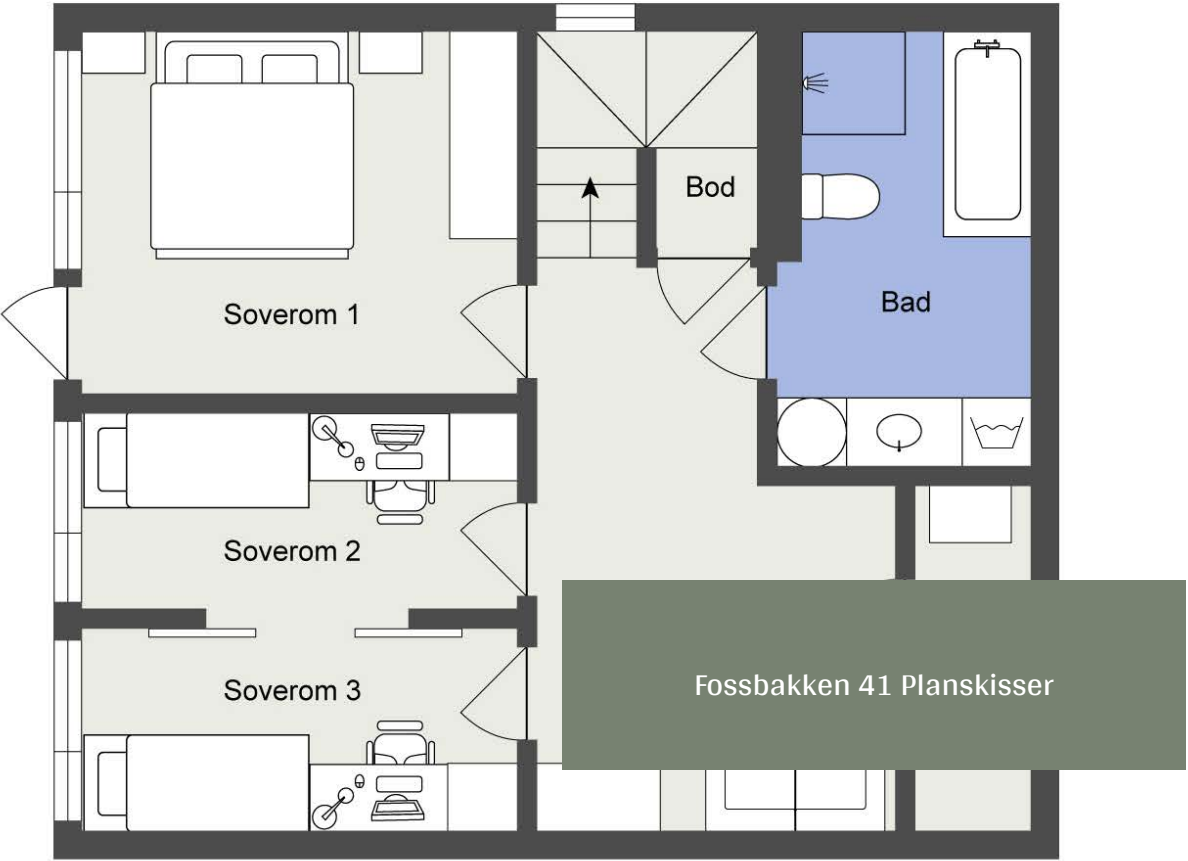
Plan 2



Plan 3



Plan 1



Fossbakken 41 Planskisser



Velkommen inn, til stor hall med
skyvedørsgarderobe

**Fra hallen åpner boligen
seg inn mot stue og
spisestue**

Kjøkkenen i egen nisje

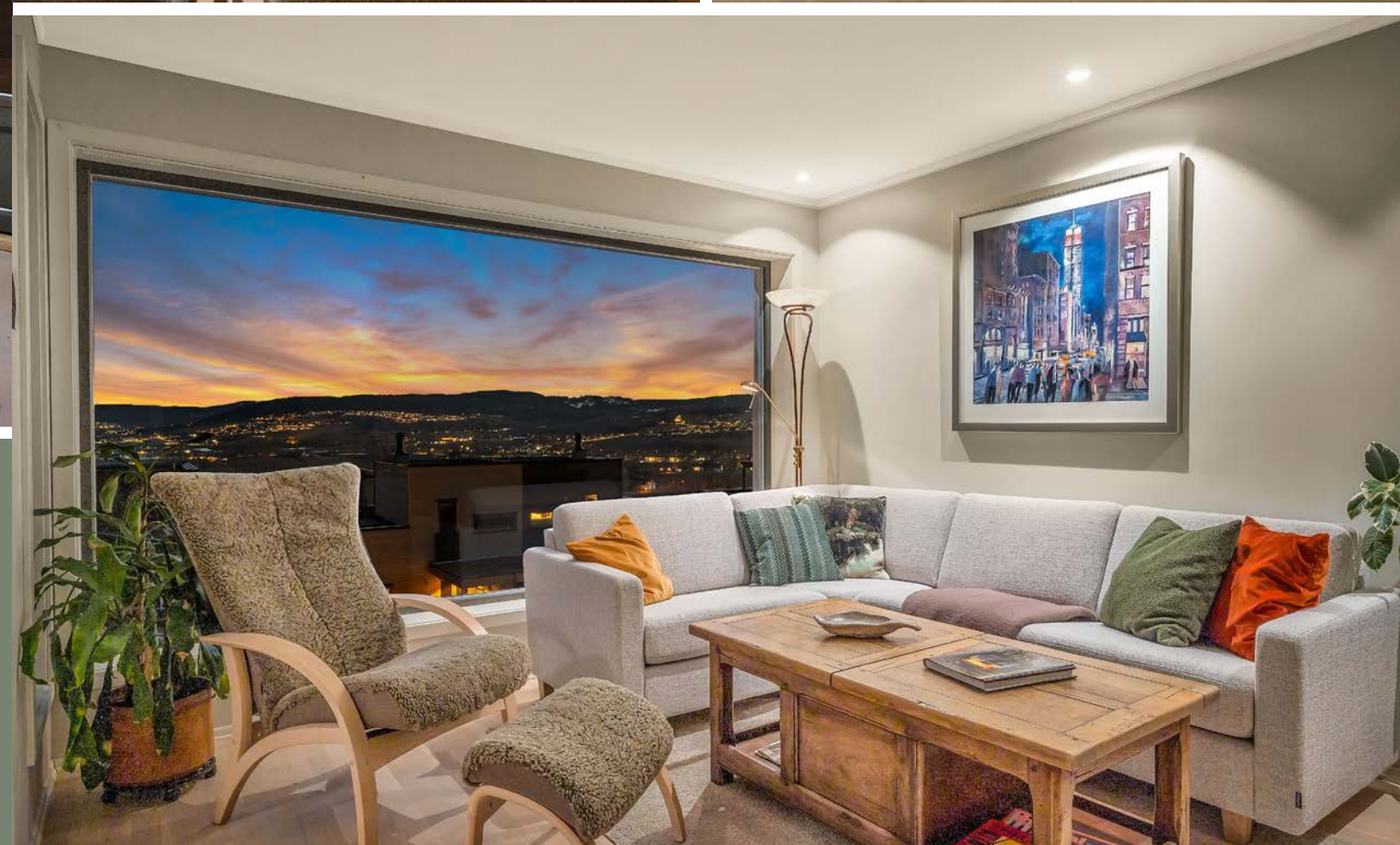


Stort og lyst plan med god stue,
spisestue, kjøkken, hall og bad





De store vindusflatene gjør boligen lys, gir masse romsfølelse og bringer den fantastiske utsikten inn i hele etasjen



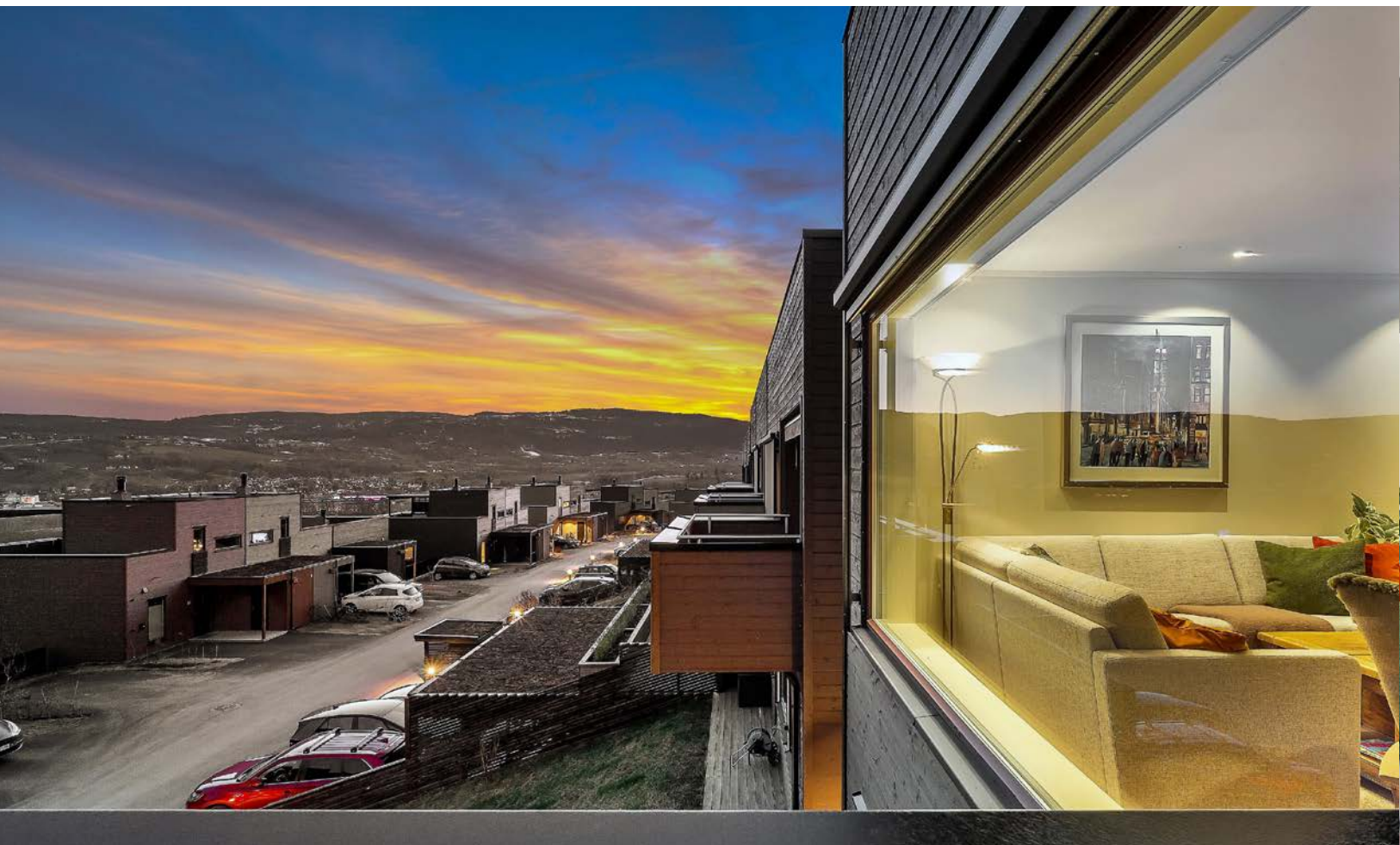
Her kan det nyes noe helt fabelaktige
solnedganger...!



Flott veranda utenfor stuen, med sol fra tidlig morgen til langt på kveld



Veggen i trapperommet er en fin romdeler, samtidig som åpninger bidrar til å dra lyset inn gjennom hele boligen





Tv-stuen. Legg merke til den grønne utsikten bak huset. Ingen gjenboere hverken foran eller bak



Fra takterrassen nytes både sol og utsikt i fulle drag



Fra takterrassen nytes både sol og utsikt i fulle drag





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 117 m²

BRA: 122 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

76 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte adkomstveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Velkommen til det grønne - Lier Hageby er mye mer enn bare boliger. Uterommene er nøye gjennomtenkt for at man skal kunne nyte godt av privatlivets fred og fellesskapets gleder. Her kan det nevnes store, grønne fellesarealer, en mengde lekeplasser, fotballbane for de yngste (skøytebane om vinteren), felles frukt- bær- og grønnsakshage, offentlig park og ikke minst fonteneparken mellom de to bevaringsverdige sykehusbyggene som er konvertert til boliger. I det bevaringsverdige bygg C, på oversiden av fonteneparken, er det dessuten avsatt et lite næringsareal hvor ambisjonen er at det skal etableres en liten café med en herlig terrasse

Privatlivets fred og fellesskapets gleder - Hagebyer er et gammelt konsept som stammer fra England. Idéen var å skape grønne og helhetlige små områder som på én og samme tid er både private og litt offentlige, og der det grønne får spille en viktig rolle i

området karakter. Boligene har hver sine private utearealer, samtidig som det er satt av godt med plass til felles rekreasjonsområder, lekeplasser og dyrkingsarealer. Her skal godt naboskap kunne spire og gro!

Lier Hageby - Lier Sykehus er historie og forvandlingen til et flott område med småhus og leiligheter er godt i gang. Med fokus på flotte utearealer, både felles og private vil dette boligområdet leve opp til navnet sitt; «Hageby».

To av de eksisterende sykehusbygningene er bevart og begge skal konverteres til leiligheter, hvorav det ene nå er ferdigstilt. Øvrig bebyggelse på eiendommen skal erstattes med småhusbebyggelse i form av rekkehus og tomannsboliger.

Lier psykiatriske sykehus bestod opprinnelig av åtte store nyklassiske murbygninger fra 1920 - tallet, opprinnelig prosjektert av arkitekt Victor Nordan. To av byggene skal bevares, og er omregulert til boliger.

Når alle byggetrinn i Lier Hageby er gjennomført, vil området bestå av en rekke ulike boliger, åpne parker og bilfrie rekreasjonsområder som både store og små kan nyte godt av. Eiendommen har en av de aller flotteste beliggenhetene i hele Lier og beboerne kan se fram til fantastiske solforhold, flott utsikt over Lierdalen og Drammensfjorden, samt umiddelbar nærhet til flere barnehager og Lierbyen Skole.

Gjennom byggefeltet går det «grønne drag» med turstier fra skogen, og på nedsiden av feltet er det grønne fellesarealer og flere lekeplasser. I prosjekteringen av Soltoppen arbeidet arkitektene med plasseringen av husene i terreng og snitt, slik

at alle beboerne skulle nyte utsikten fra sine stuer og terrasser. Inngangen ble lagt i bakkant slik at utsikten åpenbarer seg allerede i det man kommer inn i entréen. Alle husene har arealeffektive planer med god størrelse på oppholdsrom og soverom. Boligene har store vindusflater og den enkelte boligen er skreddersydd til sin beliggenhet med vindusinnsettinger som reflekterer denne. Det karakteristiske utsiktsvinduet i stuen er med å gi husene sitt arkitektoniske uttrykk. Arkitektene lot seg inspirere av 70 tallets «tett og lav»-arkitektur og har tegnet hagebyen i et mykt modernistisk formspråk med panelkledde kubiske volumer. Dette harmonerer godt med hagebyens beliggenhet i et landlig og naturnært område. Det er arbeidet med fargesettingen av området med tre ulike farger som utfyller hverandre og som fremhever den enkelte boligen. På denne måten får området et helhetlig uttrykk samtidig som hver bolig framstår som unik.

Nærhet til byens sus og dus - Fra Lier Hageby er det ikke langt til byen. Drammen har utviklet seg kraftig de siste årene, og her finner du alt du måtte forvente av servicetilbud, kulturaktiviteter og byliv. Utdanning på mange nivåer, trafikknutepunkt og elvepromenade.

Bygningssakkyndig

TAKST4U AS ved Takstingeniør Ivar Mjøs

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus over 3 plan oppført 2020

Taktekking: Yttertaket er tekket med papp/membran.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er skjult i konstruksjonen. Viktig at alle sluk/nedløp renses jevnlig.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende stående kledning (stående på sportsbod) fra byggeår. Eier opplyser at yttervegger males i regi av sameiet i 2023. Takkonstruksjon/Loft: Flatt yttertak. Yttertak er bygget opp som kompakttak med isolasjon, Ingen loft.

Vinduer: Vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Ett vindu til fransk balkong i 2. etasje. Dører: Slett hovedinngangsdør med vindu i malt utførelse. Døren har kodelås. Tre terrasse/ balkongdører med glass. Enkel dør til sportsbod. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Underetasje (ett soverom) med utgang til terrasse med terrassebord som dekke. Areal på ca 9 m² og videre til tomten. Stue med utgang til balkong på ca 7 m². Balkongen har terrassebord som dekke. Rekkverk i stål- og trekonstruksjon med høyde på ca 1,05 meter.

2. etasje med utgang til takterrasse på ca 38 m². Takterrassen har terrassebord som dekke. Rekkverk i stål- og trekonstruksjon med høyd på ca 1 meter. Utvendige trapper: Ingen egne utvendige trapper. Adkomst til boligen vi fellestrapp i betong. Vannledninger: Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i bodrommet med overløp antatt ført i rør til baderommet. Stoppekran i fordelingsskap. Avløpsrør: Plast avløpsrør. Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i utvendig sportsbod. Varmtvannstank: Tank på ca 200 liter fra byggeår. Tank plassert på bad i 1. etasje. Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen har trolig vannledninger i plast og avløpsledninger i

plast.
Byggegrunn: Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.
Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Drenering: Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggeåret.
Grunnmur og fundamenter: Det er opplyst i prospekt fra utbygger at bærekonstruksjon er oppført i betong, tre og stål. Ut fra dette er det antatt at grunnmuren er i betong. Det kan også være trekonstruksjon med sprøytebetong.
Terrengforhold: Skrånende tomt.
Bod (sportsbod): Bod i tilknytning til bygningen. Betong som dekk. Gips, isolasjon og panel på vegger. Boden er isolert, men arbeidet er ikke fagmessig utført. Det mangler lufting og dampsperre. Det bør også monteres ventil for lufting.

Innhold
Plan 3: BRA/P-rom/S-rom: 16/16/0 m². Inneholder: Tv-stue og trapperom.
Plan 2: BRA/P-rom/S-rom: 52/52/0 m². Inneholder: entré/hall, stue/spisestue, kjøkken og bad.
Plan 1: BRA/P-rom/S-rom: 54/49/5 m². Inneholder; trapperom, 3 soverom, bad, bod og bod under trapp
Sum: BRA/P-rom/S-rom: 122/117/5 m².

Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer.
Underetasje (hovedsoverom) med utgang til terrasse på ca 9 m² og videre til hage.
Stue med utgang til veranda på ca 7 m².
Tv-stue med utgang til takterrasse på ca 38 m².
Utvendig adkomst til isolert sportsbod på ca 5 m².
Carport med elbil-lader med plass til en bil inne under carporten og en bil foran carporten. Oppført i

mur og trekonstruksjoner.

Standard
Overflater gulv: Parkett og fliser.
Overflater vegger: Malte, glatte flater og fliser.
Overflater himling: Malte flater. Enkelte downlights.
Etasjeskille: Trekonstruksjon.
Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn med glassfelt.
Innvendige trapper: Hvitmalt furutrapp med hvitmalte vanger, spiler og håndløper. Tette opptrinn fra plan 1 til plan 2. Åpne opptrinn fra plan 2 til plan 3.
Innvendige dører: Profilerte dører med ett "speil".
Bad på plan 1: Fliser på vegg og malt himling med downlights. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Nedsenket dusj-sone med lokalt fall til sluk. Plastsluk og synlig membran/mansjett klemmt under klem-ring. Servant nedfelt i laminat benkeplate på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lysarmatur, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.
Bad på plan 2: Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Nedsenket dusj-sone med lokalt fall mot sluk. Plastsluk og synlig membran/mansjett klemmt under klem-ring. Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Balansert ventilasjon.
Kjøkken: Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og noe plate mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia (get). Gunnabb. inkludert i fellesutgiftene.

Parkering
Carport med plass til 1 bil under carport og 1 bil foran carport. Elbil-lader montert.

Forsikringsselskap
Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer
36342617

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi
Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme, samt med peisovn i stue.

Info strømforbruk
Nåværende eier brukte i underkant av 9.000 kWh i 2022.

Energikarakter
B

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 150

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Eiendommens egen del av kommunale avgifter omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyrer/avgifter. Øvrige kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene (renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift).

Formuesverdi primær

Kr 1 454 618

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 818 474

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Nåværende eier benytter boligalarm fra leverandør Sector Alarm. Kostnaden er kr. 5.880,- pr år. Abb. og utstyr kan overtas av kjøper.

Boenheten

Eierbrøk

110/4362

Felleskostnader inkluderer

Kabel TV og Internett kr 388,-
Felleskostnader kr 1 689,-
Carport kr 100,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 177

Andel fellesgjeld år

2022

Fellesgjeld pr. dato

18.04.2023

Andel fellesformue

Kr 21 680

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Soltoppen;

Organisasjonsnummer

925705454

Om sameiet

Sameiets navn er SAMEIET SOLTOPPEN, og har gårdsnummer 95 og bruksnummer 144 i Lier kommune.

Sameiet Soltoppen er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 925705454 og ligger i Lier kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og

til beste for seksjonseierne.

Sameiet Soltoppen består av 38 boligseksjoner i rekkehus og tomannsboliger, samt parkerings- og carportanlegg med til sammen 50 parkeringsplasser. 12 av disse er egne næringsseksjoner, seksjon 39-50. Det er 2 plasser for gjesteparkering, som tilhører sameiet. Begge plassene er tilrettelagt for HC-parkering.

Sameiet Soltoppen er også sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6.

Sameiet benytter facebook-gruppen "Boligsameiet Soltoppen" til fortløpende informasjon.

I henhold til opplysninger fra sameiet må kjøper påregne at boligen skal males/beises i løpet av de neste par årene, og at det er en estimert kostnad på inntil kr 50.000,- for å få dette utført av profesjonell malerfirma. Det er vedtatt i sameiet at hver enkelt seksjon dekker dette ved engangsinnbetaling, fremfor at fellesutgiftene økes.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 144, seksjonsnummer 14 i Lier kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3049/95/144/14: 10.03.2009 - Dokumentnr: 171880 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 134

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2009 - Dokumentnr: 171888 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 134. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2010 - Dokumentnr: 227541 - Leieavtale. Leietid: 0 år. Fra dato: 15/07-2009. Leie: NOK 10 000 pr. år. Rettighetshaver: Lier Fjernvarme Ks Org.nr: 983 158 366. Rett til å legge, etablere og ha liggende fjernvarmeledning og kundesentral i bygning, samt fjernvarmeledning i lukket grøft. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere.

Transport

Fra: Solør Bioenergi Dikemark AS Org.nr: 990 099

634. Til: Lier Fjernvarme Ks. Org.nr: 983 158 366

07.09.2010 - Dokumentnr: 672378 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 1. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2010 - Dokumentnr: 672378 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 1. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2015 - Dokumentnr: 584459 - Erklæring/avtale. Gjensidige plikter og rettigheter vedrørende endring av infrastruktur, vannledning, avløpsledning etc. Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 95 bnr. 131, 138, 139 og 140 i felleskap. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2015 - Dokumentnr: 853712 - Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: Vestre Viken Hf Org.nr: 894 166 762 Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr: 3049 Gnr: 95 Bnr: 144. Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2020 - Dokumentnr: 3039263 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Lier Kommune Org.nr: 857 566 122. Bestemmelse om overvannsledning. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2020 - Dokumentnr: 3039263 - Erklæring/

avtale. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lier Kommune. Org.nr: 857 566 122. Bestemmelse om skade påført eiendommen ved ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging. Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2020 - Dokumentnr: 2963467 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 14. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 110/4362

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for hele tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.09.2022.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er del av reguleringsplanen for Lier Hageby og ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse boligbebyggelse, blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplass og kombinert bebyggelse og anleggsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler eller på nettsiden; <https://geoinnsyn.no>.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for

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

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
167 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 690 000))

180 292 (Omkostninger totalt)

6 870 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Selgers egenerklæring, tilstandsrapport, opplysninger fra forretningsfører og fra sameiet Soltoppen og realsameiet Lier Hageby Fellesarealer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Erik Steen
Eiendomsmegler

erik.steen@aktiv.no
Tlf: 416 41 135

Orlin & Partners AS, Gimle Ringeriksvei 37
1357 Bekkestua

Salgsoppgavedato
28.04.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker og Bærum	
Oppdragsnr.	
1103230017	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Elisabeth Dørum	Dag Thomas Bryn
Gateadresse	
Fossbakken 41	
Poststed	Postnr
LIER	3403
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	TRYG
Polise/avtalendr.	1308375

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1103230017

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Ingen anmerkninger
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Installert før overtagelse
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1103230017

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Elisabeth Dørum	3fffa6af007a668733e34eee13547916873f2843	17.04.2023 12:10:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Bryn	c4ebf2e5264b272162ef71cd0b447ae95fdeb367	17.04.2023 12:09:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1103230017

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

Fossbakken 41

Nabolaget Lier/Foss - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lierbyen skole Linje 61, 66, 79	8 min 0.7 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE10, RE11, R12, R13	11 min 8.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

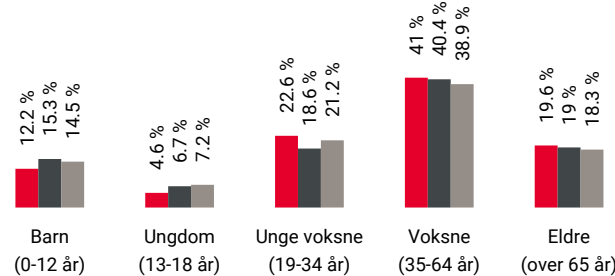
Hegg skole (1-7 kl.) 484 elever, 30 klasser	8 min 3 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.) 24 elever, 2 klasser	8 min 4.8 km
Nordal skole (1-7 kl.) 31 elever, 2 klasser	8 min 5.4 km
Egge skole (1-7 kl.) 88 elever, 7 klasser	9 min 5.8 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 253 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	11 min 6.8 km
Lier videregående skole 550 elever	11 min 7.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lier/Foss	1 209	617
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lier Natur og Landbruks barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Foss barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.9 km
Bakkeli barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lierbyen Post i butikk, PostNord	5 min 2.3 km
Kiwi Lierbyen	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

 Gateparkering

Lett 90/100

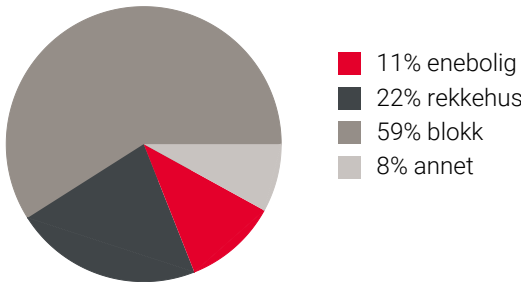
 Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

 Lierbyen skole	9 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
 Eikenga nærmiljøanlegg	7 min 
Ballspill	3.3 km
 Fresh Fitness Lier	5 min 
 Family Sports Club Akropolis Lier	13 min 

Boligmasse



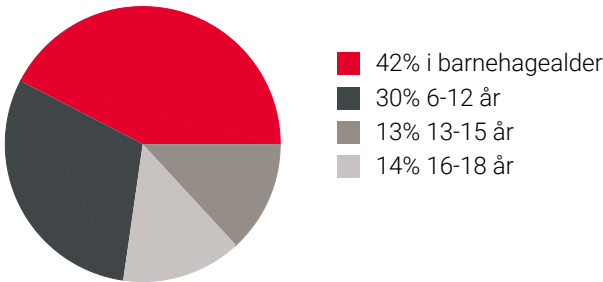
«Det er bare helt strålende her, bare helt lekkert.»

Sitat fra en lokalkjent

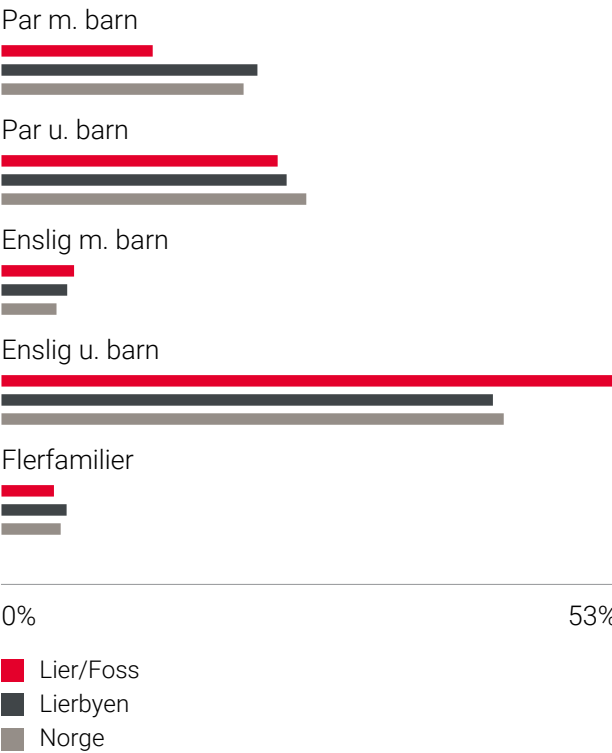
Varer/Tjenester

 Liertoppen Kjøpesenter	12 min 
 Vitusapotek Lier	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

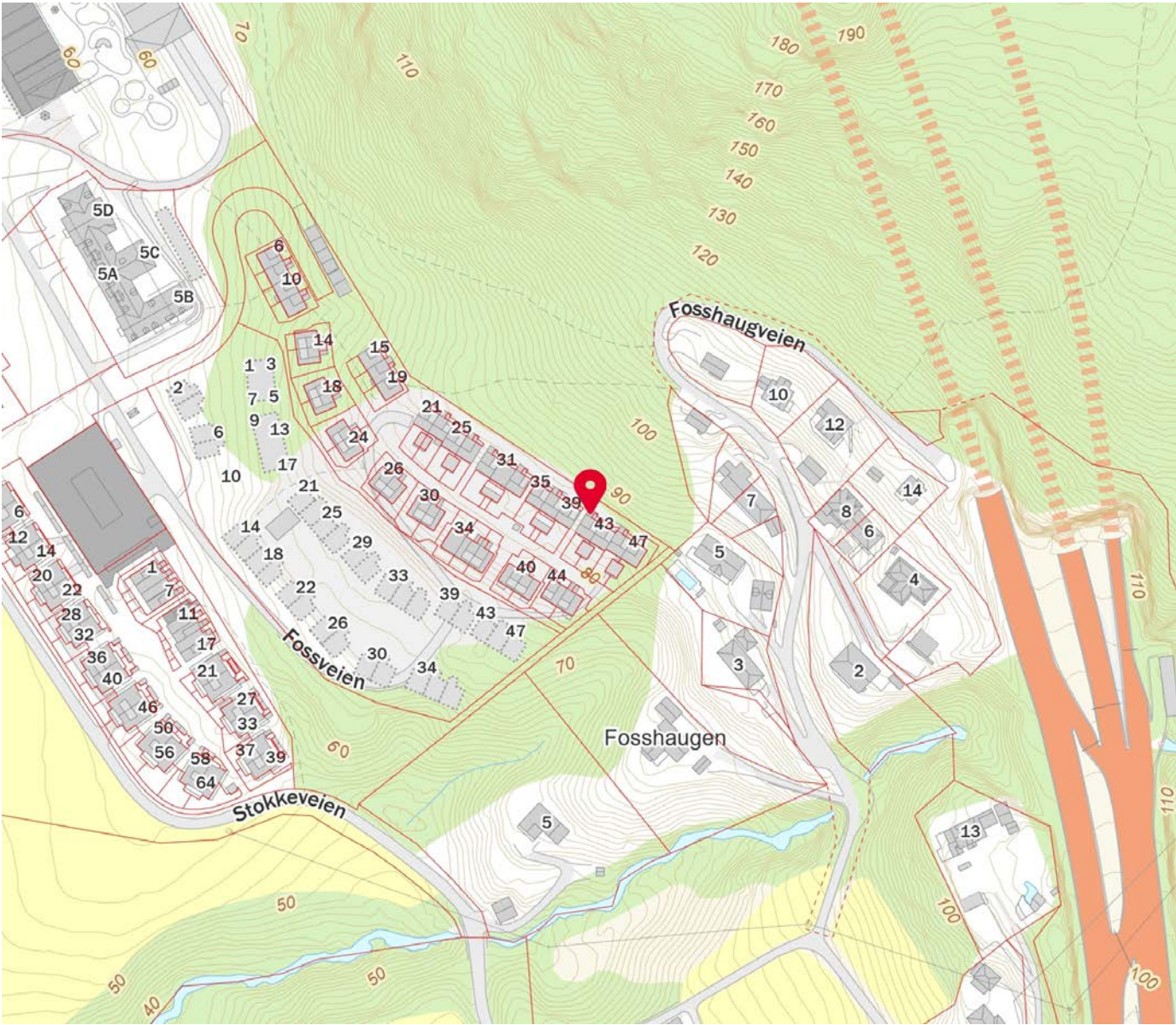
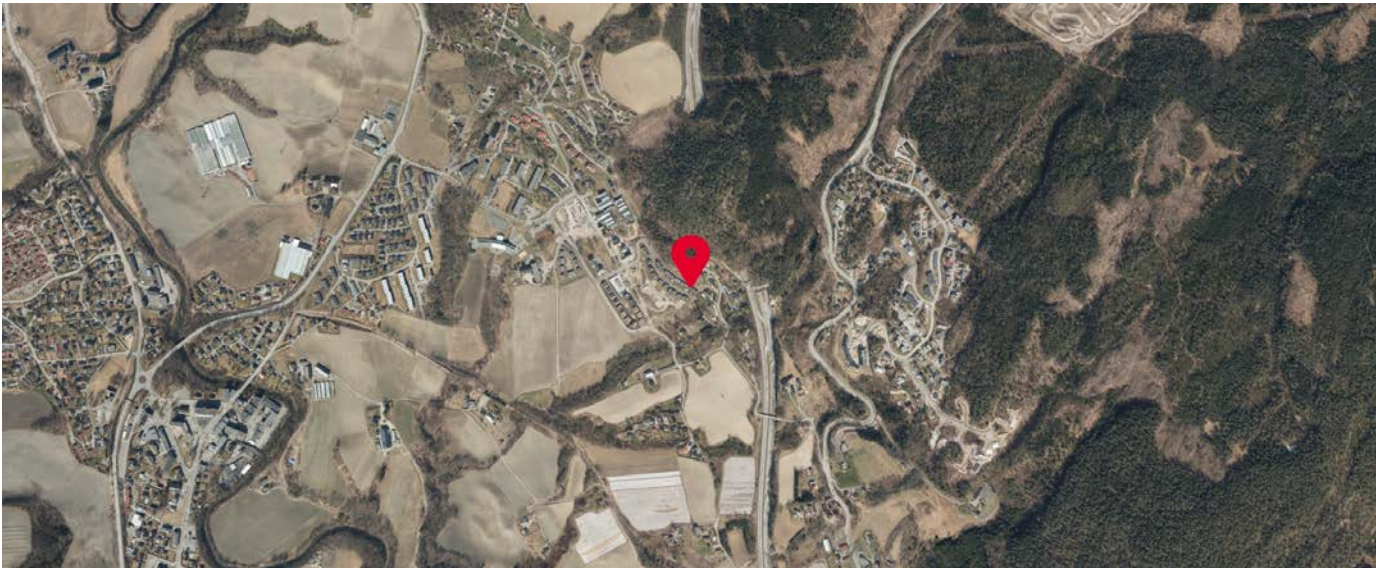


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Asker og Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fossbakken 41, 3403 LIER

 LIER kommune

 gnr. 95, bnr. 144, snr. 14

Areal (BRA): Rekkehus over 3 plan 122 m²



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 27.04.2023

Oppdragsnr.: 13275-23069

Referansenummer: WN6918

Autorisert foretak: TAKST4U AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Mjøs



Gyldig rapport
27.04.2023

TAKSTGRUPPEN
www.takstgruppen.com

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.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

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.



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.



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.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus over 3 plan			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	16	16	0
1. etasje	52	52	0
Underetasje	54	49	5
Sum	122	117	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

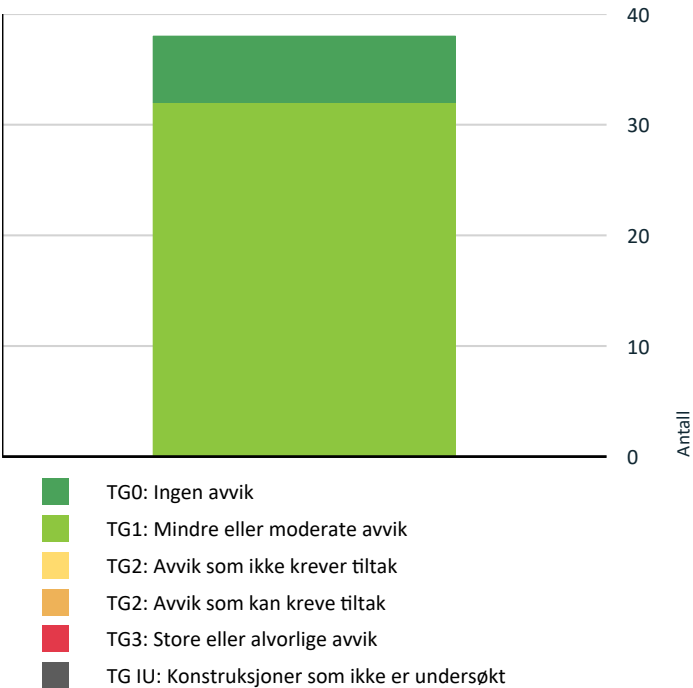
Rekkehus over 3 plan

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus over 3 plan

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 3 PLAN

Byggeår

2020

Kommentar

Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er tekket med papp/membran.

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget fra bakkenivå og takterrasse. Sikring av stige i henhold til gjeldene krav på befaringstidspunktet var ikke tilstede og takstingeniøren har derfor ikke besiktiget taket på annen måte enn fra bakkeplan. Stige var heller ikke tilgjengelig.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er skjult i konstruksjonen. Viktig at alle sluk/nedløp renses jevnlig.

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende stående kledning (stående på sportsbod) fra byggeår.

Eier opplyser at yttervegger males i regi av sameiet i 2023.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Takkonstruksjon/Loft

Flatt yttertak. Yttertak er bygget opp som kompakttak med isolasjon, Ingen loft.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Vinduer

Vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Ett vindu til fransk balkong i 2. etasje.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Dører

Slett hovedinngangsdør med vindu i malt utførelse. Døren har kodelås. Tre terrasse/balkongdører med glass. Enkel dør til sportsbod.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Underetasje (ett soverom) med utgang til terrasse med terrassebord som dekke. Areal på ca 9 m² og videre til tomten. Stue med utgang til balkong på ca 7 m². Balkongen har terrassebord som dekke. Rekkverk i stål- og trekonstruksjon med høyd på ca 1,05 meter. 2. etasje med utgang til takterrasse på ca 38 m². Takterrassen har terrassebord som dekke. Rekkverk i stål- og trekonstruksjon med høyd på ca 1 meter.

Viktig at sluk renses jevnlig.

Utvendige trapper

Ingen egne utvendige trapper. Adkomst til boligen vi fellestrapp i betong.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte, glatte flater og fliser. Himling: Malte flater. Enkelte downlights.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i trekonstruksjon.

Målinger er foretatt i:

2. etasje: Stue: ca 6 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje: Stue/kjøkken: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet. Trapperom: ca 7 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet.

Underetasje: Hovedsoverom: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet. Trapperom: ca 7 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Radon

Eier kjenner ikke til om det har vært foretatt radonmålinger.

Eier har opplyst at ferdigattest foreligger. Bygget er antatt oppført med radonsperre eller annen godkjent løsning, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Dette er lagt til grunn for tilstandsvurderingen. Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad, men deler av naborekken ligger i et område som er definert som høy aktsomhetsgrad. På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmåling.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn med glassfelt.

Det er ingen feilsluke, men dette er antatt ivaretatt i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, men merk at dette ikke er noen garanti for at det ikke er skjulte skader andre steder. Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Innvendige trapper

Hvitmalt furutrapp med hvitmalt vanger, spiler og håndløper. Tette opptrinn fra plan 1 til plan 2. Åpne opptrinn fra plan 2 til plan 3.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Innvendige dører TG 1

Profilerte dører med ett "speil".

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Overflater Gulv TG 1

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone med lokalt fall til sluk. Fall på ca 42 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Plastsluk og synlig membran/mansjett klemt under klemmring.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Servant nedfelt i laminat benkeplate på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lysarmatur, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Ventilasjon TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nyere enn 5 år og eier opplyser at det foreligger FDV dokumentasjon på baderommet. Videre opplyser eier at baderommet har garanti fra utbygger/baderomsleverandør. Bygningen har ferdigattest som bekrefter at baderommet er bygd opp etter gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegg og malt innvendig himling med downlights.

Baderomsdøren er i våtsonen, men da den ikke har større skader og annen plassering er vanskelig, er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres ved normal bruk av rommet.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 1

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Nedsenket dusjsone med lokalt fall mot sluk. Fall på ca 32 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Noe mindre fall utenfor dusjsonen.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Plastsluk og synlig membran/mansjett klemt under klemmring.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Ventilasjon TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nyere enn 5 år og eier opplyser at det foreligger FDV dokumentasjon på baderommet. Videre opplyser eier at baderommet har garanti fra utbygger/baderomsleverandør. Bygningen har ferdigattest som bekrefter at baderommet er bygd opp etter gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og noe plate mellom over- og underskap.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i bodrommet med overløp antatt ført i rør til baderommet. Stoppekran i fordelingsskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 1

Plast avløpsrør.

Det foreligger ingen opplysninger om stakekum. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i utvendig sportsbod.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er fra byggeår. Tanken er plassert i baderom i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. 16 fordelingskurser. Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

De fleste svar på spørsmål under bygger på opplysninger fra eier.

- 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)?
Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarslere i hver etasje. Brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

I henhold til sameiets/borettslagets/aksjeselskapets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Drenering

! TG 1

Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver. Da bygningsdelen ikke berører boligen er bygningsdelen ikke tilstandsvurdert.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Det er opplyst i prospekt fra utbygger at bærekonstruksjon er oppført i betong, tre og stål. Ut fra dette er det antatt at grunnmuren er i betong. Det kan også være trekonstruksjon med sprøytebetong.

Ingen synlig grunnmursplast, men denne er trolig under terreng.

I henhold til sameiets/borettslagets/aksjeselskapets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Terrengforhold

! TG 0

Skrånende tomt.

I henhold til sameiets/borettslagets/aksjeselskapets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Boligen har trolig vannledninger i plast og avløpsledninger i plast.

Av naturlige årsaker er kontroll av utvendige rør ikke mulig å inspisere eller kontrollere.

I henhold til sameiets/borettslagets/aksjeselskapets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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.

Rekkehus over 3 plan					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	16	16	0	Stue/soverom, Trapperom	
1. etasje	52	52	0	Vindfang/entré, Stue/kjøkken, Bad	
Underetasje	54	49	5	Trapperom, Soverom, Soverom, Soverom, Bad	Bod, Bod under trapp
Sum	122	117	5		

Kommentar

Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer.

Underetasje (ett soverom) med utgang til terrasse på ca 9 m² og videre til tomten.

Stue med utgang til balkong på ca 7 m².

2. etasje med utgang til takterrasse på ca 38 m².

Gårdsplass med adkomst til isolert sportsbod på ca 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2023	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3049 LIER	95	144		14	76 m ²	Ambita	Eiet
Adresse							
Fossbakken 41							
Hjemmelshaver							
Dørum Anna Elisabeth, Bryn Dag Thomas							
Kommentar							
I tillegg til egen eiet tomt har seksjonen andel i felles eiet tom.							
Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.							
Boligselskap		Eierandel			Forretningsfører		Organisasjonsnr
Boligsameiet Soltoppen		110 / 4362			ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS		925705454
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 21 680 31.12.2022			Kr. 0 31.12.2022				

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og privat.
Tilknytning vann
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.
Carport
Carport med plass til én bil. Carporten i i mur og trekonstruksjoner. Det er montert EI-billader.
Bod (sportsbod)
Bod i tilknytning til bygningen. Betong som dekk. Gips, isolasjon og panel på vegger. Bod en isolert, men arbeidet er ikke utført av fagpersoner. Det mangler lufting og dampsperre. Det bør også monteres ventil for lufting. Noen justeringer/utbedringer må en regne med. Tilstand er ikke vurdert, bare enkelt beskrevet. Bodens areal er ca 5 m².

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.04.2023	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	18.04.2023	Regnskapstall og opplysninger om forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2023	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 sniss redskap eller lignende

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/WN6918>

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fossbakken 41
3403 LIER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Steen**Oppdragsnummer:** 1103230017**Telefon:** 416 41 135
E-post: erik.steen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 datert: 28.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon