

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 100,-
Total ink omk.: Kr 5 321 100,-

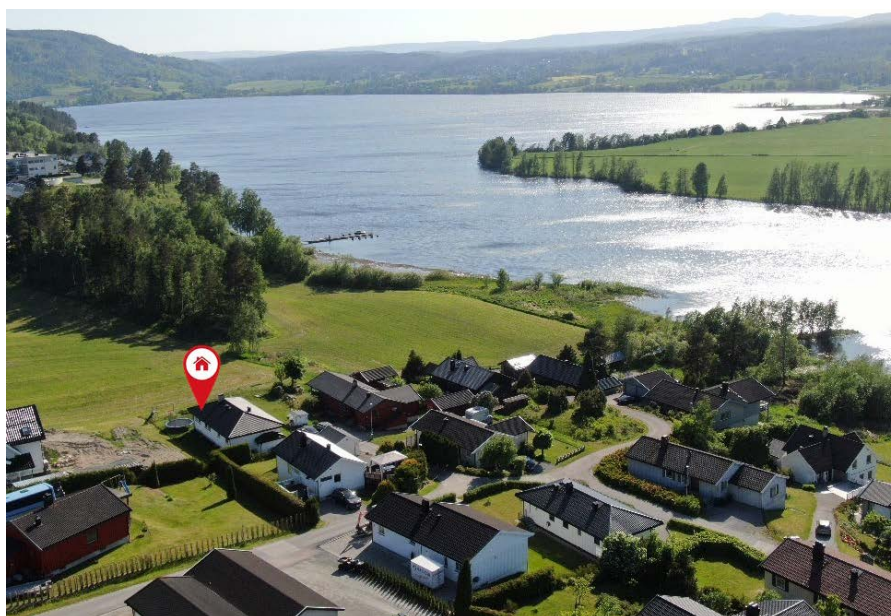
Selger: Frida Børsting
Benny Otto Z. Børsting

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 190/205 kvm
Tomtstr.: 717.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 317
Gnr. 39, bnr. 334 (1/18)

Oppdragsnr.: 1309250014

Vestfossen - Enebolig med fantastisk utsikt mot Fiskumvannet. Båtplass ved brygge.

- Beliggende åpent og fritt i utkanten av boligområdet
- Fantastisk utsikt mot utløpet av Vestfosselva og Fiskumvannet
- Egen plass ved brygge i Vestfosselva 3 minutters gange fra huset
- Store friområder med gressplen ned mot elva
- Boligen ligger svært barnevennlig tilbaketrukket fra adkomstvei
- Kjøkken og bad nytt i 2021
- Kort vei til Sundhaugen med badeplass og kafé
- Kun 1 time med tog til Oslo og 25 min til Kongsberg og Drammen
- Garasje i fellesanlegg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	29
Plantegning	39
Bilder	40
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	83
Situasjonskart	89
Bygningstegning	90
Midlertidig brukstillatelse	91
Tinglyst servitutt	92
Bryggevedtekter Nyborg båtforening	95
Områdeanalyse	96
Energiattest	98
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-i: 93 m²

1. etasje: BRA-i: 97 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 22 m²

Garasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Jeg har primært opplyst arealene i boligen i h.h.t. de nye målereglene, NS 3940:2023, og som trådte i kraft 01.01.2024. Det er også informert om arealmålingene/ areal-beskrivelsene som gjaldt før 01.01.2024 hvor det ble benyttet P-rom og S-rom. Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser. Vedr. "åpent areal" så har jeg tatt med verandaen ved ankomsten til boligen med gulvflate ca 7 kvm og verandaen med adkomst fra stuen og terrenget med gulvflate ca 15 kvm. Samlet gulvflate er ca 22 kvm.

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 717.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med plen, prydbusker og blomsterbed. Steinlagt gårds plass med noe grus i en utvidelse.

Beliggenhet

Beliggende solrikt, åpent og fritt i utkanten av et attraktivt og etablert boligstrøk med fantastisk utsikt mot utløpet av Vestfosselva og Fiskumvannet. Her kan du sitte på terrassen og se MS Eikern seile forbi. Boligen ligger svært barnevennlig tilbaketrukket,

grensende til landbruksarealer, og er knapt synlig fra adkomstveien. Tre minutters gange ned til egen båtplass i Vestfosselva.

Kort vei til Sundhaugen for sol og bad samt kafé på onsdager og søndager.

Fiskemuligheter i Fiskumvannet og Eikern (husk fiskekort).

I området rundt Vestfossen er det mange fine tur- og friluftsmuligheter både sommer og vinter, fine oppkjørte skiløyper fra Fiskum og Ormåsen.

Sentrum er ca 5 minutter unna med bil, 10 minutter på sykkel. Her finner man diverse forretninger, lege, tannlege, bank, frisør, SjokoladeSalongen med sjokolade/konfekt og lunsj, Onkel Thor restaurant med underholdning, barneskole/SFO og ungdomsskole.

Fra Vestfossen stasjon er det en liten time med tog til Oslo S, og 25 minutter til Drammen og Kongsberg. Busstopp i Grindaveien.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Det vil bli skiltet til annonserte fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takstmann Øivin Kristoffersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i bindingsverk med utvendig panel på grunnmur av Leca, tak tekket med betongtakstein. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.05.2025 av takstmann Øivin Kristoffersen. Takstmannen har satt tilstandsgrad 3 (TG3) på 1 punkt og tilstandsgrad 2 (TG2) på 24 punkter; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand. Alle interessenter bes lese og sette seg inn i rapporten før budgivning.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

KJELLER - VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet ved skyllekummen er det avløps-sluk i plast materiale. Ved å fjerne slukristen fremkommer ingen synlig membran ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Det er ingen synlig membran/slukmansjett i sluket og det er ikke montert mansjetter på rør med oppstikk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle

forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Dersom gulvet skal defineres som ett vanntett gulv i våtrom må eksisterende gulv-flate fjernes, gulvet må sparkles med preakseptert fall mot sluket, det må monteres membran inkl slukmansjett og rørmansjetter, det må sikres vanntett overgang gulv/vegg og det må monteres nye fliser evt. annen egnet overflate. På bakgrunn av ukjent alder på avløps-sluket bør dette fornyes samtidig. Ved forsiktig bruk, med dertil begrenset vannsøl på gulvet vil det eksisterende gulvet fortsatt kunne fungere i flere år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

UTVENDIG

BESLAG PÅ VANNBRETT M.M.

På vannbrettene i forbindelse med vinduene, beslag under ytterdører samt evt andre beslag i forbindelse med veggene synes i vesentlig grad å være i plastisert stål materiale. Det kan ikke utelukkes at enkelte beslag er i malt sink materiale og i så fall fra byggeåret. For øvrig synes beslagene å ha flere forskjellige aldre. I forbindelse med takoverbygget ved utvendig adkomst til kjelleren er det takrenner, nedløp i plastisert stål. Alder på elementene er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte beslag har stedvis avflakkinger av plast-belegget. Jeg anbefaler også at takvannet/takrenne-nedløpet fra takoverbygget ved utvendig adkomst til kjelleren blir ledet i tette rør bort fra grunnmuren. Dette selv om takvannet fra denne delen av bygningen har begrenset takflate.

For øvrig gjelder samme informasjon og anbefalinger som er beskrevet under punkt "nedløp og beslag"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider og avflakkingene på vannbrettbeslagene er så langt å definere som kosmetiske.

Imidlertid vil avflakkingene tilta over tid, noe som kan medføre utettheter i overgang beslag/trematerialer. Det vil medføre begrensede kostander å lede takvannet bort fra bygningen og jeg har ikke vurdert kostnader til dette arbeidet.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene over grunnmuren består av trekonstruksjoner, type bindingsverk som ut fra byggeåret forutsettes å være isolert med mineralull.

Utvendig er veggene påmontert porøs, asfaltert plate og stående trepanel, type "tømmermannspanel". Jeg forutsetter at konstruksjonene og den vesentligste delen av

utvendig trepanel er fra byggeåret, men stedvis noe trepanel av nyere dato i forbindelse med endring av vindu/vindu-størrelse i våtrommet. Iflg. eier ble utvendig trepanel sist overflatebehandlet i 2020/2021 da det samtidig ble skiftet farge på trepanelet og tilhørende belistninger. Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig trepanel som forutsettes å være fra byggeåret er ikke skråskåret i nedkant. Ved kontrollerte punkter er det ikke etablert lufting bak trepanelet. Stedvise mindre riss/sprekker er å definere som "normalt" for denne type utvendig trepanel med alder ca 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å utbedre manglende lufting bak trepanelet samt skråskjære trepanelet som enkeltstående tiltak. Imidlertid er det viktig at kuttflatene i trepanelet blir grundig overflatebehandlet. Når trepanelet en gang i fremtiden skal fornyes bør påpekte avvik utføres. Ved befaring ble det ikke registrert definerte skader eller avvik som følge av ovennevnte anmerkninger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VINDUER - 2

I kjøkkenet er det to stk. to-veis åpningsbare trevinder av fabrikkmerke "Nor Dan". I stuen er det faste karmene. Vinduene har 3 lag isolerglass. I kjelleren er det trevinduer med topphengte rammer og to lag isolerglass. Jeg forutsetter at alle vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med alder ca 45 år har vær,- og bruks-slitasje på tettelistene og betjningsmekanismer. Ved befaring ble det ikke registrert punkterte isolerglass, men ut fra alder kan ikke snarlige punktering utelukkes. Kjellervinduene er ikke innpusset med dryppkant under bunnkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for høy alder synes det ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider. TG 2 gis i all vesentlighet på grunn av generell alder og med påregnelighet for snarlig punktering av isolerglassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

DØRER - 2

I stuen er det heve/skyvedør fra Strømmen fabrikk. I døren og sidefeltet er det to lag isolerglass med istemplet produksjonsår 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heve/skyvedøren er fra byggeåret og med alder ca 45 år er det normal bruks-slitasje på tettelister, trinser og betjeningsmekanismer. Ved befaring ble det ikke registrert punkterte isolerglass, men ut fra alder er det påregnelig at snarlige punktering kan skje. Det påpekes også avvik i anslaget mellom karm og den "bevegelige vogna" i dette feltet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved befaring ble det ikke registrert direkte skader eller avvik med behov for umiddelbare påkostningsarbeider. Konsekvensen av eldre ytterdører, med slitte tettelister, er at kald trekk kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER TERRASSER

Ved ankomsten til boligen er det delvis takoverbygget veranda med gulvflate ca 7 kvm. Konstruksjonen består av betong, påmontert skiferlignende fliser og fundamentert på pilarer. Rekkverk i stål materiale som nylig er rensket og lakkert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

OVERFLATER - 2

Etterfølgende beskrivelse omfatter enkelte vegg-flater i enkelte rom samt himling i stue/allrom i kjelleren: Pussede, malte vegg-flater

Malte ruteplater i himlingen. Iflg. eier ble vegg-flatene overmalt i ca 2020/2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg : Sprekkdannelser i igjenkledde åpninger over dører i kjelleren. Stedvise sprekkdannelser i malte flater. Himlingen i stuen/allrommet har avvik i skjøtene og generelt "heng" på platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke å være umiddelbart behov for utbedring av de påpekte avvikene, men vet oppussing bør himlingsplatene innfestes bedre og

sprekkdannelsene bør utbedres. Årsaken til "heng" på denne type plater er sannsynligvis at platene ikke er innfestet på "kortsiden"

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

RADON

Bygningen er ikke bygget med radonsperre og det har ikke fremkommet opplysninger som dokumenterer at det har blitt utført radon-målinger i boligen. Iflg. dokumentet "områdeanalyse" som er utstedt fra Øvre Eiker kommune i

forbindelse med salget, er området registrert som "vær oppmerksom på radon"

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav til radonmålinger i bolig til eget bruk. Jeg anbefaler likevel at nye eiere foretar radonmålinger i boligen. Vurdert kostnads-estimat omfatter radonmålinger i boligen. Kostnader til evt. radon-reduserende tiltak i er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIGE TRAPPER

Mellom etasjene er det malt tretrapp fra byggeåret. Iflg. eier ble trappen vedlikeholdt/ malt i 2020/2021. I forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren er det trapp i betong evt. annen murt konstruksjon, påmontert keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Manglende håndløper gjelder begge trappene. De øvrige anmerkningene gjelder tretrappen mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Jeg forutsetter at årsaken til manglende håndløper i forbindelse med innvendig trapp mellom etasjene er at bredden på trappeløpet vil bli redusert. Jeg anbefaler at åpninger mellom trinnene blir redusert ved å montere egnede lister under trinnene. Åpningene bør ikke være større enn 10 cm. Konsekvensen av store åpninger kan være at mindre barns skader seg. Vedr trappen i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren bør det monteres håndløper på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIGE DØRER - 2

Mellom stue/gang og mellom stue/kjøkken er det skyvedører med glatte, egenmalte sider. I kjelleren er det diverse type dører, vesentlig 3-speils egenmalte dører med sponfyllinger. De fleste dørene, med unntak av døren til våtrommet" er av "eldre dato, sannsynligvis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører subber i karm/terskel og bør justeres. Enkelte dører har stedvise sprekke-dannelser og overflateavvik. Det påpekes at dørene har flere forskjellig type hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedøren i kjøkkenet har vesentlig avvik og tendenser mot TG 3. Samlet sett har jeg vurdert ovennevnte dørers tekniske tilstand til TG 2.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER, VASKEROM - OVERFLATER GULV

Gulv av betong påmontert keramiske fliser. Rommet oppvarmes med elektrisk, vegg-hengt panelovn. Det er ikke etablert særlig fall på gulv mot sluk og gulvet fremstår nærmest som flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er avvik:

Det er ikke etablert vanntett overgang mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. - Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Det er ikke etablert særlig fall på gulv mot sluk og gulvet fremstår nærmest som flatt. Gulv-flisene har stedvis betydelige tanninger og "dype" flisfuger.

Det synes ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider, men jeg anbefaler at vannsøl på gulvet blir begrenset til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER, VASKEROM - VENTILASJON

I rommet er det naturlig ventilasjon via 5" tallerkenventil i himlingen samt klaff-ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER, DUSJBAD M/TOALETT - OVERFLATER GULV

Gulv av påstøpt betong påmontert keramiske fliser. Montert sokkelflis. Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme. Fra overkant gulv-flis ved dørterskelen til overkant slukrist er det ca 15-16 mm fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke synlig membran mellom dørterskelen og terskel-listen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. På grunn av manglende dokumentasjon på membran-arbeidene og begrenset fall på gulvet anbefaler jeg at dusjing fortatt må foregå i heldekkende dusjkabinett og at vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER, DUSJBAD M/TOALETT

Sluk, membran og tettesjikt I gulvet under dusjkabinettet er det avløpssluk i plast materiale. Ved å fjerne slukristen fremkommer synlig membran evt. slukmansjett ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av begrenset plass mellom dusjkabinettet og servant/toalett er det utfordrende å komme til sluket for rengjøring. Det er ikke montert rørmansjetter på avløpsrør med oppstikk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig at denne type avløps-sluk jevnlig blir rensket for hår etc. På grunn av manglende dokumentasjon på membran-arbeidene anbefaler jeg at dusjing fortatt må foregå i heldekkende dusjkabinett og at vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE - BADEROM M/TOALETT

Sluk, membran og tettesjikt

I dusjplassen er det hjørne-sluk som er påmontert gulv-flis. I tillegg er det "standard" sluk i plast materiale under badekaret. Ved å fjerne slukristene fremkommer synlige membraner evt slukmansjetter ved klemringene i slukene. Tilkomst til sluket under badekaret skjer via ventil i innflisingen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke synlige rørmansjetter på røroppstikkene i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. dersom det ikke utføres tiltak med å sikre røroppstikkene for utettheter bør vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER - KJØKKEN

Avtrekk

Over komfyren er det vegg-ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VANNLEDNINGER

I forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og nytt våtrom i 1. etasje ble det montert nye vannrør i plast materiale, montert som "rør i rør" opplegg. I entreen er det montert fordelerskap. Det er fremlagt faktura og annen dokumentasjon på at rørleggerarbeidene ble utført av autorisert rørleggerfirma.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert ventil/overløp fra fordelerskapet for vannrørene.

Jeg har kontaktet utførende rørlegger som fortalte at det ikke var ønskelig med utløp/ventil i dusjonen og avløpet fra skapet ble derfor koblet til sisterna på toalettet slik at evt. vannlekkasje i rør/vann inne i fordelerskap er ment å ha utløp i samme hull som er etablert for drenering av evt. lekkasjevann fra innbygget sisterne. Rørleggeren understreket at den valgte løsningen ikke er en preakseptert løsning på denne type lekkasjesikringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg ser ingen teknisk mulighet til å endre den valgte løsningen uten at det medfører betydelige kostnader som vil påvirke hele våtrommet. I.o.m. den valgte løsningen er skjult er det naturligvis ikke mulig å vedlegge foto av løsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VANNLEDNINGER - 2

For uten vannrør i plast er det vesentlig vannrør i kobber materiale. Montert utekran. I forbindelse med dusjbadet i kjelleren er det synlige, forniklede vannrør på veggene inne i rommet. Det er grunn til å forutsette at vannrør i kobber er fra byggeåret, og at

forniklede rør ble ny-montert da våtrommet i kjelleren ble etablert, noe eier har opplyst til å være i ca 2012. Nåværende eier har fått tidsangivelsen opplyst fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber med alder ca 45 år har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. TG 2 gis for generell alder på innvendige vannrør i kobber og som forutsettes å være fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

AVLØPSRØR - 2

For uten de avløpsrør som ble ny-montert i forbindelse med oppgradering av kjøkken/våtrom er de øvrige, synlige avløpsrørene i plast/pvc-materiale og som i all vesentlighet forutsettes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anmerkningen omfatter de avløpsrør som er fra byggeåret og har alder ca 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VENTILASJON

For uten elektriske avtrekksvifter i dusj,- og baderommene samt ventilator i kjøkkenet i 1. etasje er det naturlig ventilasjon i bygningen. Det er montert klaffventiler i ytterveggen i de fleste rommene. Jeg har vurdert at den naturlige ventilasjonen i bygningen tilfredstiller kravene til ventilasjon i boliger på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det "åpen" ventilasjonskanal og ikke har tilknytning. Enkelte rør/kanaler er svakt isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler at nye eiere rekvirerer egnet håndverker til å kontrollere ventilasjonskanalene på loftet og fjerner evt. kanaler som ikke er i bruk. Rør og kanaler bør ettersees og isoleres tilfredstillende. Konsekvensen av evt. kanaler fra oppvarmede rom og som avsluttes på loftet vil være at loftet tilføres varm fuktig luft noe som i den kalde årstiden kan medføre kondens-dannelser og fuktskader i trematerialene. Dersom det er montert kanal i plast materiale fra ventilatoren vil jeg anbefale at denne byttes ut med kanal i aluminium eller annet metall materiale.

Konsekvensen av plastkanaler fra denne type ventilatorer kan være at det oppstår branntilløp i kanalen på grunn av fett etc. i kanalen. Denne anmerkningen er skrevet på bakgrunn av egne erfaringer.
Kostnadsestimat: Under 10 000

FUKTSIKRING OG DRENERING

Langs tilgjengelige sider av grunnmuren er det grunnmursplast/knotteplast. For øvrig har det ikke fremkommet opplysninger som dokumenterer evt. drengsledning eller annen form for fuktsikring av fundamenter og grunnmur. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dersom det er montert drengs-system rundt grunnmuren forutsettes dette å være fra byggeåret og med alder ca 45 år har mer enn halvparten av forventet levetid overskredet. Det er relativt stor, synlig kant med grunnmursplast/knotteplast som har stedvise sprekkdannelser. Det er grunn til å forutsette at knotteplasten neppe er uv-bestendig og over tid vil det oppstå sprekkdannelser i knotteplast som er eksponert for sol over terrenget. Iflg. nåværende eier er etterfølgende opplyst av forrige eier, sitat : "Det er montert ny drengsplast på øvre del for ca 15 år siden. Denne har en overlapp til opprinnelig drenering og er ikke ny hele veien ned. Eier opplyser at det er pukk inn i mot grunnmur" sitat slutt. Det anmerkes at ovennevnte ble utført for ca 10 år siden da nåværende eiere overtok eiendommen. Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Skadene i knotteplasten bør utbedres. Ut fra forholdene i kjelleren synes det for øvrig ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider med drenering og fuktsperre/knotteplasten. Det kan ikke gjøres tilstandsvurderinger, basert på visuell besiktigelse på bygningselementer som er skjulte eller nedgravde i terrenget. TG 2 er i all vesentlighet vurdert ut fra generell alder samt registrerte sprekker/skader i knotteplasten.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TERRENGFORHOLD

Terrenget skråner stedvis ned mot bygningen noe som øker fuktbelastningen på grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Iflg. kommuneplankartet er det avmerket for ras/skredfare t.o.m. naboeiendommen. Det vil si at grensen er vurdert å være i umiddelbar nærhet til denne eiendommen. Det er ikke avmerket for flomfare i nærheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

På bakgrunn av registrerte forhold inne i kjelleren synes det ikke å være behov for

umiddelbare terreng-justeringer. Hvis/når det en gang skal etableres ny drenering rundt grunnmuren bør det etableres fall på terrenget bort fra bygningen og jeg anbefaler at byggforsk-seriens beskrivelse av fall på terreng blir fulgt og er som følger:

Overflatevann skal ikke renne mot vegg. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Innvendig, synlig del av hoved-vannrøret synes å være i kobber materiale/i annet materiale enn plast. Via en luke i gulvet i kjellerstuen/allrommet fremkommer at bunnledning med stakeluke er i plast/pvc-materiale. Ut fra byggeåret er det grunn til å forutsette at hele rørstrekkene fra bygningen til offentlig tilkobling, både når det gjelder utvendige vannrør og avløpsrør, er i h.h.v. kobber og pvc-materiale og at begge rørstrekkene er fra byggeåret. Iflg. eier ble det våren 2025 gravd opp i hagen og det ble montert nytt anboringsklammer på hoved-vannrøret fordi klammeret var grodd og det var redusert vanntrykk i boligen. Samtidig ble det montert nytt vannrør i plast materiale fra anboringsklammeret til utvendig stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

I.o.m. det forutsettes at de vesentligste utvendige vann,- og avløpsrør er fra byggeåret, og dermed har alder ca 45-46 år er mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vann,- og avløpsrør passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

OLJETANK

Det finnes en nedgravd parafintank nær boligen. Iflg. eier er tanken i glassfiber materiale. Det har ikke fremkommet opplysninger volum eller alder på tanken. På generelt grunnlag kan opplyses at det til enhver tid er eiendommens eier som er ansvarlig for at tanken er tett og at det ikke renner parafin ut i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler at tanken blir kontrollert og tømt for evt. resterende parafin, og sanert.

Arbeidet må dokumenteres. Alternativt oppgraving og fjerning fra stedet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Øvrige punkter har fått TG1 (mindre avvik) eller TG0 (ingen avvik).

Verditakst

Kr 5 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Totalrenovering av baderom. Arbeid utført av Viken Bygg & Våtrom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, av byggefirma.

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

Ja, kun av faglært. Det er utført arbeid på nytt bad med nye rør-i-rør fra bereder til nytt bad. Ny bereder. Nye rør-i-rør fra bereder til nytt kjøkken. Nytt anboringsklammer. Arbeid utført av Elvebyen VVS AS, Helgheim VVS AS, Kristoffersen AS.

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

Ja. I tilstandsrapport fra forrige eier er det beskrevet tegn til saltutslag og fukt i nedre del av yttervegg/grunnmur i bakkant av boligen under terreng. Vi observerte ved overtagelse et mindre område med avskalling av maling på vaskerom og bod i nordlige hjørne av kjelleren. Vi har brukt hele kjelleren til opphold og oppbevaring hele tiden vi har bodd her, og vi har ikke observert noen tegn til fukt eller dårlig inneklima.

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

Ja. Mur i utvendig del av kjellertrapp har en sprekke. Kjellertrappen er bygd senere enn byggeår og er ikke en del av husets hovedfundament.

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

Ja. Det ble funnet gammel museavføring på loftet etter overtagelse. Ifm. renovering ble det også funnet gammel museavføring under kjøkkengulvet og baderomsgulvet. Alt var av eldre dato, det var ingen tegn til pågående aktivitet. Dette ble kontrollert ved en befaring fra Pelias 07.01.21. Etter anbefaling og veiledning fra Pelias tettet vi selv mulige åpninger i hjørnekasser og under bekledning med musebørster. Vi har aldri observert mus inni huset eller andre skadedyr. Etter innflytting plasserte vi insekttape i alle vinduskarmer og innvendige hjørner av huset, men vi fant aldri noen insekter.

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

Ja, kun av faglært. Det elektriske anlegg i hele første etasje er i 2021 totalrenovert med nye stikkontakter, kabler med jording, spots og kurser. Hovedanlegg er oppgradert til 3 fas 63A. Sikringsskap oppgradert med nye kurser. Alt elektro er nyinstallert ifm. nytt baderom og kjøkken i første etasje. Ny stikkontakt til bereder på vaskerom. På

kjøkken i kjeller

er i 2023 elektro nytt inkl. komfyrvakt og nytt ekstra sikringsskap på vaskerom. Ny elbillader 2021. Arbeid utført av GMG elektro, Elektrobistand AS.

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

Ja. El-anlegg og installasjoner er sluttkontrollert av installatør. Viser til forrige avsnitt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er montert elbillader type Easee Home av GMG Elektro 2021.

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

Ja. Påkobling av vann til vask i kjøkken i kjeller er utført av ufaglært.

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

Ja, kun av faglært. Det ble montert nye taksteinslekter, sløyfer, underlagsduk og taktekke i 2022. Nytt vindu i spisestue. Arbeid utført av H&K Byggtjenester AS, Viken Bygg & Våtrom.

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

Ja. Kjeller ble i 2023 innredet med kjøkken. Forrige eier har innredet bad i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

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)?

Ja. Det medfølger rett til båtplass på brygge i feltet. Forrige eier ved medkjøper av eksisterende brygge. Sammen med eierskap av huset medfølger rett til medlemsskap i bryggeforening. Den har vi vært en del av.

Innhold

1. etasje: Entre, gang, kjøkken, stue/spisestue med utgang til sydvestvendt terrasse. Soveromsgang med tre soverom og bad/wc.

Kjeller: Gang, vaskerom, bod, kjellerstue, kjøkken, bad, 2 store lagringsrom, bod/ arbeidsrom med utgang til gårdsplass.

Ifølge originale tegninger er hele kjelleren beregnet til vaskerom, hobbyrom og lagring, og er ikke ment å være rom til varig opphold.

Standard

Innholdsrik hvit profilert Ikea kjøkkeninnredning fra 2020/21 med integrerte hvitevarer; kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryser og induksjonstopp med ventilator over. Hvit keramisk oppvaskkum. Fliser over benk.

Kjøkkeninnredning i kjeller med komfyr og kjøleskap.

Flislagt bad i 1. etasje pusset opp i 2020/21 med innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert wc.

Bad i kjeller fra ca 2012 med dusjkabinett, servant og wc.

Vaskerom med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. 300l varmtvannsbereder.

Pen laminat på gulv i stue/spisestue, kjøkken og soverom, tapetserte og malte veggflater. Nye dører i soveromsavdeling i 1. etasje i 2021.

Rekkverk av glass på terrasse mot sydvest.

Elektriske screens på stuevinduer mot vest.

Lekehus i hagen medfølger ikke.

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

Innlagt fiber fra NextGenTel. Dekoder m.m. medfølger ikke.

Parkering

Parkering i garasje i rekke samt i egen gårdsplass. Elbil-lader på husveggen. Garasjen er på 15 kvm.

Solforhold

Stue og hage er sydvestvendt. Eiendommen grenser til landbruksareal i syd slik at ingen bygninger står i veien for solen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue. Ovnen har tidligere i tillegg vært tilknyttet oljetank, og brenneren er fremdeles intakt i ovnen. Den er nå frakoblet og benyttes kun til ved.

Varmefolie i laminatgulv i hele 1. etasje, varmekabler i entre og bad. Gulvvarme på bad i kjeller. For øvrig panelovner i enkelte rom.

Drammensregionens brannvesen, feierseksjonen hadde tilsyn siste gang 18.03.2019, og det ble ikke notert avvik. Pipe er feiet siste gang 07.09.2022. Det er stålforing i pipe iflg. feierseksjonen.

Eiendommen har en nedgravet oljetank på baksiden av huset. Denne er ikke rensert eller sanert, men er frakoblet. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming. Øvre Eiker kommune informerer om hva som må gjøres på denne nettsiden: <https://ovre-eiker.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/avfall-og-gjenvinning/nedgravde-parafin-og-oljetanker/>

Info strømforbruk

Nåværende eier har hatt et årlig strømforbruk på 29 490 kWh.

Det elektriske anlegget hadde tilsyn siste gang 29.01.2014, og det er ikke notert noen pålegg på anlegget ifølge Elvenett AS.

Energifarge/-karakter

Oransje F

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.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter: For 2025: Fastledd vann og avløp kr 5 143,- pluss kr 87,26 x forbruk i kbm. Boligen har installert vannmåler, og avgiften vil derfor variere med forbruket. Fra 2024 vil forbruket ikke lenger faktureres à konto, men leses av tre ganger

i året, og faktureres etter faktisk forbruk.

Renovasjon: kr 4 930,- i 2025 for Standard renovasjon.

Feiing: fra kr 723,- pr gang pr pipeløp i 2025 + gebyr ved tilsyn

Formuesverdi primær 2023

Kr 644 955

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 2 579 821

Båtforening

Nyborg båtforening kr 500,- pr år i tillegg til møteplikt på dugnader.

Nyborg har egen båtforening med brygge hvor en del husstander, deriblant denne, har kjøpt plass. Retten følger boligen. Det er ikke faste plasser, men plass blir fordelt hvert år etter båtens størrelse. Utlån/utleie av plass er ikke tillatt. Bryggevedtektene følger vedlagt. Båtforeningen fører et enkelt regnskap og er ikke registrert i Brønnøysund.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39 bruksnummer 317 i Øvre Eiker kommune.

1/18 av gårdsnummer 39 bruksnummer 334 i Øvre Eiker kommune (garasjeanlegg).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.01.1979 - Dokumentnr: 316 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Se vedlegg.

15.09.1978 - Dokumentnr: 7239 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3314 Gnr:39 Bnr:287

19.12.2018 - Dokumentnr: 1710465 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0624 Gnr:39 Bnr:390

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 692943 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0624 Gnr:39 Bnr:317

01.01.2024 - Dokumentnr: 382311 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3048 Gnr:39 Bnr:317

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er utstedt 13.12.1979, se vedlegg. Ferdigattest er ikke utstedt.

Ifølge originale tegninger er hele kjelleren beregnet til vaskerom, hobbyrom og lagring, og er ikke ment å være rom til varig opphold. I tillegg er wc og bad i 1. etasje slått sammen til et større bad, og det er montert et vindu i gavlvegg mot hagen som ikke er tegnet inn. Tegningen følger vedlagt.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Beliggende til offentlig vei via felles privat stikkvei. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Snøbrøyting av den lille felles stikkveien inn til boligen avtales med nærmeste nabo.

Regulerings- og arealplaner

Avsatt til bolig i hht eldre reguleringsplan for Nyborg ikrafttrådt 03.03.1977 samt til boligbebyggelse, hensyn landskap (2 kvm) og LNFR (2 kvm) i hht kommuneplanens arealdel 2024-2036 vedtatt 11.12.2024; se vedlagte utsnitt av kommuneplanen. Middels til lav aktsomhet for radon i området, se vedlagte områdeanalyse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale, ideelt sett overgangen august/september 2025.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 100 (Omkostninger totalt)

147 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 321 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 337 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 339 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 16 500,-, fotografering og plategning kr 5490,-, tilretteleggingsgebyr

kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 950,- og visninger/overtagelse kr 2 500,-/stk.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 044,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Cathrine Mastrup
Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner
cathrine.mastrup@aktiv.no
Tlf: 977 28 666

Aktiv Eiker og Modum AS
Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf: 32 87 70 00

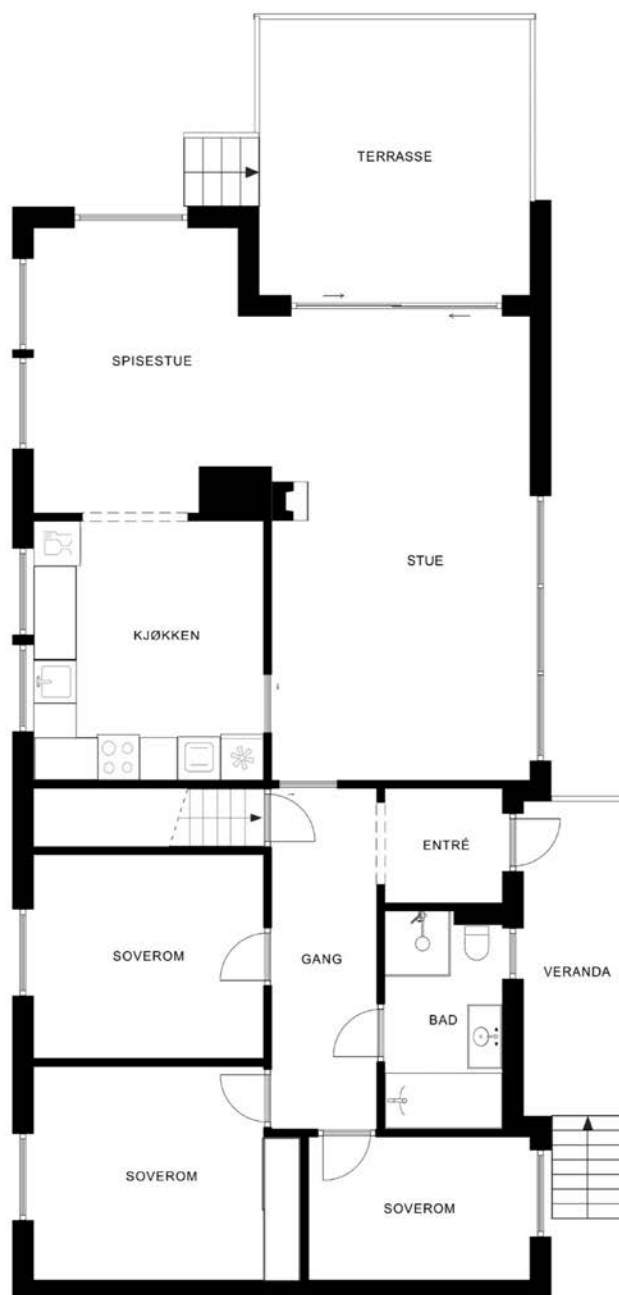
Salgsoppgavedato

05.06.2025





Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













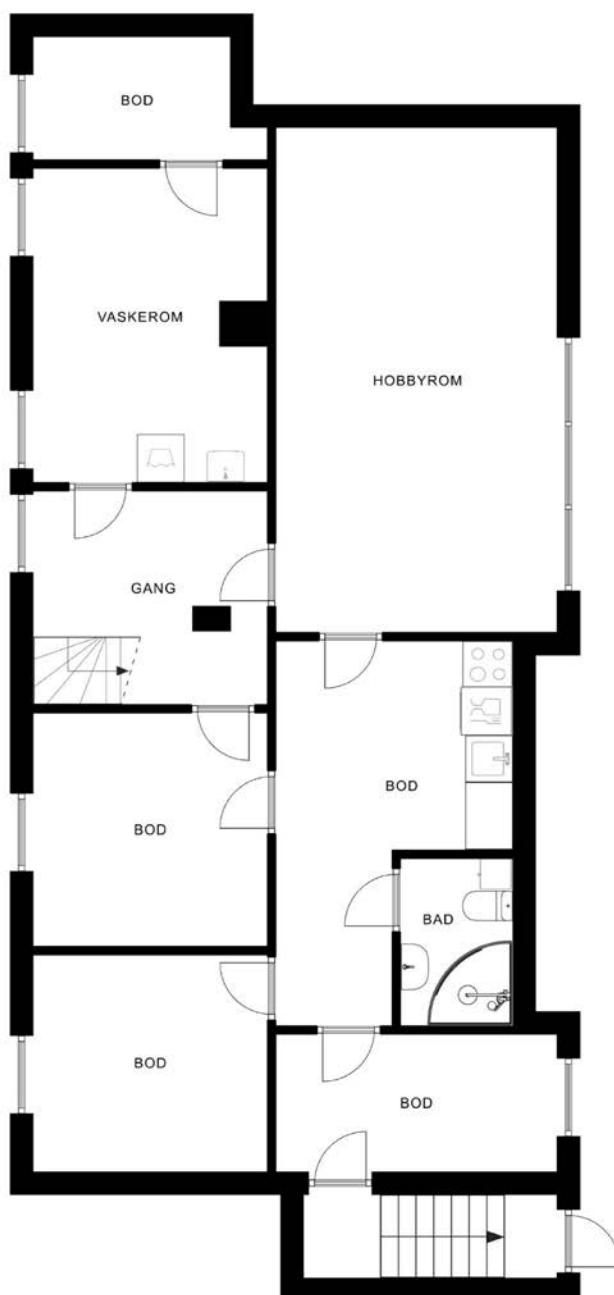








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Briskeveien 24, 3320 VESTFOSSEN



ØVRE EIKER kommune



gnr. 39, bnr. 317

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 16481-1448

Referansenummer: GW4855

Autorisert foretak: Øivin Kristoffersen

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Kristoffersen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øivin Kristoffersen

Firma Øivin Kristoffersen er ett enkelt-mannsforetak.

Jeg er utdannet byggmester og takstmann.

Siden ca 1998 har jeg kun jobbet med taksering og har spesialisert meg på tilstandsrapportering og verditaksering av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger og tomter.

Jeg utfører også forhåndstaksering av samme type boliger.

Mitt geografiske område er i all vesentlighet Buskerud fylke med spredte oppdrag i tilstøtende kommuner i Vestfold/Telemark.

Fra ca år 2001 til 2020 var jeg også ansatt i ett av Norges største skade-forsikringsselskap med fagområde takst og saksbehandling av skader i boliger og fritidsboliger.

Rapportansvarlig

Øivin Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

oivink@broadpark.no

934 80 669



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

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

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



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

Praktisk innredet bolig oppført i en etasje over vesentlig innredet kjeller.

Iflg. opplysninger som er utstedt fra Øvre Eiker kommune i forbindelse med salget, ble bygge-arbeidene på boligen påbegynt i april måned 1979 og det ble utstedt midlertidig bruks-tillatelse datert 13.12.1979.

Iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. “

I forbindelse med salget har kommunen utstedt byggetegninger av boligen. Det er diverse avvik mellom tegningene og de faktiske forholdene på stedet, vesentligst i kjelleren hvor flere rom som i utgangspunktet er beskrevet som tilleggsdel/S-rom, er innredet og bruksendret som hoved-del/P-rom. Denne type bruksendringer er arbeider som skal omsøkes og godkjennes av Øvre Eiker kommune.

Det er også enkelte fasade-endringer som montering av nytt vindu i spisestuen og takoverbygg i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren.

Nåværende eiere har bekostet betydelige oppgradering,- og påkostningsarbeider på boligen etter at de kjøpte og overtok eiendommen i 2020. De vesentligste innvendige arbeidene synes å være nytt badrom i 1. etasje, ny kjøkkeninnredning inkl. integrerte hvitevarer, diverse nye innvendige gulv, vegg,- og himlingsflater, diverse nytt røropplegg for vann og avløp inkl ny varmtvannstank samt vesentlige påkostningsarbeider med bygningens elektriske anlegg.

Utvendig er det montert flere nye vinduer, taktekke inkl lekter og tettesjikt, hoved-dør og glass-rekkeverk på verandaen. Opprømsingene er ikke ut-tømmende.

Bygningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt og ved befaring ble det ikke registrert skader eller avvik med umiddelbart behov for påkostningsarbeider.

For øvrig viser jeg til beskrivelse og tilstandsvurdering under hver enkelt bygningsdel.

Eier har etablert boligmappe hvor det er lastet opp en rekke dokumenter, fotos, fakturaer m.m.

Eiendommen har 1/18 eierandel i matrikelnr. 39/334 som er fellesareal for garasjer. Det medfølger garasje i rekke med plass til en bil.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forbindelse med salget har Øvre Eiker kommune utstedt tegninger av boligen. Det er avvik mellom tegningene og de faktiske forholdene på stedet. De vesentligste avvikene er i kjelleren hvor de fleste rommene er beskrevet som boder, men som eier/tidligere eier har bruks-endret fra tilleggsdel til hoved-del, fra S-rom til P-rom. I tillegg er det etablert dusjbad i kjelleren.

Denne type ominnredningsarbeider og bruksendringer av rommene er arbeider som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

I spisestuen er det montert vindu som ikke er inntegnet.

I 1. etasje er det bygget tak over utvendig trappenedgang til kjelleren og ett inntegnet toalettrom er ikke bygget/er fjernet og gulv-arealet er tillagt dusjbadet.

Ovennevnte er fasade-endringer som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

Garasje i rekke.

- Det foreligger ikke tegninger

Øvre Eiker kommune har ikke utstedt tegninger i forbindelse med salget/meglerpakken.

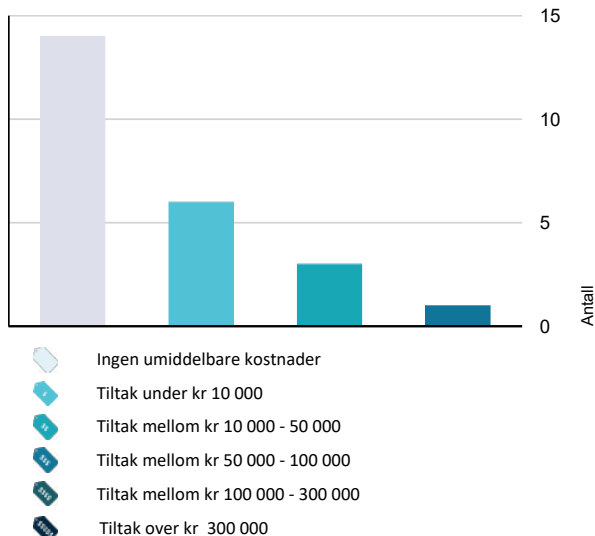
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På oppdrag fra Frida og Benny Otto Børsting foretok undertegnede takstmann befaring på eiendommen 20.05.2025. Mandatet for befaringen var å utarbeide tilstandsrapport av boligen i forbindelse med at eiendommen skal selges.

Tidvis tilstede ved befaringen var eier Benny Otto Børsting som ga diverse opplysninger om boligen og eiendommen som helhet. Eier har også utarbeidet beskrivelse over hva de har utført av vedlikehold og påkostningsarbeider på boligen etter at de kjøpte og overtok eiendommen for ca 5 år siden. I tillegg har jeg hentet diverse opplysninger i dokumenter som er utstedt fra Øvre Eiker kommune/"meglerpakken" i forbindelse med salget.

Alle opplysninger som er gitt av eier og som er hentet fra kommunale opplysninger har jeg lagt som forutsetninger for beskrivelsen og utarbeidelsen av rapporten.

Ved befaring var boligen bebodd og fullt møblert med de naturlige begrensninger i besiktigelsen som det naturlig

Jeg har gjennomgått eiers egenerklæring og ikke registrert vesentlige avvik fra egne registreringer. Det forutsettes at egenerklæringen følger vedlagt i salgsprospektet.

Denne rapporten er grundig lest av eier og alle opplysninger som er beskrevet "iflg. eier" er godkjent av eier som korrekte opplysninger.

Dersom potensielle kjøpere av eiendommen har spørsmål til denne tilstandsrapporten kan de kostnadsfritt kontakte meg/takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Beslag på vannbrett m.m. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Baderom m/toalett > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjbad m/toalett > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjbad m/toalett > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar

Byggeåret er hentet fra opplysninger fra Øvre Eiker kommune som har opplyst at byggearbeidet ble igangsatt i åril måned 1979 og at det ble utstedt midlertidig bruks-tillatelse datert 13.12.1979.

Standard

Bygningen har "vanlig god boligstandard" for bygninger som har oppført for ca 45-46 år tatt ibetraktning.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Nåværende eier har modernisert og påkostet boligen betydelige midler etter at de kjøpte og overtok eiendommen i 2020.
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket på boligen er tekket med betong-takstein. Tettesjiktet under taktekket er en type underlagsduk som på fremlagt foto har påskriften "D-polyester".

Iflg. eier ble det montert nye taksteinslekter, sløyfer, underlagsduk og taktekke i 2022.

I tillegg er det montert mønebånd og fuglebånd.

Det er opplyst at arbeidene ble utført av profesjonelt håndverksfirma og diverse dokumenter, faktura og fotos er lastet opp i boligmappa.

Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot, stående i stige. Besiktigelsespunktene ga god oversikt over taktekket og av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt befarings ved fysisk å ta seg opp på taket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Foto viser forholdene under taktekket.



Oversiktsfoto av taktekket.

Tillegg 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastisert stål materiale. Takvannet fra hoved-delen av yttertaket blir ledet til rør. Det har ikke fremkommet opplysninger som "sier noe" om hvor vannet blir ledet videre. Tilsvarende type materiale i beslag i ventilasjonskasser, pipebeslag samt stigetrinn på yttertaket.

Iflg. eier ble stigetrinnene samt nedre del av pipebeslag og ventilasjonskassene ny-montert samtidig med nytt taktekke i 2022. Alder på takrenner, nedløp og øvrige beslag på yttertaket er ikke opplyst, men har blitt ny-montert før nåværende eiere kjøpte og overtok eiendommen.

Ved befarings takrenner og alle beslag på yttertaket besiktiget fra bakkenivå samt fra takfot i den ene gavlen, stående i stige. Takrennene ble ikke testet med tanke på fallretning og tetthet.

På generelt grunnlag er det viktig at takrenner jevnlig blir rensket og at det utføres jevnlig tilsyn med takrenneskjøter og utbedrer disse ved evt. utettheter i skjøtene.

Tilstandsrapport



Foto viser at takrenne-nedløpet/takvannet fra hoved-taket blir ledet til rør.

1 TG 2

Beslag på vannbrett m.m.

På vannbrettene i forbindelse med vinduene, beslag under ytterdører samt evt andre beslag i forbindelse med veggene synes i vesentlig grad å være i plastisert stål materiale. Det kan ikke utelukkes at enkelte beslag er i malt sink materiale og i så fall fra byggeåret.

For øvrig synes beslagene å ha flere forskjellige aldre.

I forbindelse med takoverbygget ved utvendig adkomst til kjelleren er det takrenner, nedløp i plastisert stål.
Alder på elementene er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte beslag har stedvis avflakkinger av plast-belegget.

Jeg anbefaler også at takvannet/takrenne-nedløpet fra takoverbygget ved utvendig adkomst til kjelleren blir ledet i tette rør bort fra grunnmuren. Dette selv om takvannet fra denne delen av bygningen har begrenset takflate.

For øvrig gjelder samme informasjon og anbefalinger som er beskrevet under punkt "nedløp og beslag"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider og avflakkingene på vannbrettbeslagene er så langt å definere som kosmetiske.

Imidlertid vil avflakkingene tilta over tid, noe som kan medføre utettheter i overgang beslag/trematerialer.

Det vil medføre begrensede kostnader å lede takvannet bort fra bygningen og jeg har ikke vurdert kostnader til dette arbeidet.



Foto viser takrenne-nedløp som avsluttes med utkaster ved grunnmuren.



Foto viser vannbrettbeslag med avflakkinger

1 TG 2

Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren består av trekonstruksjoner, type bindingsverk som ut fra byggeåret forutsettes å være isolert med mineralull.

Utvendig er veggene påmontert porøs, asfaltert plate og stående trepanel, type "tømmermannspanel"

Jeg forutsetter at konstruksjonene og den vesentligste delen av utvendig trepanel er fra byggeåret, men stedvis noe trepanel av nyere dato i forbindelse med endring av vindu/vindu-størrelse i våtrommet.

Iflg. eier ble utvendig trepanel sist overflatebehandlet i 2020/2021 da det samtidig ble skiftet farge på trepanelet og tilhørende belistninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig trepanel som forutsettes å være fra byggeåret er ikke skråskåret i nedkant.

Ved kontrollerte punkter er det ikke etablert lufting bak trepanelet. Stedvis mindre riss/sprekker er å definere som "normalt" for denne type utvendig trepanel med alder ca 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å utbedre manglende lufting bak trepanelet samt skråskjære trepanelet som enkeltstående tiltak. Imidlertid er det viktig at kuttflatene i trepanelet blir grundig overflatebehandlet. Når trepanelet en gang i fremtiden skal fornyes bør påpekte avvik utføres.

Ved befaring ble det ikke registrert definerte skader eller avvik som følge av ovennevnte anmerkninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser nedkant av stående utvendig trepanel som ikke er skråskåret

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har valmet tak-konstruksjon av fabrikkproduserte W-takstoler. Undertak av rupanel. Tak-konstruksjonen er luftet via spalte i gesimsene. I gangen er det luke til inspeksjonsloft.

Loftskillet er isolert med byggeårets mineralull. På kontrollert punkt fremkommer diffusjonssperre/bygningsplate mellom isolasjonen og himlingen.

Det påpekes at denne type luker ikke tetter tilstrekkelig for å hindre en viss mengde varmluftslekkasje til loftet i den kalde årstiden.

Ved befaring ble det registrert musefelle og muse-eskrementer på loftet. Jeg har ikke utført kontroller for å sjekke om mus har påført bygningen skader evt. omfanget av skadene. I.o.m. det ikke er dokumentert skader som følge av mus, har jeg heller ikke vurdert mus på loftet som avvik.

Det presiseres at eierne har rekvirert firma Pelias, som har spisskompetanse på denne type dyr, og som foretok befaring 07.01.2021. De har utarbeidet rapport hvor det fremkommer, klippet og limt fra rapporten :

Alle hjørner utvendig var det åpninger, huset er av eldre type, fant kun gammel museavføring i huset . Usikker på om det er aktivitet på nåværende tidspunkt. Jeg forutsetter at rapporten kan overdras til nye eiere.

Iflg. eier har de utført tiltak for å hindre mus i å komme inn i boligen og de har ikke registrert mus etter at tiltakene ble utført.

TG 1 Vinduer

I soverommene, baderommet og spisetuen er det glidehengslede trevinduer, type H-vindu, med to lag isolerglass. Vinduene synes å ha forskjellige produksjonsår og Isolerglassene har istemplet produksjonsår 2018 og 2020. Iflg. eier ble vinduene ny-montert i ca 2020/2021.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - 2

I kjøkkenet er det to stk. to-veis åpningsbare trevinder av fabrikkasjonsmerke "Nor Dan". I stuen er det faste karmen. Vinduene har 3 lag isolerglass.

I kjelleren er det trevinduer med topphengte rammer og to lag isolerglass.

Jeg forutsetter at alle vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med alder ca 45 år har vær,- og bruks-slitasje på tettelister og betjningsmekanismer.

Ved befaring ble det ikke registrert punkterte isolerglass, men ut fra alder kan ikke snarlige punkteringer utelukkes. Kjellervinduene er ikke innpusset med dryppkant under bunnkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for høy alder synes det ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider.

TG 2 gis i all vesentlighet på grunn av generell alder og med påregnelighet for snarlig punktering av isolerglassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser lite gunstig innpusning av kjellervindu.

TG 1 Dører

Hoved-døren til boligen er av fabrikkasjonsmerke Swedoor og i glatt fargelakkert utførelse. I dørbladet er det glass-felt med to lag isolerglass. Nåværende eiere har også bekostet montering av ny dør ved utvendig adkomst til kjelleren. Utvendig side på dørbladet har de egenmalt for at begge ytterdørene på denne side av bygningen skal ha tilnærmet samme farge.

Iflg. eier ble begge dørene ny-montert i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører - 2

I stuen er det heve/skyvedør fra Strømmen fabrikker. I døren og sidefeltet er det to lag isolerglass med istemplet produksjonsår 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heve/skyvedøren er fra byggeåret og med alder ca 45 år er det normal bruks-slitasje på tettelister, trinser og betjeningsmekanismer. Ved befaring ble det ikke registrert punkterte isolerglass, men ut fra alder er det påregnelig at snarlige punkteringer kan skje. Det påpekes også avvik i anslaget mellom karm og den "bevegelige vogna" i dette feltet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved befaring ble det ikke registrert direkte skader eller avvik med behov for umiddelbare påkostningsarbeider. Konsekvensen av eldre ytterdører, med slitte tettelister, er at kald trekk kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved ankomsten til boligen er det delvis takoverbygget veranda med gulvflate ca 7 kvm. Konstruksjonen består av betong, påmontert skiferlignende fliser og fundamentert på pilarer. Rekkverk i stål materiale som nylig er rensket og lakkert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra stuen og terrenget er det adkomst til delvis takoverbygget veranda med gulvflate ca 15 kvm. Gulv-konstruksjonen består av trematerialer. Mellom gulv-konstruksjonen og terrenget er det montert liggende trepanel noe som naturlig hindret innsyn under verandaen og besiktigelse av type fundamenter. Det er likevel grunn til å forutsette at konstruksjonen er fundamentert på pilarer eller blokker. (dog ikke konstantert)

Fra verandaen er det enkel plassbygget tretrapp til terrenget.

Montert glassrekkverk som iflg. eier ble ny-montert i 2024.

Alder på gulv-konstruksjonen er ikke opplyst.



Oversiktsfoto av veranda med glass-rekkverk.

1 TG 1 Utvendige trapper

Ved ankomsten til boligen er det ståltrapp. Trappen er nylig rensket og lakkert.

Jeg anbefaler at det blir montert håndlist på trappen, men har ikke registrert dette som direkte avvik.

1 TG 1 Andre utvendige forhold

I forbindelse med de store vinduene i stuen er det montert utvendige screen som betjenes med fjernkontroll. Iflg. eier ble solavskjermingen ny-montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNENDIG

1 TG 2 Overflater - 2

Etterfølgende beskrivelse omfatter enkelte vegg-flater i enkelte rom samt himling i stue/allrom i kjelleren :

Pussede, malte vegg-flater
Malte ruteplater i himlingen.

Iflg. eier ble vegg-flatene overmalt i ca 2020/2021.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg : Sprekkdannelser i igjenkledd åpninger over dører i kjelleren. Stedvise sprekkdannelser i malte flater. Himlingen i stuen/allrommet har avvik i skjøtene og generelt "heng" på platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke å være umiddelbart behov for utbedring av de påpekte avvikene, men vet oppussing bør himlingsplatene innfestes bedre og sprekkdannelsene bør utbedres.

Årsaken til "heng" på denne type plater er sannsynligvis at platene ikke er innfestet på "kortsiden"

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Foto viser eksempel på sprekk igjenkledd område over dør.



Foto viser sprekkdannelser i vegg ved utvendig adkomst til kjelleren.



Foto viser avvik i skjøtene på himlingsplatene i stue/allrom. Platene har "heng" noe som ikke fremkommer på foto.

TG 1 Overflater

Etterfølgende beskrivelse omfatter innvendige gulv,- vegg,- og himlingsflater i de vesentligste "tørre rom" i boligen :

Gulv-flater.

1. etasje : Vesentlig laminat. Vinyl-belegg i entreen.

Kjeller : Keramiske fliser og vegg til vegg tepper.

Vegg-flater.

1. etasje : Vesentlig malte plater. Stedvis plater med tapet.

Kjeller : Vesentlig pussede, malte flater. Stedvis en type plater/panel-lignende malte plater.

Himlinger.

1. etasje : Malt plater.

Kjeller : Malte ruteplater.

Iflg. eier ble følgende flater ny-montert i 2020/2021.

Nye gulvflater i hele 1. etasje samt nye tepper i trapperom og kjøkken i kjelleren. Nye gulvfliser i boden ved vaskerommet.

Alle vegg-flatene i 1. etasje ble fornyet med sparkling, maling og tapetsering.

Alle vegg-flatene i kjelleren ble overmalt.

Himlingene i 1. etasje ble fornyet med malte gipsplater.

Flatene fremstår generelt i god teknisk tilstand.

Jeg velger likevel å påpeke følgende :

Vegg til vegg teppene er relativt enkelt innfestet til underlaget og har stedvis bulker/skrukninger.

Stedvis sprekkdannelser i malte vegg-plater.

Ved befaring var boligen fullt møblert og det ble ikke flyttet på møbler, løsøre etc. Iflg. eier er det ikke avvik på de deler av flatene som skjules av møbler, tepper etc. og som evt. vil oversi det man kan definere som "normal bruks-slitasje"

Samlet sett er avvikene meget begrenset sett i forhold til de totale flatene og det synes ikke behov for umiddelbare vedlikehold,- og/eller påkostningsarbeider.

Jeg har derfor vurdert ovennevnte flater samlet sett til TG 1.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv-konstruksjonen i kjelleren består av betong. Uvisst med isolering. Etasje-skilleren består av trebjelkelag. Uvisst med isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved befaring ble gulvflatene i stue, spisestue, kjøkken og gang i 1. etasje samt stue/allrom og kontor i kjelleren høydemålt med laser. Det ble målt på tilfeldig valgte målepunkter og det ble registrert avvik mellom 10-15 mm hvorav det vesentligste avviket er i stuen i 1. etasje, rommet som også har størst gulv-areal.

Ut fra gulvflatenes størrelse, konstruksjonenes alder og byggeskikk, er de registrerte avvikene innenfor det som kan sies å være "normale avvik" Registrerte avvik medfører ikke reduksjon i rommenes "naturlige" bruk.

Ved befaring var boligen fullt møblert. Det ble ikke flyttet på møbler, løsøre etc. noe som naturlig begrenset målingene på flere steder. Jeg kan derfor ikke utelukke at det kan registreres større høyde-avvik dersom det blir foretatt nye målinger etter at boligen blir tømt for innbo/løsøre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre og det har ikke fremkommet opplysninger som dokumenterer at det har blitt utført radon-målinger i boligen.

Iflg. dokumentet "områdeanalyse" som er utstedt fra Øvre Eiker kommune i forbindelse med salget, er området registrert som "vær oppmerksom på radon"

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmålinger i bolig til eget bruk. Jeg anbefaler likevel at nye eiere foretar radonmålinger i boligen. Vurdert kostnads-estimat omfatter radonmålinger i boligen. Kostnader til evt. radon-reduserende tiltak i er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Pipe og ildsted

I bygningen er det leca-pipe med to røykløp. I stuen i 1. etasje er pipen forblendet med tegl som er malt. Pipen er kun pusset over yttertaket.

I stuen i 1. etasje er pipen tilknyttet kombinert ovn for fyring med og parafin. Ovn er av fabrikkasjontype "Dovre" Alder på vedovnen er ikke opplyst.

Iflg. eier er parafinrør fra tank til ovn fjernet av firma som er spesialister på denne type arbeider.

Iflg. opplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/feierseksjonen ble det avholdt tilsyn av pipe og ildsted datert 18.03.2019. Det ble ikke registrert avvik.

I rapporten fremkommer at det kun er ett av to pipeløp som er i bruk og at pipen er rehabilitert med stålrør. Det foreligger ingen annen dokumentasjon på montering av stålrør som er søknadspliktige arbeider og hvor det skal søkes ferdigattest når arbeidet er utført og ferdigstillet.

I rapporten fremkommer også at siste feiling ble utført 07.09.2022.

Det er ikke registrert avvik på pipe og ildsted. Jeg anbefaler likevel nye eiere å montere heldekkende pipebeslag over yttertaket, noe som vil redusere fukt-belastningen som oppstår på pipen ved slagregn og snø.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv-flatene i kjelleren består av keramiske fliser og vegg til vegg-tepper. Vegg-flatene består i all vesentlighet av pussede, malte flater. I trapperommet er veggene på grunnmuren innforet og påmontert trepanel. Det var i dette området det ble utført hulltaking.

Måling med fuktindikator ved innstikk av elektrodene i nedre spikerslag viste ikke forhøyet fuktighet, ca 9 % fukt-kvot.

Iflg. eier var det stedvise overflateavvik på nedre del av grunnmursflatene da de kjøpte og overtok eiendommen. Det ble videre fortalt at de foretok pussing og maling av de aktuelle overflatene i ca 2020 og at det etter den tid ikke har blitt registrert tilsvarende avvik på grunnmursflatene. Eier mente at tidligere avvik skyldes kondens som følge av at store tunge møbler/gjenstander var plassert tett inntil vegg-flatene.

Ved befaring fremstod de aktuelle vegg-flatene i generelt god teknisk tilstand. Jeg har ingen ytterligere kommentar til eiers registreringer og vurdering.

TO 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det malt tretrapp fra byggeåret. Iflg. eier ble trappen vedlikeholdt/malt i 2020/2021.

I forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren er det trapp i betong evt. annen murt konstruksjon, påmontert keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper gjelder begge trappene. De øvrige anmerkningene gjelder tretrappen mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Jeg forutsetter at årsaken til manglende håndløper i forbindelse med innvendig trapp mellom etasjene er at bredden på trappeløpet vil bli redusert.

Jeg anbefaler at åpninger mellom trinnene blir redusert ved å montere egnede lister under trinnene. Åpningene bør ikke være større enn 10 cm.

Konsekvensen av store åpninger kan være at mindre barns skader seg.

Vedr trappen i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren bør det monteres håndløper på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

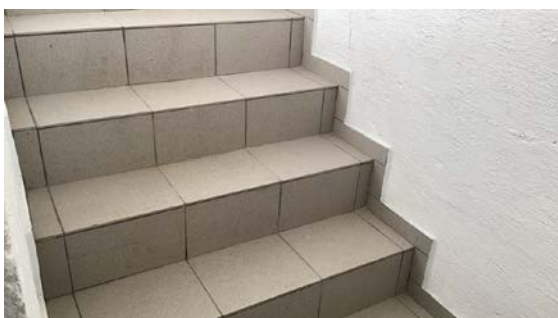


Foto av trapp i forbindelse med utvendig adkomst til kjelleren hvor det ikke er montert håndlister



Foto viser innvendig trapp med åpninger mellom trinnene på ca 135 mm. Foto viser også manglende håndlist



Foto viser innvendig trapp med åpninger mellom spilene på rekkverket på ca 135 mm.

TG 1 Innvendige dører

I 1. etasje er det vesentlig 2-speils hvit-lakkerte dører av type Swedoor. Dørene har dempelister i karmene. Iflg. eier ble dørene ny-montert i 2020/2021.

Årstill: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører - 2

Mellom stue/gang og mellom stue/kjøkken er det skyvedører med glatte, egenmalte sider.

I kjelleren er det diverse type dører, vesentlig 3-speils egenmalte dører med sponfyllinger.

De fleste dørene, med unntak av døren til våtrommet" er av "eldre dato, sannsynligvis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører subber i karm/terskel og bør justeres. Enkelte dører har stedvise sprekkdannelser og overflateavvik.

Det påpekes at dørene har flere forskjellig type hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedøren i kjøkkenet har vesentlig avvik og tendenser mot TG 3.

Samlet sett har jeg vurdert ovennevnte dørers tekniske tilstand til TG 2.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto viser dørblad med spekk.



Foto viser skjevheter vedr. skyvedøren til kjøkkenet.

TG 1 Andre innvendige forhold

I det største soverommet i 1. etasje er det skyvedørsgarderobe fra Ikea. Skapet har praktisk innredning og i frontene er det speiler.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Alder på våtrommets flater og fast-monterte installasjoner er ikke kjent, men forutsettes å være av "eldre dato"
Gulv av betong påmontert keramiske fliser.
Vegg-flater av vesentlig pussede, malte flater, en vegg med trepanel.
Himling av malte ruteplater.

I rommet er det røropplegg for vaskemaskin og skyllekar/vaske-kum i stål materiale.
I tillegg er det enkelte andre fastmonterte bygningselementer som blir beskrevet og omtalt under andre punkter i denne rapporten.
Rommet oppvarmes med elektrisk, vegg-hengt panelovn.
Ventilasjon vi 5 " tallerkenventil i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegg-flater av vesentlig pussede, malte flater, en vegg med trepanel.
Himling av malte ruteplater.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv av betong påmontert keramiske fliser.
Rommet oppvarmes med elektrisk, vegg-hengt panelovn.
Det er ikke etablert særlig fall på gulv mot sluk og gulvet fremstår nærmest som flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er ikke etablert vanntett overgang mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det er ikke etablert særlig fall på gulv mot sluk og gulvet fremstår nærmest som flatt.

Gulv-flisene har stedvis betydelige tanninger og "dype" flisfuger.

Det synes ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider, men jeg anbefaler at vannsøl på gulvet blir begrenset til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet ved skyllekummen er det avløps-sluk i plast materiale. Ved å fjerne slukristen fremkommer ingen synlig membran ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen synlig membran/slukmansjett i sluket og det er ikke montert mansjetter på rør med oppstikk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Dersom gulvet skal defineres som ett vanntett gulv i våtrom må eksisterende gulv-flate fjernes, gulvet må sparkles med preakseptert fall mot sluket, det må monteres membran inkl slukmansjett og rørmansjetter, det må sikres vanntett overgang gulv/vegg og det må monteres nye fliser evt. annen egnet overflate.

På bakgrunn av ukjent alder på avløps-sluket bør dette fornyes samtidig.

Ved forsiktig bruk, med dertil begrenset vannsøl på gulvet vil det eksisterende gulvet fortsatt kunne fungere i flere år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Foto viser ingen mansjetter på røroppstikk i gulvet



Foto viser ingen synlig membran i sluket

Tilstandsrapport



Foto viser ingen membran eller annen type vanntett overgang mellom gulv og vegg

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det røropplegg for vaskemaskin og skyllekar/vaske-kum i stål materiale.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

I rommet er det naturlig ventilasjon via 5" tallerkenventil i himlingen samt klaff-ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggevekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto viser tallerkenventil i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble boret i veggen mellom våtrommet og tilstøtende bod.

Boringen ble utført i motsatt del av våtrommet sett i forhold til rør/vannopplegget i rommet på grunn av til-liggende konstruksjoner. De tre andre veggene i rommet består av pusset leca eller annen type murt konstruksjon.



Foto viser fuktmåling ved innstikk av elektrodene i bunnsvillen i vegg. Målingene viste ikke forhøyet fuktighet, ca 6-7 % fukt-kvote.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

Generell

Iflg. eier, referert fra forrige eier, ble dusjbadet i kjelleren etablert i ca 2012. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran-arbeidene eller de øvrige arbeidene i våtrommet.

Gulv av påstøpt betong påmontert keramiske fliser. Montert sokkelflis. Vegg-flater av flislignende laminatplater.

Himling av malte plater.

I rommet er det heldekkende dusjkabinett, gulv-montert toalett og servant. I tillegg vegg-hengt skap og "høyskap" med glatte, hvite fronter. Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i ytterveggen.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

! TG 1 Overflater vegg og himling

Vegg-flater av flislignende laminatplater.

Himling av malte plater.

Tilstandsrapport



Foto viser plate i himlingen som er skrudd til underlaget og ble ikke demontert ved befaring. Årsaken til monteringen er ikke kjent.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

TO 2 Overflater Gulv

Gulv av påstøpt betong påmontert keramiske fliser. Montert sokkelflis. Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Fra overkant gulv-flis ved dørterskelen til overkant slukrist er det ca 15-16 mm fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke synlig membran mellom dørterskelen og terskel-listen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

På grunn av manglende dokumentasjon på membran-arbeidene og begrenset fall på gulvet anbefaler jeg at dusjing fortatt må foregå i heldekkende dusjkabinett og at vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

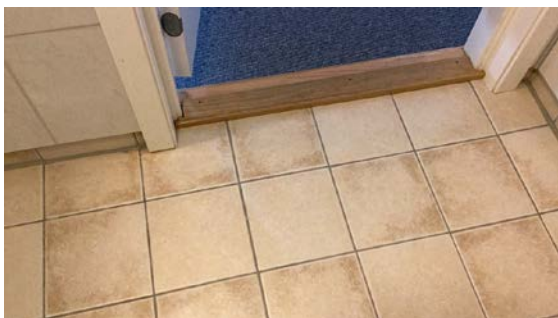


Foto viser ingen synlig membran mellom dørterskel og terskel-listen.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet under dusjkabinettet er det avløpssluk i plast materiale. Ved å fjerne slukristen fremkommer synlig membran evt. slukmansjett ved klemringen i sluket.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På grunn av begrenset plass mellom dusjkabinettet og servant/toalett er det utfordrende å komme til sluket for rengjøring.

Det er ikke montert rørmansjetter på avløpsrør med oppstikk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er viktig at denne type avløps-sluk jevnlig blir rensket for hår etc.

På grunn av manglende dokumentasjon på membran-arbeidene anbefaler jeg at dusjing fortatt må foregå i heldekkende dusjkabinett og at vannsøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser ingen rørmansjetter på røroppstikk i gulvet



Foto viser knivspiss som peker på synlig del av membran/slukmansjett ved klemringen i sluket

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det heldekkende dusjkabinett, gulv-montert toalett og servant.

I tillegg vegg-hengt skap og "høyskap" med glatte, hvite fronter.

I rommet er det synlige vannrør i forniklet utførelse.

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

TO 1 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon via elektrisk styrt avtrekksvifte som er montert i ytterveggen.

Til-luft via åpning mellom dørbblad og dørterskel..

Tilstandsrapport

KJELLER > DUSJBAD M/TOALETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det ble boret i veggen mellom våtrommet og til-liggende gang/kjøkken.

Måling med fuktindikator ved innstikk i nedre spikerslag/bunnsvillen i veggen viste ca 13-14 % fukt-kvot.

Fukt-kvotene er i overkant av hva som kan defineres som "normalt" for målinger i denne type trekonstruksjoner dog ikke så vesentlige at de medfører umiddelbar fare for oppblomstring av muggdannelser eller soppvekster.

Ut fra de rådende forhold i våtrommet kan jeg ikke se at vanlig bruk av dusjbadet er årsaken til noe forhøyede fukt-kvoter noe som kan ha årsaksammenheng som følge av fuktoppsug fra til-liggende betong-konstruksjoner.

Jeg anbefaler at nye eiere foretar nye fukt-målinger om ett års tid for å sjekke om fuktigheten tiltar.



Foto viser måling med fuktindikator ved innstikk i nedre spikerslag/bunnsvillen i veggen og som viste ca 13-14 % fukt-kvot.

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

Generell

Iflg. eier ble våtrommet totalt fornyet i ca 2021. Arbeidene ble utført av håndverksfirma "Viken bygg og våtrom" og det er fremlagt faktura, fotos samt sjekklister som dokumentasjon.
Dokumentasjonen er lastet opp i boligmappa.

Gulv-flaten består av keramiske fliser. Dusjplassen er nedsenket ca en flistykkelse.

Vegg-flater av keramiske fliser.

Himling av malte plater imontert 3 stk. integrerte downlights.

I rommet er det dusjgarnityr i dusjplass avgrenset med svingbare glassdører, vegg-hengt toalett, innfliset badekar samt heldekkende servantplate over skuffeseksjon med profilerte, lysfargede fronter. Over servanten er det vegg-hengt skap i samme type som skuffeseksjonen. Skapet har fronter med speiler.

I rommet er det også vindu med to lag isolerglass. Glasset er påmontert en type "frostet film" for å hindre innsyn.

Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen. Til-luft via åpning mellom dørblad og dørterskel.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

Overflater vegger og himling

Vegg-flater av keramiske fliser.

Himling av malte plater imontert 3 stk. integrerte downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

Overflater Gulv

Gulv-flaten består av keramiske fliser. Dusjplassen er nedsenket ca en flistykkelse.

Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme.

Fra overkant gulv-flis ved dørterskelen til overkant sluk i dusj-plassen er det ca 35 mm fall på gulvet mot sluket.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

Sluk, membran og tettesjikt

I dusjplassen er det hjørne-sluk som er påmontert gulv-flis.
I tillegg er det "standard" sluk i plast materiale under badekaret.
Ved å fjerne slukristene fremkommer synlige membraner evt slukmansjetter ved klemringene i slukene.
Tilkomst til sluket under badekaret skjer via ventil i innflisingen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke synlige rørmansjetter på røroppstikkene i gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Dersom det ikke utføres tiltak med å sikre røroppstikkene for utettheter bør vannspøl på gulvet begrenses til minimalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

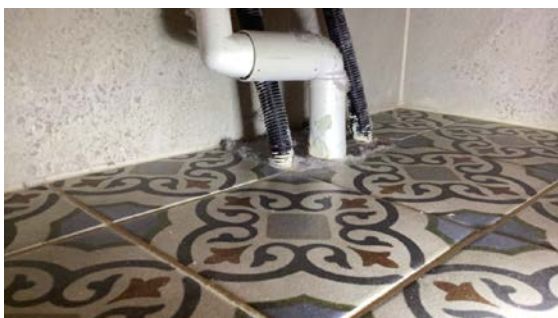


Foto viser ingen synlig rørmansjett på rør med oppstikk gjennom gulvet



Foto viser knivspiss som peker på membran/slukmansjett ved klemringen i sluket.



Foto viser kulepenn som peker på synlig membran ved klemringen i sluket under badekaret

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det dusjgarnityr i dusjplass avgrenset med svingbare glassdører, vegg-hengt toalett, innfliset badekar samt heldekkende servantplate over skuffeseksjon med profilerte, lysfargede fronter. Over servanten er det vegg-hengt skap i samme type som skuffeseksjonen. Skapet har fronter med speiler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

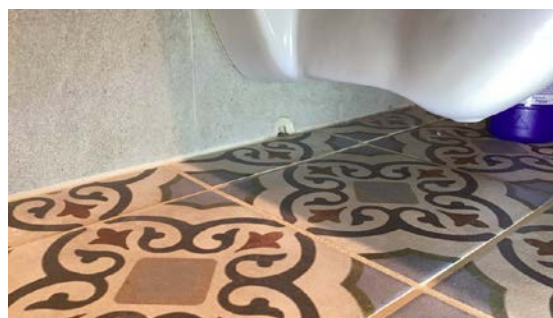


Foto viser at det er montert drenshull under toalettet for å synliggjøre evt. vannlekkasje i innebygget systerne.

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen. Til-luft via åpning mellom dørblad og dørterskel. Iflg. eier er avtrekksviften fuktstyrt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BADEROM M/TOALETT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret i vegg mellom våtrommet og entre, boringen ble utført bak dusjplassen.

Måling med fuktindikator, ved innstikk av elektrodene i bunnsvillen i vegg, viste ikke forhøyet fuktighet, ca 6-7 % fukt-kvot.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Foto viser måling med fuktindikator ved innstikk av elektrodene i bunnsvillen i vegg ikke viser forhøyet fuktighet, ca 6-7 % fukt-kvot.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Montert arbeidsbenk over skap med glatte fronter i hvit laminat materiale.
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål materiale.
Elementene er fra Ikea.
Montert frittstående komfyr som er å definere som innbo/løsøre og som ikke blir ytterligere kommentert i denne rapporten.
Iflg. eier ble innredningen ny-montert i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Oversiktsfoto av innredningen.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Over komfyren er det vegg-ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto viser komfyr og vegg-ventil.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG

! TG 1 Overflater og innredning

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte, hvit-lakkerte fronter. I tre av frontene i overskapene er det glassfelter og i to skaper er det integrert belysning.

Laminat benkeplater med nedfelt oppvask-kum i porselen materiale.
Mellom benk,- og overskapene er det keramiske fliser.

I innredningen er det integrert platetopp med inductionsfunksjon, microbølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin av fabrikkasjonsmerke "Siemens" Videre er det kjøleskap av type Whirlpool samt frysescap som iflg. eier er fra Ikea.

I tillegg er det trådløs komfyrvakt.

Iflg. eier ble kjøkkeninnredningen og hvitevarene ny-montert i 2020/2021.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Oversiktsfoto av kjøkkeninnredningen



Oversiktsfoto av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG

! TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det ventilator som leder avtrekksluften ut av bygningen.

Iflg. eier er ventilatoren fra Ikea og ble ny-montert samtidig med monteringen av ny kjøkkeninnredning i 2020/2021.

Ventilatoren er knyttet til avtrekkskanal i plast materiale. Det har vært branntilfeller i boliger med denne type kanaler fordi fett i kanalen kan ta fyr. Jeg anbefaler derfor at nye eiere skifter ut plast-kanalen til kanal i stål/metall materiale.

Jeg kan ikke se at ovennevnte er krav i h.h.t. forskrift og anbefalingen er fra min side kun et velmenede tips.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Foto viser at ventilatoren er koblet til avtrekkskanal i plast materiale.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og nytt våtrom i 1. etasje ble det montert nye vannrør i plast materiale, montert som "rør i rør" opplegg.

I entreen er det montert fordelskap.

Det er fremlagt faktura og annen dokumentasjon på at rørleggerarbeidene ble utført av autorisert rørleggerfirma.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert ventil/overløp fra fordelskapet for vannrørene.

Jeg har kontaktet utførende rørlegger som fortalte at det ikke var ønskelig med utløp/ventil i dusjsonen og avløpet fra skapet ble derfor koblet til sisterna på toalettet slik at evt. vannlekkasje i rør/vann inne i fordelskap er ment å ha utløp i samme hull som er etablert for drenering av evt. lekkasjevann fra innbygget sisterne.

Rørleggeren understreket at den valgte løsningen ikke er en preakseptert løsning på denne type lekkasjesikringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg ser ingen teknisk mulighet til å endre den valgte løsningen uten at det medfører betydelige kostnader som vil påvirke hele våtrommet.

I.o.m. den valgte løsningen er skjult er det naturligvis ikke mulig å vedlegge foto av løsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vannledninger - 2

For uten vannrør i plast er det vesentlig vannrør i kobber materiale. Montert utekran.

I forbindelse med dusjbadet i kjelleren er det synlige, forniklede vannrør på veggene inne i rommet.

Det er grunn til å forutsette at vannrør i kobber er fra byggeåret, og at forniklede rør ble ny-montert da våtrommet i kjelleren ble etablert, noe eier har opplyst til å være i ca 2012. Nåværende eier har fått tidsangivelsen opplyst fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber med alder ca 45 år har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 gis for generell alder på innvendige vannrør i kobber og som forutsettes å være fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Iflg. eier ble det i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning og nytt våtrom i 1. etasje montert delvis nye avløpsrør i plast/pvc-materiale.

Det er fremlagt faktura og annen dokumentasjon på at arbeidene ble utført av autorisert rørleggerfirma.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Foto viser stakeluke i plast/pvc-materiale.

TG 2 Avløpsrør - 2

For uten de avløpsrør som ble ny-montert i forbindelse med oppgradering av kjøkken/våtrom er de øvrige, synlige avløpsrør i plast/pvc-materiale og som i all vesentlighet forutsettes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anmerkningen omfatter de avløpsrør som er fra byggeåret og har alder ca 45 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

For uten elektriske avtrekksvifter i dusj- og baderommene samt ventilator i kjøkkenet i 1. etasje er det naturlig ventilasjon i bygningen. Det er montert klaffventiler i ytterveggen i de fleste rommene.

Jeg har vurdert at den naturlige ventilasjonen i bygningen tilfredstiller kravene til ventilasjon i boliger på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det "åpen" ventilasjonskanal og ikke har tilknytning. Enkelte rør/kanaler er svakt isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler at nye eiere rekvirerer egnet håndverker til å kontrollere ventilasjonskanalene på loftet og fjerner evt. kanaler som ikke er i bruk. Rør og kanaler bør ettersees og isoleres tilfredstillende. Konsekvensen av evt. kanaler fra oppvarmede rom og som avsluttes på loftet vil være at loftet tilføres varm fuktig luft noe som i den kalde årstiden kan medføre kondens-dannelser og fuktskader i trematerialene.

Dersom det er montert kanal i plast materiale fra ventilatoren vil jeg anbefale at denne byttes ut med kanal i aluminium eller annet metall materiale.

Konsekvensen av plastkanaler fra denne type ventilatorer kan være at det oppstår branntilfeller i kanalen på grunn av fett etc. i kanalen. Denne anmerkningen er skrevet på bakgrunn av egne erfaringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Foto er fra loftet og viser "åpen" ventilasjonskanal i plast materiale.

1 TG 1 Varmtvannstank

I vaskerommet er det montert ca 300 liters varmtvannstank. Iflg. eier ble tanken ny-montert i 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 TG 1 Andre installasjoner

Iflg. eier ble det montert elektrisk gulv-varme i alle rommene i 1. etasje i ca 2020/2021. Det ble opplyst å være varmekabler i entreen og baderommet og for øvrig varmekable.

I de fleste rommene i kjelleren er det elektriske, vegg-hengte panel-ovner.

Elektrisk gulv-varme i dusjbadet.

Alle varme-elementene synes å være av "nyere dato" og iflg. eier fungerer alle elementene tilfredstillende og som tilsiktet.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Bygningen har strømtilførsel via jordkabel. I entreen er det sikrings-skap med automatsikringer. I tillegg er det montert fordelerskap i vaskerommet.

I 1. etasje er det vesentlig skjult elektrisk anlegg. I stue, kjøkken og baderom er det integrerte downlights.

I kjelleren er det vesentlig åpent elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979 Iflg. eier er det elektriske anlegg i 1. etasje og deler av kjelleren nærmest totalrehabilitert med betydelige påkostningsarbeider i 2020/2021 og 2023.
Viser for øvrig til alle samsvarserklæringer og dokumenter i boligmappen.

Eier har videre opplyst at iflg. forrige eiers egenerklæringskjema så ble det byttet sikringsskap og annet arbeid av firma Andreassen Elektro og refererte til samsvarserklæring ca 2012. Iflg. eier var det el-tilsyn i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt nåværende eier kjenner til er alle el.arbeidene i boligen utført av autorisert elektro-installasjonsfirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I boligmappen er det lastet opp mange dokumenter vedr. bygningens elektriske anlegg. Blant annet er det samsvarserklæringer datert 23.02.2021, 08.04.2021 og 31.10.2022.

I tillegg er det diverse fotos og dokumentasjon på elektrisk gulvvarme etc.

Samsvarserklæring er ett dokument hvor utførende elektrikerfirma erklærer at arbeidene er utført i h.h.t. gjeldende forskrifter for denne type el.arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier har de ikke hatt problemer med at sikringer løses ut.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av at bygningens elektriske anlegg i all vesentlighet er ny-montert i løpet av de ca 5 siste årene, og det foreligger flere samsvarserklæringer og diverse annen dokumentasjon på utførte el.arbeider i løpet av de siste årene, ser jeg ikke at det umiddelbart er behov for en utvidet kontroll av bygningens elektriske anlegg.

På generelt grunnlag anbefaler jeg at det foretas utvidede el.kontroller på elektriske anlegg i boliger med tidsintervaller på ca 10-12 år.



Oversiktsfoto av sikrings-skapet i entreen.



Oversiktsfoto av fordelerskapet i vaskerommet.

Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det montert flere røykvarslere i begge etasjer. I boligen finnes det også 2 stk. 6 kg's brannslukningsapparater basert på pulver som slukkemiddel.

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

Tilstandsrapport

Nei Røykvarslerene ble ikke funksjonstestet ved befaring, men forutsettes å fungere tilfredstillende og som tilsiktet Det er viktig at batterier i røykvarslere blir fornyet minimum en gang pr år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakt type byggegrunn er ikke kjent.
Ved befaring ble det ikke registrert symptomer på fare for ras eller utglidning.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Langs tilgjengelige sider av grunnmuren er det grunnmursplast/knotteplast. For øvrig har det ikke fremkommet opplysninger som dokumenterer evt. drensledning eller annen form for fuktsikring av fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dersom det er montert drens-system rundt grunnmuren forutsettes dette å være fra byggeåret og med alder ca 45 år har mer enn halvparten av forventet levetid overskredet.

Det er relativt stor, synlig kant med grunnmursplast/knotteplast som har stedvis sprekkdannelse. Det er grunn til å forutsette at knotteplasten neppe er uv-bestendig og over tid vil det oppstå sprekkdannelse i knotteplast som er eksponert for sol,, over terrenget.

Iflg. nåværende eier er etterfølgende opplyst av forrige eier, sitat : "Det er montert ny drensplast på øvre del for ca 15 år siden. Denne har en overlapp til opprinnelig drenering og er ikke ny hele veien ned. Eier opplyser at det er pukk inn i mot grunnmur" sitat slutt. Det anmerkes at ovennevnte ble utført for ca 10 år siden da nåværende eiere overtok eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skadene i knotteplasten bør utbedres.

Ut fra forholdene i kjelleren synes det for øvrig ikke å være behov for umiddelbare påkostningsarbeider med drenering og fuktsperre/knotteplasten.

Det kan ikke gjøres tilstandsvurderinger, basert på visuell besiktigelse på bygningsselementer som er skjulte eller nedgravde i terrenget.
TG 2 er i all vesentlighet vurdert ut fra generell alder samt registrerte sprekker/skader i knotteplasten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser eksempel på skader i knotteplasten.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen forutsettes å være fundamentert på betong.
Grunnmur av leca som er pusset på utvendige, synlige flater over terrenget.
Synlige flater over terrenget har stedvis rissprekker, noe som defineres som "normale avvik" for denne type konstruksjoner, alder tatt i betraktning.
I tillegg er det søyle-fundamenter i betong som opptar tyngde fra takoverbygget del i forbindelse med verandaen utenfor stuen.

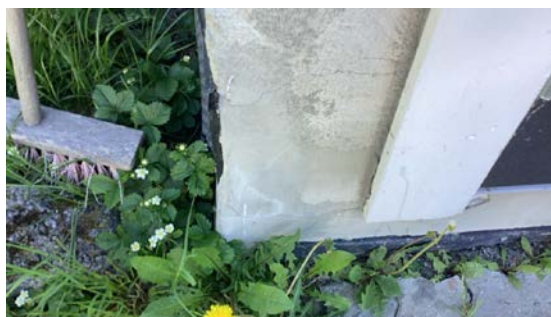


Foto viser mindre rissprekker, som er synlige fra utvendig side.

1 TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner stedvis ned mot bygningen noe som øker fuktbelastningen på grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Iflg. kommuneplankartet er det avmerket for ras/skredfare t.o.m. nabo-eiendommen. Det vil si at grensen er vurdert å være i umiddelbar nærhet til denne eiendommen.

Det er ikke avmerket for flomfare i nærheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av registrerte forhold inne i kjelleren synes det ikke å være behov for umiddelbare terreng-justeringer.
Hvis/når det en gang skal etableres ny drenering rundt grunnmuren bør det etableres fall på terrenget bort fra bygningen og jeg anbefaler at byggforsk-seriens beskrivelse av fall på terreng blir fulgt og er som følger:

Overflatevann skal ikke renne mot vegg. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser terreng som stedvis skråner ned mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Innvendig, synlig del av hoved-vannrøret synes å være i kobber materiale/i annet materiale enn plast.

Via en luke i gulvet i kjellerstuen/allrommet fremkommer at bunnledning med stakeluke er i plast/pvc-materiale.

Ut fra byggeåret er det grunn til å forutsette at hele rørstrekken fra bygningen til offentlig tilkobling, både når det gjelder utvendige vannrør og avløpsrør, er i h.h.v. kobber og pvc-materiale og at begge rørstrekken er fra byggeåret.

Iflg. eier ble det våren 2025 gravd opp i hagen og det ble montert nytt anboringsklammer på hoved-vannrøret fordi klammeret var grodd og det var redusert vanntrykk i boligen. Samtidig ble det montert nytt vannrør i plast materiale fra anboringsklammeret til utvendig stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

I.o.m. det forutsettes at de vesentligste utvendige vann,- og avløpsrør er fra byggeåret, og dermed har alder ca 45-46 år er mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vann,- og avløpsrør passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

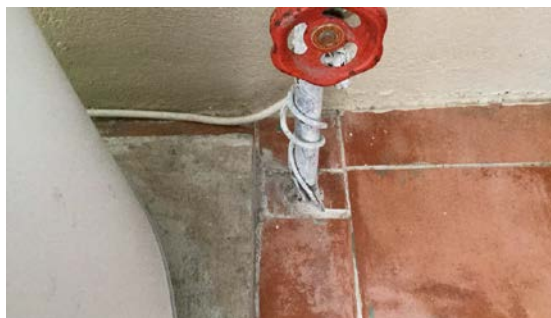


Foto viser innvendig synlig del av hoved-vannrøret som er i annet materiale enn plast



Foto viser luke i gulvet i kjellerstuen/allrommet hvor det er montert stakeluke.

TG 2 Oljetank

Det finnes en nedgravd parafintank nær boligen. Iflg. eier er tanken i glassfiber materiale. Det har ikke fremkommet opplysninger volum eller alder på tanken.

På generelt grunnlag kan opplyses at det til enhver tid er eiendommens eier som er ansvarlig for at tanken er tett og at det ikke renner parafin ut i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iflg. eier er tanken "plombert" og de kjenner ikke til om det er utstedt offentlig krav om fjerning av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler at tanken blir kontrollert og tømt for evt. resterende parafin, og sanert. Arbeidet må dokumenteres.
Alternativt oppgraving og fjerning fra stedet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Foto viser påfyllingsrør og lufferør tilhørende tanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke.



Anvendelse

Denne garasjen er en av midtseksjonen i rekken som i alt består av 4 garasjer.

Byggeår

Kommentar

Øvre Eiker kommune har ikke utstedt tegninger av garasjen i "meglerpakken" Det er heller ikke opplyst byggeår.

Standard

Bygningen har generelt enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har behov for stedvis vedlikehold.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på betong. "Gulv av singel"

Ytterveggene består av trekonstruksjoner, type bindingsverk som utvendig er påmontert liggende trepanel.

Saltak av fabrikkproduserte W-takstoler, undertak av rupanel og tekket med pappshingel.

Montert takrenner og nedløp i plastisert stål materiale.

Montert vippeport.

Garasjene er avdelt med enkle nettingvegger.

Det er strøm/lys i garasjen.

Bygningen har generelt behov for utvendig vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bad, 5 Soverom, Bod, Lagerrom, Kjellerstue/allrom, Entré, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje i rekke.

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torneveien 17 ,3320 VESTFOSSEN 129 m ² 1958 4 sov	10-10-2022	3 950 000	3 700 000		3 700 000	28 682
2 Briskeveien 10 ,3320 VESTFOSSEN 142 m ² 1980 3 sov	03-06-2020	3 980 000	3 900 000		3 900 000	27 465
3 Smellhauggata 18 ,3320 VESTFOSSEN 133 m ² 1968 3 sov	15-08-2024	3 850 000	3 650 000		3 650 000	25 887
4 Nypeveien 5 ,3320 VESTFOSSEN 183 m ² 1987 4 sov	12-09-2024	4 975 000	4 890 000		4 890 000	24 822
5 Hestehagan 22 ,3320 VESTFOSSEN 163 m ² 1985 3 sov	20-02-2025	4 700 000	4 650 000		4 650 000	22 356

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Bygningsforsikring. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	9 000
Offentlige avgifter som vann, avløp, renovasjon og feiing. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	16 000
Vedlikehold og snøbrøyting av felles private stikkvei fra kommunal vei og inn til eiendommen. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	3 000
Vedlikehold av bygningen. Takstmannens anslåtte kostnad.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje i rekke.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke.	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

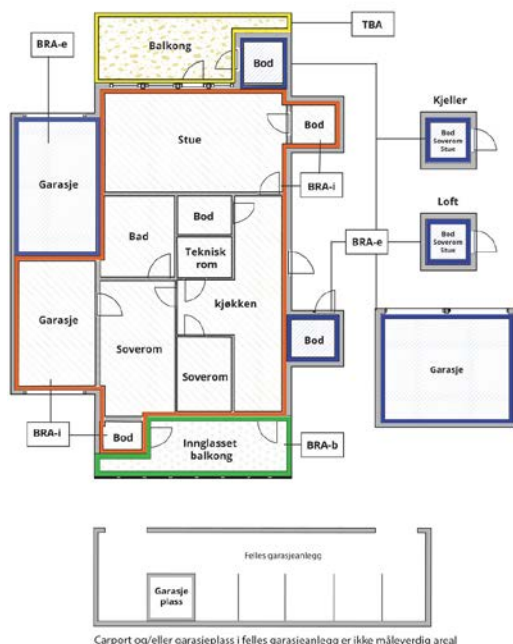
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	93			93	
1. etasje	97			97	22
SUM	190				22
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, Kjøkken, Kjellerstue/allrom, Vaskerom, Dusjbad m/toalett, Soverom, Kontor, Bod, Lagerrom/garderobe, Trapperom m/utvendig adkomst		
1. etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken med utgang, Baderom m/toalett		

Kommentar

Jeg har primært opplyst arealene i boligen i h.h.t. de nye målreglene, NS 3940:2023, og som trådte i kraft 01.01.2024. Det er også informert om areal-målingene/areal-beskrivelsene som gjaldt før 01.01.2024 hvor det ble benyttet P-rom og S-rom. Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser.

Vedr. "åpent areal" så har jeg tatt med verandaen ved ankomsten til boligen med gulv-flate ca 7 kvm og verandaen med adkomst fra stuen og terrenget med gulv-flate ca 15 kvm. Samlet gulv-flate er ca 22 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I forbindelse med salget har Øvre Eiker kommune utstedt tegninger av boligen. Det er avvik mellom tegningene og de faktiske forholdene på stedet. De vesentligste avvikene er i kjelleren hvor de fleste rommene er beskrevet som boder, men som eier/tidligere eier har bruks-endret fra tilleggsdel til hoved-del, fra S-rom til P-rom. I tillegg er det etablert dusjbad i kjelleren. Denne type ominnredningsarbeider og bruksendringer av rommene er arbeider som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

I spisestuen er det montert vindu som ikke er inntegnet.

I 1. etasje er det bygget tak over utvendig trappenedgang til kjelleren og ett inntegnet toalettrom er ikke bygget/er fjernet og gulv-areale er tillagt dusjbadet.

Ovennevnte er fasade-endringer som skal omsøkes og godkjennes i Øvre Eiker kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nåværende eier har modernisert og påkostet boligen betydelige midler etter at de kjøpte og overtok eiendommen i 2020. Blant annet er det etablert komplett nytt dusjbad i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I rommene i kjelleren er det ikke forskriftsmessige dagslysflater.

Det er montert intern trapp mellom etasjene i tillegg til trapp/dør fra kjelleren til terrenget. Slik jeg oppfatter

brannforskriftene tilfredstiller de to rømningsveiene kravene til godkjente rømningsveier fra kjelleretasjen. Jeg anbefaler likevel at nye eiere etablerer et rømningsvindu, som tilfredstiller byggeforskriftenes krav til rømningsvindu, fra stuen eller soverommet i kjeller-etasjen.

Garasje i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser. Bygningen har kun singlet gulv. Jeg har likevel vurdert arealene som målbare.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Øvre Eiker kommune har ikke utstedt tegninger i forbindelse med salget/meglerpakken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	11
Garasje i rekke.	0	15

Kommentar

Enebolig

Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser. I kjelleren har jeg medtatt/vurdert følgende to rom som S-rom : Det er det boden på innsiden av vaskerommet samt rom som er beskrevet som bod/garderobe, og som er tilliggende til trapperom for utvendig adkomst.

Garasje i rekke.

Arealene er hentet fra oppmåling på stedet og målingene ble utført med håndholdt laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Øivin Kristoffersen	Takstingeniør
	Benny Otto Zimakoff Børsting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	39	317		0	717.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briskeveien 24

Hjemmelshaver

Børsting Benny Otto Zimakoff, Børsting Frida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er pent etablert i familievennlige boligomgivelser på Nyborg. Fra stedet er det ca 2 km til Vestfossen sentrum, jernbanestasjon, barnehage, barne/ungdoms-skole og diverse idrettsanlegg. Busstopp i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det fin utsikt mot Fiskumvannet som er i direkte tilknytning til Eikervassdraget og som er kjente for sine flotte muligheter for fiske, bading og friluftsliv. Iflg. eier medfølger båtplass ved brygge i den lokale bryggeforeningen i området.

Adkomstvei

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune er Briskeveien offentlig/kommunal vei. Stikkveien inn til eiendommen er privat og felles med nabo.

Tilknytning vann

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune er eiendommen tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat røropplegg frem til offentlig an boring.

Tilknytning avløp

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsordning. Privat røropplegg frem til offentlig tilknytning.

Regulering

Iflg. opplysninger fra Øvre Eiker kommune foreligger det eldre reguleringsplan for "Nyborg" med ikrafttredelse 03.03.1977. Formål for reguleringen er boliger.

Om tomten

Tomten er vestvendt og har gode solforhold. Uteområdene er pent opparbeidet med bed, beplantninger og gressarealer. Iflg. eier ble det våren 2025 gravd opp i hagen for å utføre arbeider med hoved-vannledningen. I denne sammenhengen ble det anlagt ferdigplen på et vesentlig område sett i forhold til det totale område med gressplen. Nylig anlagt trapp i terrenget. Eiendommen er i vesentlig grad avgrenset med hekk. Det er plass til parkering på egen gårdsplass som er belagt med belegnings-stein. Iflg. eier ble det utført tiltak for å utvide gårdsplassen i 2022.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2020

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring iflg. eiers egenerklæring.

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2025	Dato for eiers signering av egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Dataprogrammet "Eiendomsverdi"	20.05.2025	Dato for takstmannens avlesning av programmet.	Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter utstedt fra Øvre Eiker kommune i forbindelse med salget.	14.05.2025	Dato for utstedelse fra kommunen. Det er flere datoer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 spiss 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GW4855>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Eiker/Modum	
Oppdragsnr.	
1309250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benny Otto Zimakoff Børsting	Frida Børsting
Gateadresse	
Briskeveien 24	
Poststed	Postnr
VESTFOSSEN	3320
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 boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7772826

Document reference: 1309250014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av baderom.
Arbeid utført av	Viken Bygg & Våtrom

Filer

[Entreprenørliste Briskevein.doc](#)

[Sjekkliste 1 Briskeveien.docx](#)

[sjekkliste 2 Briskeveien.docx](#)

[Sjekkliste 3 Briskeveien.docx](#)

[faktura_2020_10040.pdf](#)

[faktura_2021_10043.pdf](#)

[faktura_2021_10051.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja av byggefirma.
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført arbeid på nytt bad med nye rør-i-rør fra bereder til nytt bad. Ny bereder. Nye rør-i-rør fra bereder til nytt kjøkken. Nytt anboringsklammer.
Arbeid utført av	Elvebyen VVS AS, Helgheim VVS AS, Kristoffersen AS

Filer

[Faktura bytte av anboringsklamme.pdf](#)

[Entreprenørliste Briskevein.doc](#)

[Faktura nr. 10537 fra Helgheim Vvs As.pdf](#)

[faktura_2021_10043.pdf](#)

[faktura_2020_10040.pdf](#)

[faktura_2021_10051.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I tilstandsrapport fra forrige eier er det beskrevet tegn til saltutslag og fukt i nedre del av yttervegg/grunnmur i bakkant av boligen under terreng. Vi observerte ved overtagelse et mindre område med avskalling av maling på vaskerom og bod i nordlige hjørne av kjelleren. Vi har brukt hele kjelleren til opphold og oppbevaring hele tiden vi har bodd her, og vi har ikke observert noen tegn til fukt eller dårlig innneklima.
-------------	---

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

Beskrivelse	Mur i utvendig del av kjellertrapp har en spreke. Kjellertrappen er bygd senere enn byggeår og er ikke en del av husets hovedfundament.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble funnet gammel museavføring på loftet etter overtagelse. Ifm. renovering ble det også funnet gammel museavføring under kjøkkengulvet og baderomsgulvet. Alt var av eldre dato, det var ingen tegn til pågående aktivitet. Dette ble kontrollert ved en befaring fra Pelias 07.01.21. Etter anbefaling og veiledning fra Pelias tettet vi selv mulige åpninger i hjørnekasser og under bekledning med musebørster. Vi har aldri observert mus inni huset eller andre skadedyr. Etter innflytning plaserte vi insekttape i alle vinduskarmen og innvendige hjørner av huset, men vi fant aldri noen insekter.
-------------	--

Document reference: 1309250014

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegg i hele første etasje er i 2021 totalrenovert med nye stikkontakter, kabler med jording, spots og kurser. Hovedanlegg er oppgradert til 3 fas 63A. Sikringsskap oppgradert med nye kurser. Alt elektro er nyinstallert ifm. nytt badrom og kjøkken i første etasje. Ny stikkontakt til bereder på vaskerom. På kjøkken i kjeller er i 2023 elektro nytt inkl. komfyrvakt og nytt ekstra sikringsskap på vaskerom. Ny elbillader 2021.
Arbeid utført av	GMG elektro, Elektrobistand AS

Filer

[elsikkerhet_bolig_samsvarserklaring_Briskeveien 24.pdf](#) [elsikkerhet_bolig_samsvarserklaring_frida og benny.pdf](#)
[elsikkerhet_bolig_kursfortegnelse_v5_0_fordelingsskap kjeller.pdf](#)
[elsikkerhet_bolig_kursfortegnelse_v5_0_sikringsskap 1 etg.pdf](#) [elsikkerhet_bolig_samsvarserklaring_Briskeveien 24.pdf](#)
[Samsvarserklaring Briskeveien 24.pdf](#) [invoice-1510.pdf](#) [Faktura-1512.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklaring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El-anlegg og installasjoner er sluttkontrollert av installatør. Viser til forrige avsnitt.
-------------	--

Filer

[Sluttkontroll Briskeveien 24.pdf](#) [elsikkerhet_bolig_sluttkontroll_v5_1_Briskeveien 24.pdf](#)
[elsikkerhet_bolig_sluttkontroll_v5_1_Frida Benny Generelt.pdf](#) [elsikkerhet_bolig_sluttkontroll_v5_1_Briskeveien 24.pdf](#)
[Sluttkontroll Briskeveien 24.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er montert elbillader type Easee Home av GMG Elektro 2021.
-------------	--

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

Beskrivelse	Påkobling av vann til vask i kjøkken i kjeller er utført av ufaglært.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele taket inkludert undertak, sløyfer og takstein ble byttet 2022. Nytt vindu i spisestue.
Arbeid utført av	H&K Byggjenester AS, Viken Bygg & Våtrom

Filer

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

Beskrivelse

Kjeller ble i 2023 innredet med kjøkken. Forrige eier har innredet bad i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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

Beskrivelse

Det medfølger rett til båt plass på brygge i feltet. Forrige eier ved medkjøper av eksisterende brygge. Sammen med eierskap av huset medfølger rett til medlemskap i bryggeforening. Den har vi vært en del av.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1309250014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benny Børsting	c27b7766cebe76d0f5c98 e9e012fbd3008ca8b35	18.05.2025 08:13:46 UTC	Signer authenticated by One time code

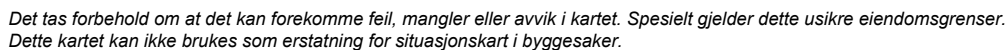
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Børsting	da268301c32e02207f163 30b18d49d1adaafd67b	18.05.2025 08:21:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1309250014

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>



Eiendom: 39/317
Adresse: Briskeveien 24
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Nyborg		Tomt nr. 33		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolighus	11/11-78	12/12-78	487/78
Byggherre	Adresse		Tif.	
Jan Erik Larsen	Nyborg, 3320 Vestfossen.			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Jan Erik Larsen	Nyborg, 3320 Vestfossen			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Jan Erik Berningrud, X	3300 Hokksund		852501	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Kjelleren gjøres ferdig.
2. Utvendig trapp monteres
3. Utv. kjellergang gjøres ferdig.

Planering rundt huset.

Byggearbeidet igangsatt april 1979.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Hokksund	13.12.79
 R.M. Tyse Underskrift	

Sendes til
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknadsmyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Dok. avg. kr. 840,-

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

12 JAN 79 00316

SØFENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Drammensregionens Tomteselskap A/S skjøter og overdrar
herved til **Jan Erik Larsen,**
adr.: **Lilleøygt., 3000 Drammen,**
fødsels/personnr.: **211144** [REDACTED]
vår parsell **"Briskeveien 24", (tomt nr. 33),**
g.nr. **39** b.nr. **317** av skyld øre i Øvre Eiker
samt **1/8** part i **"Garasjeanlegg SYD "**, g.nr. **39**, b.nr. **334**,
for kjøpesum kr. **42.198,-**,
kronerfortitotusenetthundreogtittiåtte 00/100,
som er avgjort på omforenet måte.

1. Den enkelte eier av tomt som er utskilt av boligfeltet, er berettiget til å legge, og ha liggende, stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt rett til framtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Ledningene legges etter kommuneingeniørens anvisning. Ved skade på annenmannseiendom, blir skaden å erstatte.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Øvre Eiker kommune rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen.

Elektrisitetsverket og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrek, samt legging av kabler, uten å yte erstatning herfor. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygging gjelder også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeidet vanskeliggjøres.

2. Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige bestemmelser om gjerdeplikt.

Dersom tomteeieren mot veg vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning, må dette på forhånd være godkjent av bygningsrådet. Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbrøyting.

3. Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse, uten at kjøper kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

side 2

4. Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg.

Det settes en frist på 2 år fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst og til bygget er påbegynt. Hvis dette ikke skjer innen den satte frist, har tomteselskapet rett til å kjøpe tomten tilbake til samme pris som kjøperen har gitt for den.

Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand.

Fremdriften av byggearbeidet må skje kontinuerlig. Dersom bygget ikke er fullført innen 2 år etter at det ble påbegynt, har kommunen rett til å kreve tilbakeskjøting av tomten med den påbegynte bebyggelse etter takst på grunnlag av de faktiske utgifter.

Øvre Eiker kommune betinger seg forkjøpsrett ved frivillig salg av bygg under oppføring og likeledes bebygget eiendom i 4 - fire - år, regnet fra utstedelse av brukstillatelse. Prisen fastsettes på grunnlag av takst, basert på de faktiske byggekostnader.

Dersom tilbakekjøpsrett/forkjøpsrett blir benyttet, tilbakebetales ikke de utgifter kjøperen har hatt ved tilskjøting/tilbakeskjøting av tomten så som dokument- og tinglysningsgebyrer m.v.

Det er en forutsetning at privatpersoner som tildels tomt selv skal bo i boligen.

Sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal oppnevner i hvert enkelt tilfelle en takstnemnd på 3 medlemmer når kommunen benytter sin forkjøpsrett for bygg under oppføring eller fullført bygg. Sorenskriveren oppnevner også takstnemndas formann. Taksten kan ikke påankes.

Bestemmelsene om tilbakekjøps- og forkjøpsrett viker prioritet for lån med 1.- og 2. prioritets pantsikkerhet som opptas i Den norske stats Husbank og/eller annen kredittinstitusjon til finansiering av boligbygg på tomten. For lån til samme formål med 3. prioritets pantsikkerhet, er prioritetsvikelse betinget av særskilt godkjenning av formannskapet. Prioritetsvikelse til andre formål innvilges ikke.

5. Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende tomteplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og syllingsskråninger innenfor tomtegrensene.

Om tomteeieren finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs gate, må muren utføres og bekostes av tomteeieren. Arbeidet må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for - og godkjent av - bygningsrådet.

side 3

6. Hvor tomten støter til offentlig veg, påhviler det tomteeieren å sørge for renhold, opprensning og slått av eventuell veggroft utenfor eiendommen.
- Ved innkjøring til tomten må anordnes minimum 8" ar-
mert betonggrør eller bedre for vanngjennomgang i veg-
grøften. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og ut-
føres etter vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler
også tomteeieren å holde gjennomløpet i orden og åpent
for vanngjennomgang til enhver tid.
7. Når kjøperen overtar tomten, plikter han å ta vare på
de eksisterende vegetasjon. De trær som står på tomten
kan ikke fjernes uten samtykke av kommunens parkavdeling.
8. Kjøperen og senere eiere har rett til en garasjeplass
i fellesanlegget. Denne rettighet kan ikke fraskilles
tomten.
9. Kjøring med privatbil på den kjørbare adkomstveg/
gangveg i området, er kun tillatt for tyngre vare-
transport og transport av eldre og funksjonshemmede.
10. All parkering skal skje i garasje eller på anlagt
parkeringsplass..
11. Tomten garanteres fri for pengeheftelser.
12. Denne tomt har privat adkomst sammen med Briskevegen 22,
eventuelt også Briskevegen 20 og Briskevegen 26.
Den private adkomst drives og vedlikeholdes av eier av
denne tomt og eier av Briskevegen 22 i fellesskap, even-
tuelt også eiere av Briskevegen 20 og Briskevegen 26
dersom de benytter den private adkomst.
- Overvann fra tomten må føres i terreng.
Stikkledning for vann og spillvann ligger her ved grense
til Briskevegen 22. Denne eies, drives og vedlikeholdes
av eier av denne tomt og eier av Briskevegen 22 i felles-
skap

Drammen, den 21. sept. 1978.

DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP

Gunnar Ivarsson og
Nils Sunne
Vi bekrefter at Nils Sunne
har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at underskrifterne
er over 20 år.

Gunnar Ivarsson
født: 11/8-1938
adr.: Linn. Kvernvei 120
3000 Drammen

Gunnar Ivarsson
født: 25/06/47
adr.: Hyllvegen 9H
3408 Tranby. kfr.

BRYGGEVEDTEKTER NYBORG BÅTFORENING.

1. Brygga er kun for beboere på Nyborg som samtidig er medlem av Nyborg båtforening. Båtplassen kan imidlertid disponeres av medlemmets barn.
2. Dersom et medlem ikke har båt og ønsker å låne/leie ut bryggeplassen sin, skal dette meldes til formannen i båtforeningen. Evt. utleie er det styret som har ansvaret for. Bryggeplassen kan ikke lånes bort/leies bort av medlemmet direkte til andre.
3. Nye medlemmer må betale engangsavgift (depositum) på dagens pris, for å kjøpe seg inn. Det er kun beboere på Nyborg som kan være aktuelle medlemmer, jfr. pkt. 1. Dersom et medlem ønsker 2 bryggeplasser, må henvendelse om dette rettes skriftlig til formann i styret.
4. Ingen utsetting/opptaking av båter for andre enn medlemmer i Nyborg båtforening.
5. Nøkler til eventuell port kan bare innehas av foreningens medlemmer.
6. Ingen bilparkering i forbindelse med båtbruk.
7. Evt. overskudd benyttes til vedlikehold av brygga.
8. Vedlikeholdsutgifter fordeles på de enkelte medlemmer i forhold til antall båtplasser.
9. Bryggeutsetting skal skje før 17. mai. Bryggeopptak senest oktober måned. Samtlige medlemmer har møteplikt. Dette gjelder også nødvendige dugnader.
10. Enhver båt fortøyes både i bauen og akter.
11. Eventuell forlengelse av brygge pga. båtstørrelse må behandles av årsmøtet.

STYREVEDTEKTER NYBORG BÅTFORENING.

1. Medlemmene til styret velges for en periode av 2 år. Hvert år skiftes to medlemmene ut med to nye. Styret består av formann, kasserer, sekretær og ett styremedlem. Kun beboere på Nyborg kan sitte i styret.
2. Alle plikter å ta verv.
3. Medlemskontingenten betales med kr ~~400,-~~ ^{500,-} pr. år. Endringer kan kun fattes av årsmøtet.

Ovenstående reviderte vedtekter ble vedtatt på årsmøte (8/5-99)

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-39/317, Briskeveien 24, 3320 VESTFOSSEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.53 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.47 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.71 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurensset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	2.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.49 km
Kvikkleire	05.05.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	37.9 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	9.6 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.09 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

05.05.2025

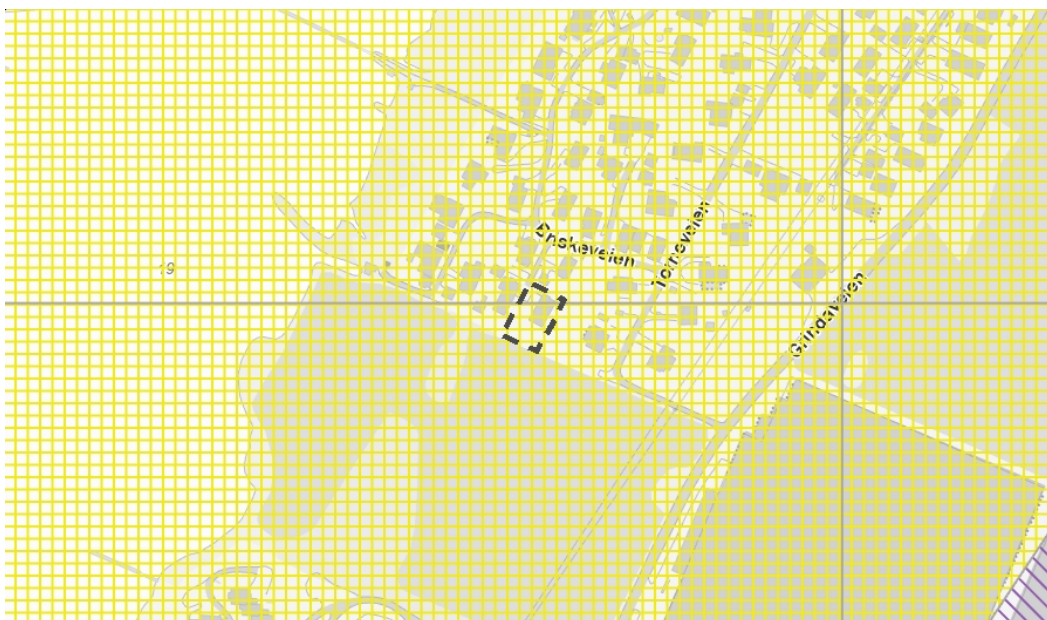
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

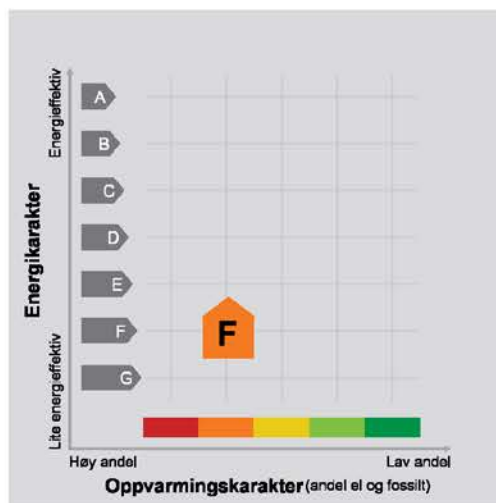
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST



Adresse	Briskøveien 24
Postnummer	3320
Sted	VESTFOSSEN
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160688/93
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-121878
Dato	18.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Briskeveien 24 - Nabolaget Island - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Furua Linje 115, 119, 133	5 min 0.4 km
Vestfossen stasjon Linje R12, R13	5 min 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Vestfossen barneskole (1-7 kl.) 331 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Vestfossen ungdomsskole (8-10 kl.) 289 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	13 min 8.1 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	22 min 17.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

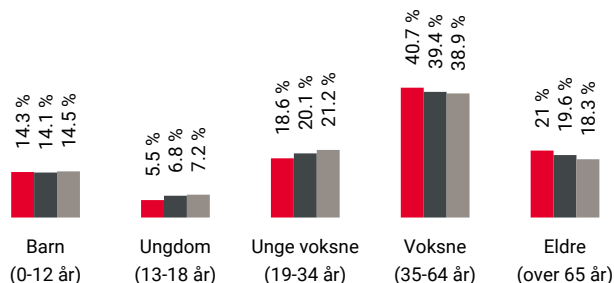
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Island	953	461
Vestfossen	3 871	1 786
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møllefossen barnehage (0-5 år) 62 barn	6 min 3.3 km
Møllefossen barnehage	6 min
Røkeberg Kultur- og naturbarnehage (0-5... 60 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Coop Extra Vestfossen Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km
Kiwi Vestfossen	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Vestfossen skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.9 km

⚽ Strandajordet idrettspark 5 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett 2.6 km

🚴 SALTO treningssenter 17 min 🚗

🚴 Pro Gym Hokksund 15 min 🚗

Boligmasse



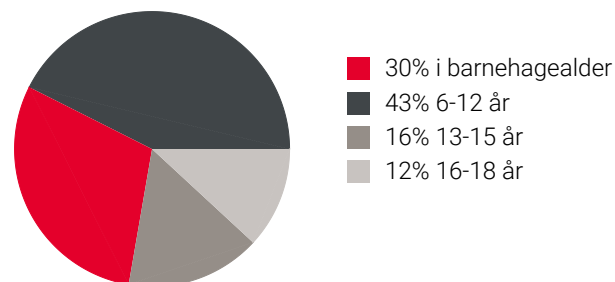
71% enebolig
9% rekkehus
8% blokk
12% annet

Varer/Tjenester

🛒 Eiker Kjøpesenter 11 min 🚗

🏪 Apotek 1 Eiker Senter 11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

Island
Vestfossen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Briskeveien 24
3320 VESTFOSSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

Telefon: 977 28 666
E-post: cathrine.mastrup@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre