



**aktiv.**

Svangshagan 10D, 3410 SYLLING

**Innholdsrik og tiltalende  
eierleilighet over 2 plan - 2 bad -  
vaskerom - 4 soverom - utsikt -  
garasje - må ses!**



Eiendomsmegler / Partner

## Tommy Stenseth

**Mobil** 948 49 757

**E-post** tommy.stenseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 125,-  
**Selger:** Tonje Finstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 112/130 kvm  
**Tomtstr.:** 3081.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 173, bnr. 16  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1008250116

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Svangshagan 10D – en romslig og tiltalende leilighet over to plan med flott utsikt over Holsfjorden. Boligen ligger i et rolig og attraktivt område i Sylling, kjent for sitt gode nærmiljø og aktive idrettstilbud. Leiligheten inneholder entré, separat vaskerom, kjøkken, stue med utgang til terrasse, to bad, fire soverom og flere boder. Egen garasje og utebod følger med. Sameiet har hyggelige uteområder, og det er kort vei til badestrand, badeflåte, sandvolleyball og grillplass på Svangstrand. Ca. 40 min til Oslo og 30 min til Hønefoss. Velkommen til visning!

Velkommen på visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 45 |
| Egenerklæring .....     | 67 |
| Nabolagsprofil .....    | 72 |
| Budskjema .....         | 89 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA - e: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 130 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> utvendig bod

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

Det er rom i loftsetasjen som er på til sammen 15 kvm som ikke er måleverdig.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod i garasjeanlegg på 4m<sup>2</sup>, samt en garasjeplass på 14m<sup>2</sup>. Bod og garasjeplass utgjør til sammen 18m<sup>2</sup> BRA-E. Det er strøm i garasje med mulighet for oppkobling av ladeboks for elbil. Terrassen er målt til 8,3m<sup>2</sup> og er avrundet til 8m<sup>2</sup> i TBA. Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

3081.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt som eies av sameiet.

**Beliggenhet**

Svangshagan 10D har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i idylliske og rolige omgivelser i Sylling, Lier. Boligen ligger sentralt plassert i et barnevennlig og hyggelig nabolag, med kort avstand til bussforbindelser, dagligvarebutikk, barnehager, Sylling barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og flotte turområder som kan benyttes året rundt.

Sylling er kjent for sitt rolige og familieorienterte miljø, med et godt tilbud for barnefamilier. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, og kun ca. 700 meter til Sylling FUS barnehage. Skole og idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet – bare et steinkast unna.

Det er også kort vei til Sylling idrettspark, som byr på fasiliteter for ballspill og annen aktivitet. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Holtsmark Golfbane – en av Norges beste – samt Lier stadion med fotball-, volleyball- og tennisbaner, og Lierhallen med svømmehall. I nærområdet finnes også rideskole, crossbane, golfbane og skytterlag.

Dagligvarehandelen er enkel og tilgjengelig, med Spar kun ca. 400 meter unna. I tillegg finnes det flere Kiwi-butikker og en velassortert Meny med ferskvaredisk på Liertoppen, omtrent 15 minutters kjøring fra boligen.

Lier og Sylling byr på rike muligheter for friluftsliv og naturopplevelser hele året. Fra boligen er det kort vei til både Finnemarka, Kanada og Vestmarka – populære turområder med alt fra utsiktspunkter og naturreservater til badevann og skiløyper. I tillegg er det gangavstand til Svangstrand, en stor og familievennlig sandstrand med flotte bademuligheter.

I grønne Lier bor du landlig, men samtidig sentralt – med ca. 25 minutters kjøring til både Asker og Drammen.

Det er gangavstand til nærmeste bussholdeplass, med forbindelser til Lierbyen bussterminal og videre til Drammen, Asker og Oslo. Togstasjonene i Lier og Asker er også lett tilgjengelige, begge med parkeringsmuligheter.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

**INNVENDIG****Overflater - TG 2**

Det er observert en del sprekkdannelse på malte overflater, samt en del sår i parkett. Rundt pipe er de glipper langs fotlister. Det har vært vannlekkasje under kjøleskap, deler av gulv er ødelagt.

**Innvendige trapper - TG 2**

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**VÅTROM****Overflater vegger og himling - TG 2**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

**Overflater Gulv - TG 2**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme. Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før

utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerom

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på gulvet målt 12 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad loft

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er observert sprekk i hjørne av fliser samt overgang tak og vegg. Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate, samt i bunnplate i benkeskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på rør på kjøkken.

Varmtvannstank - TG 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Andre installasjoner - TG 3

Sentralstøvsuger fungerer ikke pr. nå

Elektrisk anlegg - TG 2

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse; Ikke noe nevnt over men litt hakk i et par fliser på badet nede.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Eksen min som er rørlegger ordnet dusj oppe og nede.

Arbeid utført av; Ukjent.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse; Tror det er noe urett i glasstakene over husene.

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

Ja

Beskrivelse; Vannlekkasje fra kjøleskap har skapt sprekk i gulvet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse; Nei. Men det er stikkontakt der og opplegg for å sette inn lade boks.

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

Beskrivelse; Det er sentralstøvsuger i huset, men den funker ikke nå. Fått tilbud på service på 2000 inkl repetisjon. Hvis den må byttes gjøres det til totalt 4000 kr.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **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**

Du må tegne eget abonnement for TV og internett.

### **Parkering**

Det medfølger en garasjeplass. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp varmepumpe og elektrisitet. Ellers er det gulvvarme på badet.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 700 000

### **Info kommunale avgifter**

Gebyr Fakturert beløp i 2024

Avløp 4 136,41 kr

Vann 3 560,18 kr

Sum 7 696,59 kr

### **Info eiendomsskatt**

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i lier kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 718 319

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 873 274

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

135/1308

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer de grunnleggende tingene som forsikring av sameiet, forretningsførsel osv.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 125

## Sameiet

### **Sameienavn**

Svangshagan Boligsameie

### **Organisasjonsnummer**

916633661

### **Om sameiet**

Sameiets navn er Svangshagan Boligsameie. Sameiets forretningskontor er i Lier kommune. Sameiet Svangshagan 6, 8 og 10 er stiftet av sameierne i Svangshagan 6, 8 og 10, gnr. 173 bnr. 16 i Lier kommune. Sameiet formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelser med de vedtektene som er nedtegnet. Eiendommen er delt i 12 eierseksjoner.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ingen registrerte lån.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i budsjettet til sameiet. Henvend deg til megler ved spørsmål.

**Styregodkjennelse**

Det foreligger ikke styregodkjennelse av ny eier.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 173, bruksnummer 16, seksjonsnummer 6 i Lier kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i eiendomsrett:

1953/403674-1/90 11.12.1953 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver:Lier kommune.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 173 BNR: 16

1977/404207-1/90 21.07.1977 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver:Sylling Jordvanning A/L.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 173 BNR: 16

2002/15058-2/90 20.08.2002 ERKLÆRING/AVTALE

Best. om bygging av garasje på fellesareal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/154584-1/200 26.10.2005 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 172 BNR: 56

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 172 BNR: 57

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/508343-1/200 06.05.2019

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 293 000

Panthaver: LIER KOMMUNE

ORG.NR: 857 566 122

2002/15058-1/90 20.08.2002 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 135/1308

2020/1383955-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0626 GNR: 173 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 6

2024/470589-1/200 01.01.2024

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3049 GNR: 173 BNR: 16 FNR: 0 SNR: 6

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert til 11.12.2001.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert til 03.09.2001 for garasjebygg.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.12.2001.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til bolig og anlegg.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning

krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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**

3 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

93 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 804 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 807 550 (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 93 850

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://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**

Fast pris vederlag 40 000  
Aktivtreff med Finn - Ekstra digital annonsering 7 990  
Garantipremie/inneståelse 3 000  
Kommunale opplysninger 3 500  
Markedspakke 19 990  
Oppgjørshonorar 7 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490  
Tilretteleggingsgebyr 19 900  
Visninger per stk. 3 990

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
[tommy.stenseth@aktiv.no](mailto:tommy.stenseth@aktiv.no)  
Tlf: 948 49 757

Even Vestreng

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**  
19.05.2025





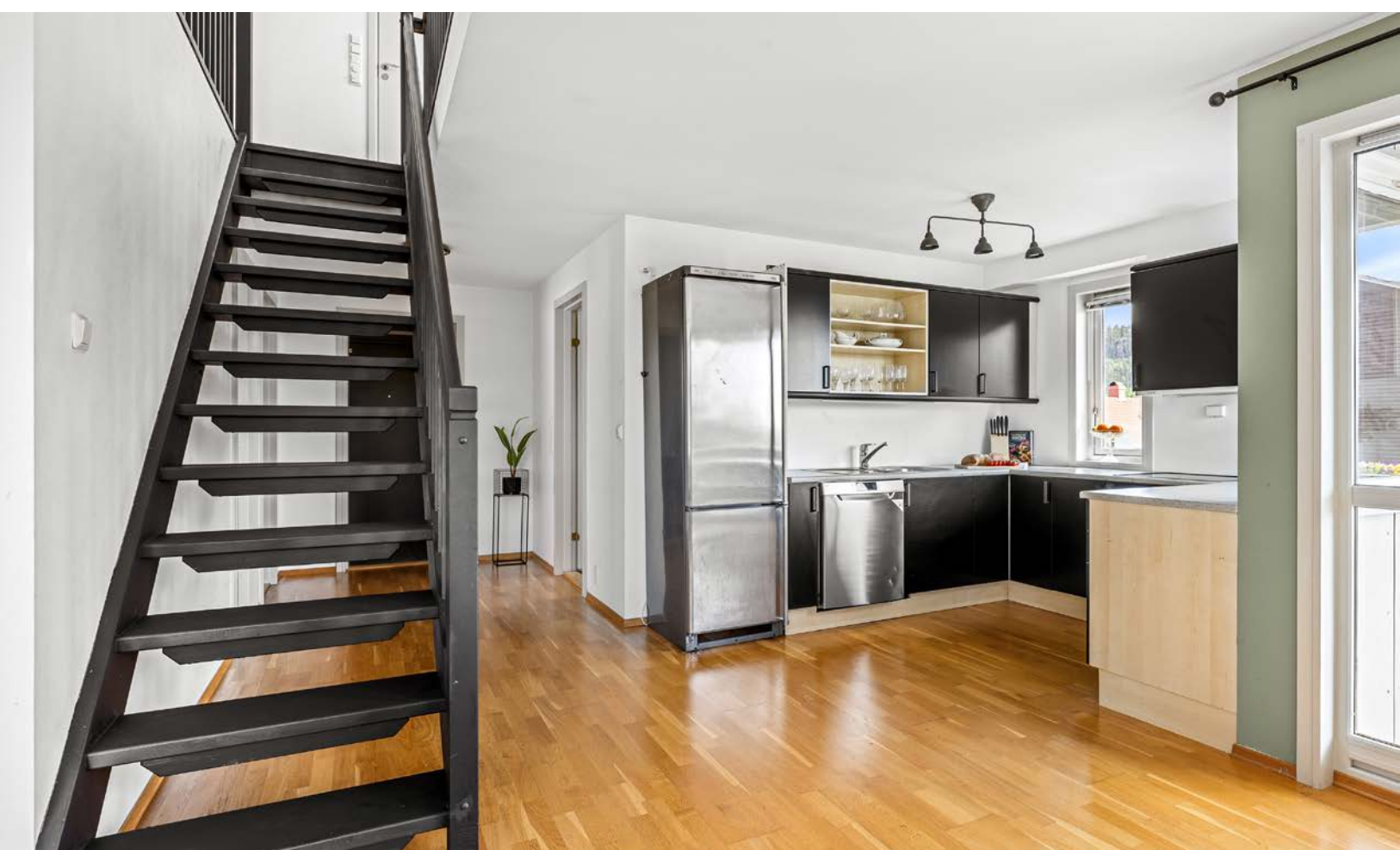








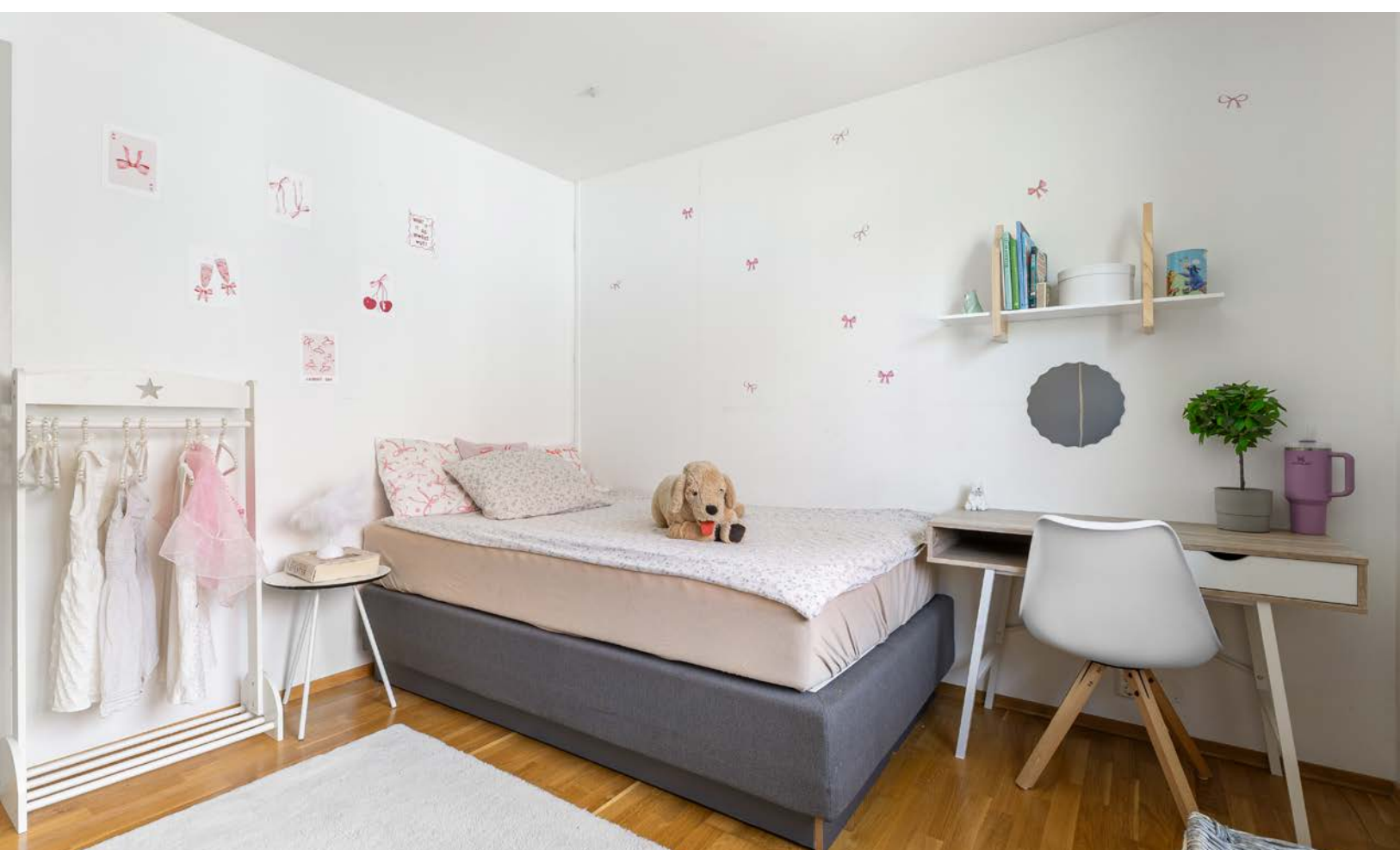






































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Svangshagan 10 D, 3410 SYLLING

📖 LIER kommune

# gnr. 173, bnr. 16, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 11838-25120

Referansenummer: EP1645

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

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.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

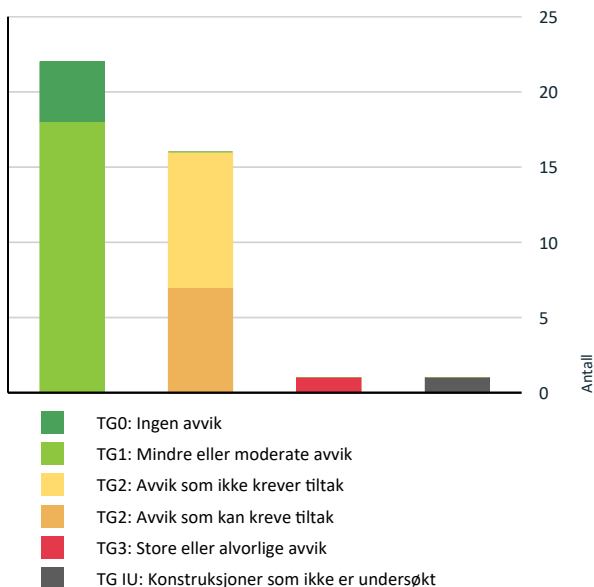
[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

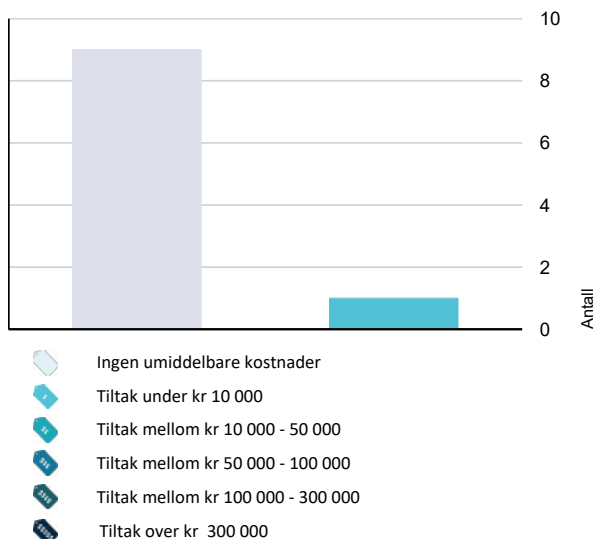
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Svangshagan 10 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

Byggeår  
2003

## UTVENDIG

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Yttertak i saltak konstruksjon, tekket med takstein.

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer. Det er skiftet to vinduer på soverom i loftsetasje, Vinduer skal byttes da de er feil type.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Det er observert en del maling søl på enkelte vinduer.

### ! TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

### ! TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.8m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,01m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og strie.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,9m på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del sprekke dannelse på malte overflater, samt en del sår i parkett. Rundt pipe er de glipper langs fotlister. Det har vært vannlekkasje under kjøleskap, deler av gulv er ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observert slitasje, bør vedlikehold/skifte av enkelte flater påberegnes. Unnlatt vedlikehold av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 12 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## Radon

Det er utstedt midertidig brukstilatelse på bygget, dokumentet legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med malte vanger, rekkverk og trinn i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørvridere og karmar, fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert noe avskalling på enkelte dører.

## TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget under oppføring av boligen, det er TEK.97 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse fra Plan og Bygg, som godkjenner dokumentasjon for våtrommet.

### 2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

### 2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

### 2.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Sluk i plast plassert i dusjsonen.

Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over, overskap og wc.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom er bygget under oppføring av boligen, det er TEK.97 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse fra Plan og Bygg, som godkjenner dokumentasjon for våtrommet.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte strie, veggflater er belagt med malt strie.

Det er observert en del slitasje på malte flater.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på gulvet målt 12 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Sluk i plast er plassert under innredning.  
Det er synlig membran i sluk,  
som er benyttet som tettesjikk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Rørnlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring for membran

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom fremstår med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.  
Det er installert varmtvannsbereder og sentralstøvsuger for boligen.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## LOFT > BAD

### Generell

Badet er bygget under oppføring av boligen, det er TEK.97 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner.  
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse fra Plan og Bygg, som godkjenner dokumentasjon for våtrommet.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte strie, veggflater er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekk i hjørne av fliser samt overgang tak og vegg.

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

## LOFT > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjsonen.  
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over og wc.

## LOFT > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørrblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## LOFT > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med utkast.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate, samt i bunnplate i benkeskap.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av benkeplate bør påberegnes. Slitte overflater vil forringe levetid på benkeplater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på rør på kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Samleskap med rørkurser



Rørøpplagg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på vaskerom

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,  
samt mekanisk avtrekk fra ventil på ett bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## ! TG 1 Varmesentral

Oppvarming i boligen ved panelovner.  
Det er etablert gulvvarme på begge bad.

Det er montert varmepumpe i stue,  
pumpe fungerer også med aircondition.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198L fra 2003,  
er plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble  
varmtvannsbereidere i stikkontakt.  
I 2014 ble det pålagt med direkte  
tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsbereidere  
med effekt på 1500 W eller mer,  
må kobles til egen koblingsboks.  
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.  
Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for  
varmegang i støpsel kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,  
av sikkerhetsmessige årsaker.  
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt,  
ved stor belastning av varmtvannsbereider.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmtvannsbereider plassert på vaskerom

## ! TG 3 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen,  
motor med beholder for avfall er plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger fungerer ikke pr. nå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at sentralstøvsuger trenger service,  
i følge teknikker må muligens enhet byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sentralstøvsuger plassert på vaskerom

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.  
**2003 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget som dokumenterer utførelse. Eier kan ikke svare for om det er utført endringer av tidligere eier på El-anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i leiligheten.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
Samsvarserklæring må fremlegges for at midlertidig brukstillatelse skal utstedes.  
Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet i dokumenter.
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?  
**Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om**

## funksjonssvikt på sikringer.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget, samt alder på komponenter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

# Tilstandsrapport



Kursversikt i sikringssskap

## TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 forenklede 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.*

Boligen har montert røykvarsler, samt brannslange tilkoblet i kjøkkenbenk.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2.etasje       | 77                            |                             |                            | 77  | 8                               |                             | 77              |
| Loft           | 35                            |                             |                            | 35  |                                 | 15                          | 50              |
| Utvendig bod   |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |                             | 4               |
| Garasje        |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |                             | 14              |
| <b>SUM</b>     | <b>112</b>                    | <b>18</b>                   |                            |     | <b>8</b>                        | <b>15</b>                   | <b>145</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>130</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje     | Entré, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken |                             |                            |
| Loft         | Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2            |                             |                            |
| Utvendig bod |                                                        | Bod                         |                            |
| Garasje      |                                                        | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Med boligen følger det en bod i garasjeanlegg på 4m<sup>2</sup>, samt en garasjeplass på 14m<sup>2</sup>.

Bod og garasjeplass utgjør til sammen 18m<sup>2</sup> BRA-E.

Det er strøm i garasje med mulighet for oppkobling av ladeboks for elbil.

Terrassen er målt til 8,3m<sup>2</sup> og er avrundet til 8m<sup>2</sup> i TBA.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/revirent, det er fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Rekkehus</b> | 112        | 0          |

#### Kommentar

##### Rekkehus

Loftet er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde  
ihht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning  
og innervegger er oppmålt til ca. 50m<sup>2</sup>.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 06.5.2025 | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |
|           | Tonje Finstad     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                       | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|---------------------|---------------------------------------------|------------|
| 3312 LIER | 173  | 16   |      | 6    | 3081 m <sup>2</sup> | Opplysninger er hentet<br>fra eiendomsverdi | Eiet       |

#### Adresse

Svangshagan 10 D

#### Hjemmelshaver

Finstad Tonje

#### Boligselskap

Svangshagan boligsameie  
9.

#### Organisasjonsnr

916633661

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen er del i ett rekkehus, som går over to plan.  
Boligen består av: 4 soverom, 2 bad som er flislagt på gulv og vegger,  
adkomst til terrasse fra stue med delvis overbygg.  
Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.  
Med boligen følger det garasjeplass i felles anlegg,  
med tilhørende bod.

Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og  
himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                   | 16.05.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Byggetegninger fra plan og bygg | 16.05.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse     | 16.05.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.05.2025 |           |

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/EP1645>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Grünerløkka |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1008250116           |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Tonje Finstad |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Svangshagan 10D |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| SYLLING  | 3410   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250116

## 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

Beskrivelse

Ikke noe nevnt over men litt hakk i et par fliser på badet nede

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eksen min som er rørlegger ordnet dusj oppe og nede

Arbeid utført av

Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tror det er noe urett i glasstakene over husene

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

Vannlekkasje fra kjøleskap har skapt sprekk i gulvet

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nei. Men det er stikkontakt der og opplegg for å sette inn lade boks.

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)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1008250116

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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 er sentralstøvsuger i huset, men den fungerer ikke nå. Fått tilbud på service på 2000 inkl repetisjon. Hvis den må byttes gjøres det til totalt 4000 kr.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250116

## 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: 1008250116

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tonje Finstad  | 53d096f3e56ae5247b275d<br>cc07571c1e82f24f64 | 07.05.2025<br>12:11:14 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1008250116

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

# Nabolagsprofil

Svangshagan 10D - Nabolaget Sylling - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Sylling skole<br>Linje 62, 63, 64, 65, 66 | 3 min<br>0.3 km   |
| Lier stasjon<br>Linje L1, R13             | 22 min<br>17.5 km |
| Oslo Gardermoen                           | 1 t 13 min        |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Sylling skole (1-10 kl.)<br>264 elever, 22 klasser        | 6 min<br>0.6 km   |
| St. Hallvard videregående skole<br>750 elever, 26 klasser | 22 min<br>18.2 km |
| Lier videregående skole<br>550 elever                     | 22 min<br>18.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Sylling skole tjenestebiler - Lier komm... | 3 min |
| SPAR Holsfjorden                           | 7 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

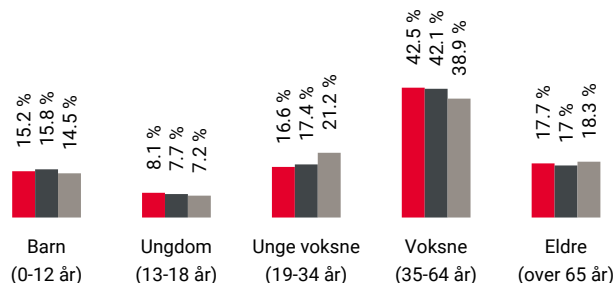
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



| Område       | Personer  | Husholdninger |
|--------------|-----------|---------------|
| Sylling      | 781       | 313           |
| Lier kommune | 27 584    | 11 461        |
| Norge        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Sylling FUS barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Dambråtan barnehage (1-5 år)<br>57 barn   | 5 min<br>2.5 km  |
| Borgestad barnehage (1-5 år)<br>48 barn   | 9 min<br>8.5 km  |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Spar Holsfjorden        | 7 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.6 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport



Sylling idrettspark

2 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.2 km



Svangstrand sandvolleyballbane

11 min



Sandvolleyball

1 km



Feel24 Tranby (høst 2024)

15 min

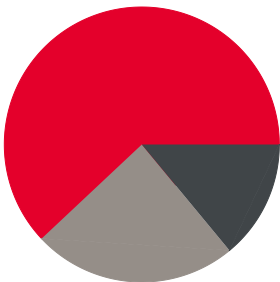


Fresh Fitness Lier

16 min



## Boligmasse



62% enebolig  
14% rekkehus  
24% annet

## Varer/Tjenester



Liertoppen Kjøpesenter

18 min

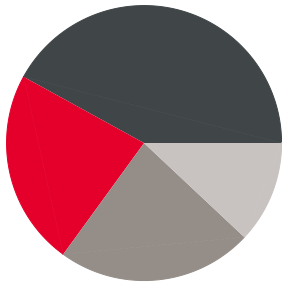


Apotek 1 Lier

16 min



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder  
42% 6-12 år  
23% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Sylling

Lier kommune

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



## Årsmøte for Svangshagan boligsameie 9. april 2025

Alle tilstede unntatt Svangshagan 8D, 10A og 10C.

- åpning ved leder

-valg av ordstyrer og referent: Thomas Furøy og Tonje Finstad.

-signering av protokoll: AnneSæther og Bente E Mengshoel.

-godkjennelse av innkalling: Innkalling godkjent.

-årsberetning: Årsberetning opplest av ordstyrer. En rettelse, vinduer byttes i 10D, ikke 10C.

-regnskap: Regnskap for 2024 er godkjent.

-budsjett 2025: Ingen innsigelser på budsjettforslag.

-overbygg trapper: Dette er en omfattende og dyr jobb å lekkasjetette. Konkluderes med at dette ikke tas nå.

-vinduer 3 etg: Vinduer på kortvegger er utsatt for råte. 10C blir skiftet nå Johnny gjør avtale med resterende for å sjekke fukt. Sjekker også takvinduer da det har vært lekkasje hos 8C.

-dugnad: Taket på boden må skiftes.

Klippe hekk ved uteplass.

Fjerne en del grus fra midtgang. Dette kan legges i strøkkasse eller fylles opp der det er tynt singel på parkeringsplasser.

Ellers er hvert enkelt hus ansvarlig for å holde det ryddig og pent på sine utearealer gjennom året.

Kommer tilbake med en dato for en liten dugnad før 17 mai.

-hekk: Det er blitt sendt brev til nabo ang hekk og gjerde. Dette er ikke blitt besvart. Det blir sendt brev til Huseiernes Landsforening på nytt. Det viser seg at vi har medhold i en gammel sak som ikke er blitt etterfulgt.

-innkommende forslag: Det var enstemmighet for å kjøpe ny snøfreser. Johnny skulle se nærmere på priser på Honda fresere utover vår/sommer. Bør være en hovedansvarlig for freser.

Når det gjelder rydding under trapper er dette opp til hvert enkelt hus.

Høy musikk fra Valstadbakken 3. Spilles mye høy musikk, også sent. Kan virke

# VEDTEKTER FOR SVANGSHAGAN BOLIGSAMEIET

Etter lov om eierseksjoner 22.06.2018

Etter Sameieloven 01.01.2016

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Sameiets firma og formål

Sameiets navn er Svangshagan Boligsameie. Sameiets forretningskontor er i Lier kommune.

Sameiet Svangshagan 6, 8 og 10 er stiftet av sameierne i Svangshagan 6, 8 og 10, gnr. 173 bnr. 16 i Lier kommune.

Sameiet formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelser med de vedtektene som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 12 eierseksjoner.

### 1.2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være eier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering.

## 2 Sameiet og eierskifte

### 2.1 Eierskifte

Styret behøver ikke godkjenne nye eiere.

## 3 Bruk av seksjon

### 3.1 Seksjonseiers rett til bruk

Til hver sameieseksjon er det knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med tilleggsarealer. Til hver seksjon medfølger 1. stk garasje, denne kan ikke omsettes eller overdras til andre uten at seksjonen (leiligheten) medfølger. Denne bruksretten følger sameieseksjonen og kan ikke skilles fra denne. Ved utleie av garasje plikter seksjonseier og informere styret.

Hver seksjonseier gir enerett til bruk av en seksjon i sameiet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Seksjonsansvarlig som har overlatt bruken av sin seksjon til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av seksjonen overfor sameiet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Seksjonseiers bruk

Seksjonseier skal behandle seksjonen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en seksjonseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av seksjonen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiet står ikke for kostnader tilknyttet dette.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

#### **4.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon. Herunder omfattes vedlikehold egen vann- og avløpsledning fram til forgreiningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med eget sikringsskap.

Seksjonseieren skal holde seksjonen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til seksjonen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der det er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

Utearealet er fordelt på sameierne som vist på situasjonsplan. Utearealet med eksklusiv bruksrett vedlikeholdes av den som har eksklusiv bruksrett.

Ny eier av seksjon har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

#### **4.3 Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjon. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for seksjonseieren eller andre brukere av seksjonen.

Seksjonseierne skal gjøre seksjonen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt på sameiermøte.

Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og sameieloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling og inndriving**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, sånn som vedlikeholdskostnader, forsikringer, brøyting, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne ut fra fordelingsbrøken. Fordelingen skal justeres dersom endringer av seksjoner eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Godkjent Årsregnskap sendes Brønnøysundsregisteret etter årsmøte.

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

Dersom en seksjonseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at seksjoner kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **6.2 Fravikelse**

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

### **6.3 Sikkerhetsstillelse**

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet, har sameiets legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. ES § 25.

## **7 Sameiermøte**

### **7.1 Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte. Det ordinære sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallelse til det ordinære sameiermøte skjer skriftlig til hver sameier med 2 ukers varsel. Forslag om saker som ønskes behandlet på sameiermøte må innsendes skriftlig til styret senest 7 dager før møte.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskap
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av beløp til dekning av fellesutgifter
6. Valg andre saker som er nevnt i innkallelsen

Det skal føres referat fra sameiermøte, og dette skal sendes til alle seksjonseiere etter sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte når styret skriftligkrever dette, og oppgir de sakene som ønskes behandlet. Tilsvarende kan ekstraordinært sameiermøte kreves av 2 eller flere sameiere som til sammen har minst 1/10-dels stemmerett. Innkallelse skjer skriftlig med minst 8 dages varsel.

### **7.2 Deltakelse på sameiermøte**

Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Hver seksjonseier har en stemme.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en seksjonseier.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse.

### **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøte om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

### **7.5 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøte foretas av styret, og skal skje skriftlig til seksjonseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært styremøte kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter Sameieloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsregnskap og styrets årsberetning skal senest åtte dager før sameiermøte sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### **7.6 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøte. Referatet skal sendes de andre seksjonseierne etter møte.

### **7.7 Styremedlemmer**

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.<sup>1</sup> Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt hvert tredje.

### **7.8 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall på sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at sameiet har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

<sup>1</sup> Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

### **7.9 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstedte, og det ikke er valgt en nestleder, skal det velges en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er tilstedet. For gyldig vedtak kreves mer en halvparten av de angitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7.10 Habilitet for styremedlemmer**

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7.11 Misbruk av posisjon i styret**

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret skal ikke etterkomme noe vedtak av sameiermøte dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **8 Diverse**

### **8.1 Lading for elbil**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

### **8.2 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøte, med mindre loven stiller strengere krav.

Kjøpere av Svangshagan 6, 8 og 10 godtar vedtektene som bindene for seg ved underskrift av kjøpskontrakt.

### **7.9 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstedte, og det ikke er valgt en nestleder, skal det velges en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er tilstedet. For gyldig vedtak kreves mer en halvparten av de angitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7.10 Habilitet for styremedlemmer**

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7.11 Misbruk av posisjon i styret**

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret skal ikke etterkomme noe vedtak av sameiermøte dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **8 Diverse**

### **8.1 Lading for elbil**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

### **8.2 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøte, med mindre loven stiller strengere krav.

Kjøpere av Svangshagan 6, 8 og 10 godtar vedtektene som bindene for seg ved underskrift av kjøpskontrakt.



## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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 SPØPELASSER** 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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 ikraftttredelse 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:** Svangshagan 10D  
3410 SYLLING

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Stenseth

**Telefon:** 948 49 757  
**E-post:** tommy.stenseth@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