



aktiv.

Sollia 28A, 3058 SOLBERGMOEN

**Solbergmoen – Flott enebolig med
godkjent utleie – Super utsikt –
Dobbelgarasje – Flott hage**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Ole Anders Bjerkedok

Mobil 482 62 702

E-post ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 216 792,-
Total ink omk.: Kr 8 206 792,-
Selger: Monica Syvaldsen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA/P-rom: 176/171 m²
Tomtstr.: 852.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. 245/1554
Oppdragsnr.: 1301230041

Flott enebolig med godkjent utleie - Super utsikt - Dobbelgarasje og Hage - Flotte terrasser

Pen og sentralt beliggende enebolig med gjennomgående bra standard. Boligen inneholder bl.a. 5(6) soverom, 3 stuer 2 bad, samt flotte terrassearealer. Pene utearealer med bl.a. Redskapsbod/lekestue og tribune skjermet bak boligen og det er opparbeidet en hyggelig hage i front. Det er også oppført en støpt dobbelgarasje med lagringshems.

Eiendommen ligger fint til i solhellingen på Solbergmoen i et attraktivt og barnevennlig område med marka som nærmeste nabo. Kort vei til barnehager, skole, butikker, SK idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane og idrettshall. Kort vei til Krokstadelva med bla. tennisbaner, svømmehall, Eknes idrettshall, og Buskerud storsenter (ALTI) med alle tilbud. 7 min kjøring til Drammen skisenter med både klatrepark og downhill/sykkel. Ca. 12 min til Drammen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Boligsalgsrapport	40
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 171 m²

BRA: 176 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

852.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gruset gårds plass, stor hage i front og pent opparbeidet i bakkant av boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i solhellingen på Solbergmoen i et attraktivt og barnevennlig område med marka som nærmeste nabo. Kort vei til barnehager, skole, butikker, SK idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane og idrettshall. Kort vei til Krokstadelva med bla. tennisbaner, svømmehall, Eknes idrettshall, og Buskerud storsenter (ALTI) og Krokstad handelspark. 7 min kjøring til Drammen skisenter med både klatrepark og downhill/sykkel. Gangavstand til buss, 5 km til Mjøndalen stasjon og 8 km til Gulskogen stasjon. 15 min til Drammen sentrum med alle tilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til barnehage og ca 2 km til skole

Skolekrets

Solberg

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss, 5 km til Mjøndalen stasjon og 8 km til Gulskogen stasjon.

Bygningssakkyndig

Takstmann Thomas Green.

Type takst

Boligsalgsrapport.

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.06.2023 av takstmann Thomas Green for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen inneholder i hoveddelen: 1. etg.: Gang, stue, kjøkken, WC, vaskerom og soverom. 2. etg.: Loftstue, bad og 2 soverom.

Leilighet i underetasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom. Støpt dobbelgarasje med lagringshems. Redskapsbod/sportsbod.

Standard

Pen og sentralt beliggende enebolig med gjennom gjennomgående bra standard.

Boligen inneholder i hoveddelen: 1. etg.: Gang, stue, kjøkken, WC, vaskerom og soverom. 2. etg.: Flott loftstue, bad og 2 soverom. Leilighet i underetasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom. Det er flotte utearealer med bl.a. Redskapsbod/lekestue og tribune skjermet bak boligen og det er opparbeidet en hyggelig hage i front. Det er også oppført dobbelgarasje med lagringshems.

Rom for rom:

Inngangsparti:

Hyggelig overbygget inngangsparti med romslig terrasse med glassrekkverk og god plass til sittegruppe.

Gang:

Flislagt gang med varmekabler. Stor skyvedørgarderobe med god plass til sko og yttertøy. Her er også varmpumpen montert, diskre under trappen. Malte slette vegger og tapet på vegger. Adkomst til 2. etasje. Det er også tilrettelagt for mulig trapp til underetasjen om man ønsker å innlemme leiligheten til hoveddelen.

Soverom 1:

Soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Gjestetoalett:

Separat toalettrom med WC og servant. Pene fliser på gulv og på sistene til vegghengt

WC. Malt mdf-panel på vegger.

Kjøkken:

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med nedsenket vask. Flislagt over platetoppen. God skap og benkeplass. På kjøkkenet er det også plass til spisebord eller f.eks. en hyggelig lesestol. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Stue:

Stue med vedovn og utgang til veranda med flott utsikt mot Drammen og over Dalen. Glassrekkverk er montert på verandaen. Stuen benyttes i dag som spisestue da boligen også har en romslig loftsstue. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Vaskerom:

Vaskerom/teknisk rom med adkomst fra kjøkken. Her er det montert sentralstøvsuger, varmtvannsbereder, sikringsskap, sjekkeluke rør-i-rør vann, skyllekum og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv og malte vegger.

2. etasje:

Loftstue:

Romslig loftstue med høy takhøyde, store vindusflater og flott utsikt. Rommet kan deles av med lettvegg å få et soverom til ved behov. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel og gips på vegger.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler. Her er det montert dusj med bunn og glassvegg, badekar, WC og en pen innredning med ramme av heltre og en flott toppmontert steinvask.

Soverom 2:

Soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Soverom 3:

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det montert en romslig skyedørsgarderobe. Fra soverommet er det også flott utsikt over dalen. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Underetasje:

Underetasjen inneholder en romslig leilighet med 2 soverom på 60 kvm.

Overbygget hyggelig inngangsparti.

Stue:

Koselig stue med åpen løsning mot kjøkken. Her er det plass til både salong/TV-krok og spisestue. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Kjøkken:

Pent Sigdal kjøkken med hvite slette fronter og laminat benkeplate med nedsenket vask. Barløsning med spiseplasser. God skap og benkeplass. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler. Her er det montert dusjhjørne med skyvedører og dusj på vegg, WC og en hvit Sigdal innredning med servant og overskap/speilskap.

Vaskerom:

Her er det montert sjekkeluke rør-i-rør vann, skyllekum og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv og malte vegger.

Soverom 1:

Soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Soverom 2:

Soverom med plass til seng og garderobeskap. Eik parkett på gulv og malt mdf-panel på vegger.

Garasje:

Støpt dobbelgarasje med stor gulvet hemsløsning med god lagringsplass.

Redskapsbod/lekestue:

Bak boligen er det satt opp en romslig redskapsbod som også kan brukes som lekestue. Her er det godt tilrettelagt for barn med bl.a. en flott snekret tribuneløsning.

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

TV/Internett fra Altiboks.

Parkering

I dobbelgarasje og i gårdsplass.

Forsikringsselskap

Frende forsikring.

Polisenummer

882592.

Diverse

Deler av tomten mot marka er merket med ras og skredfare og i front av tomten er det merket med høyspenningsanlegg.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming i form av varmekabler. En panelovn i utleiedel.

Info strømforbruk

Strømforbruk 2022: 18569 Kwh

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 149

Kommunale avgifter år

2022.

Renovasjon

Renovasjon kr. 6355,-

Formuesverdi primær

Kr 1 511 648,-.

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 441 934,-.

Formuesverdi sekundær år

2021.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 1554 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/245/1554:

11.11.2005 - Dokumentnr: 11547 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3005 Gnr:245 Bnr:311

15.12.2005 - Dokumentnr: 12998 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1555

01.01.2020 - Dokumentnr: 487032 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1554

15.12.2005 - Dokumentnr: 12999 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:311

26.01.2006 - Dokumentnr: 961 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:311

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.09.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iht. kommuneplanens arealdel 2015-2026

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,00))

216 792,- (Omkostninger totalt)

8 206 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 216 792

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er provisjonsbasert og avtalt til 0.9 % av eiendommens salgssum. Tilrettelegging kr. 9.900,- Oppgjørsgebyr kr 5.375,-. Markedsføring kr. 15.500,-. Visning kr. 2.900,-. (pr. visning). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ole Anders Bjerkedok
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
ole.anders.bjerkedok@aktiv.no
Tlf: 482 62 702

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17
3019 Drammen

Salgsoppgavedato

09.06.2023







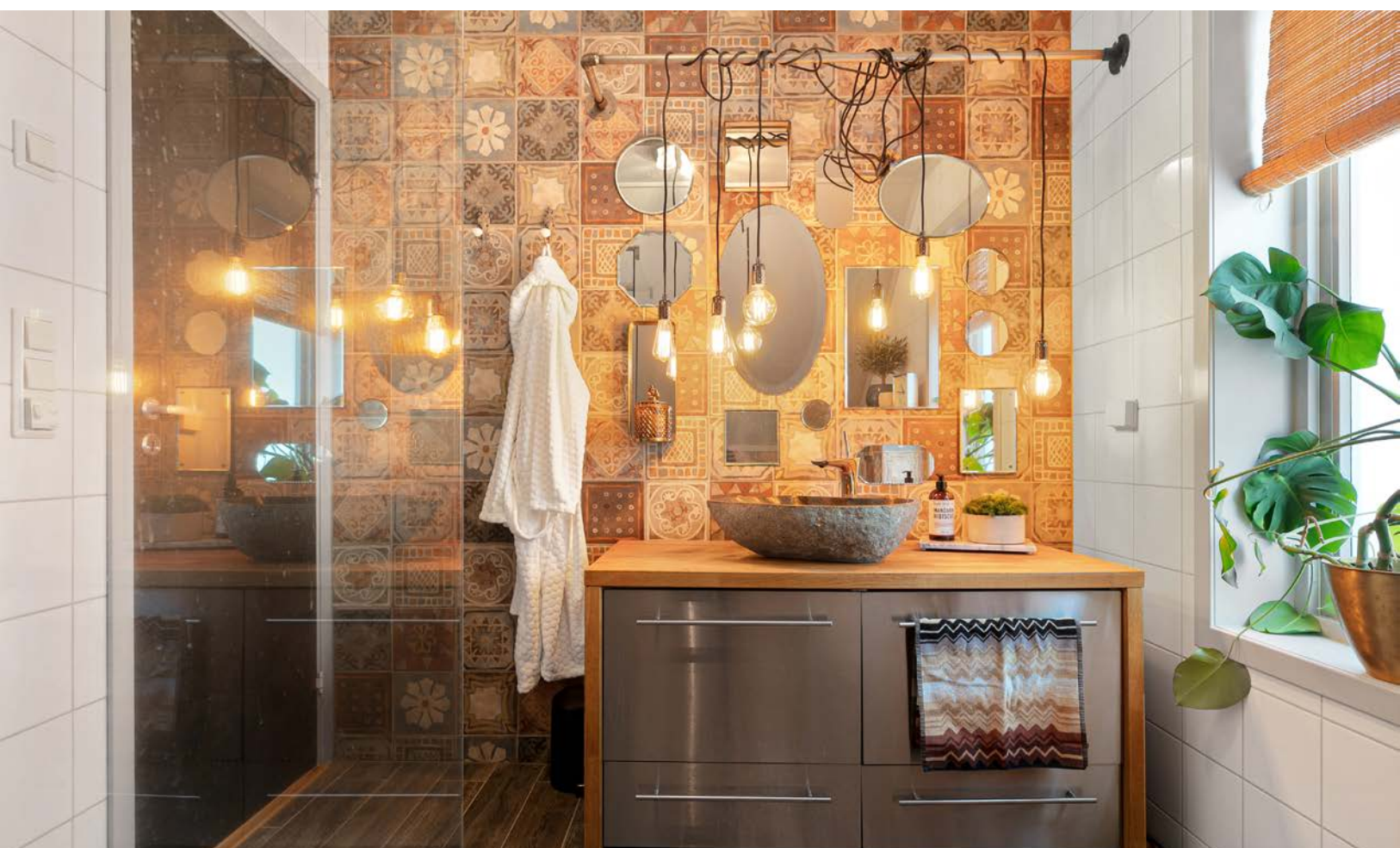












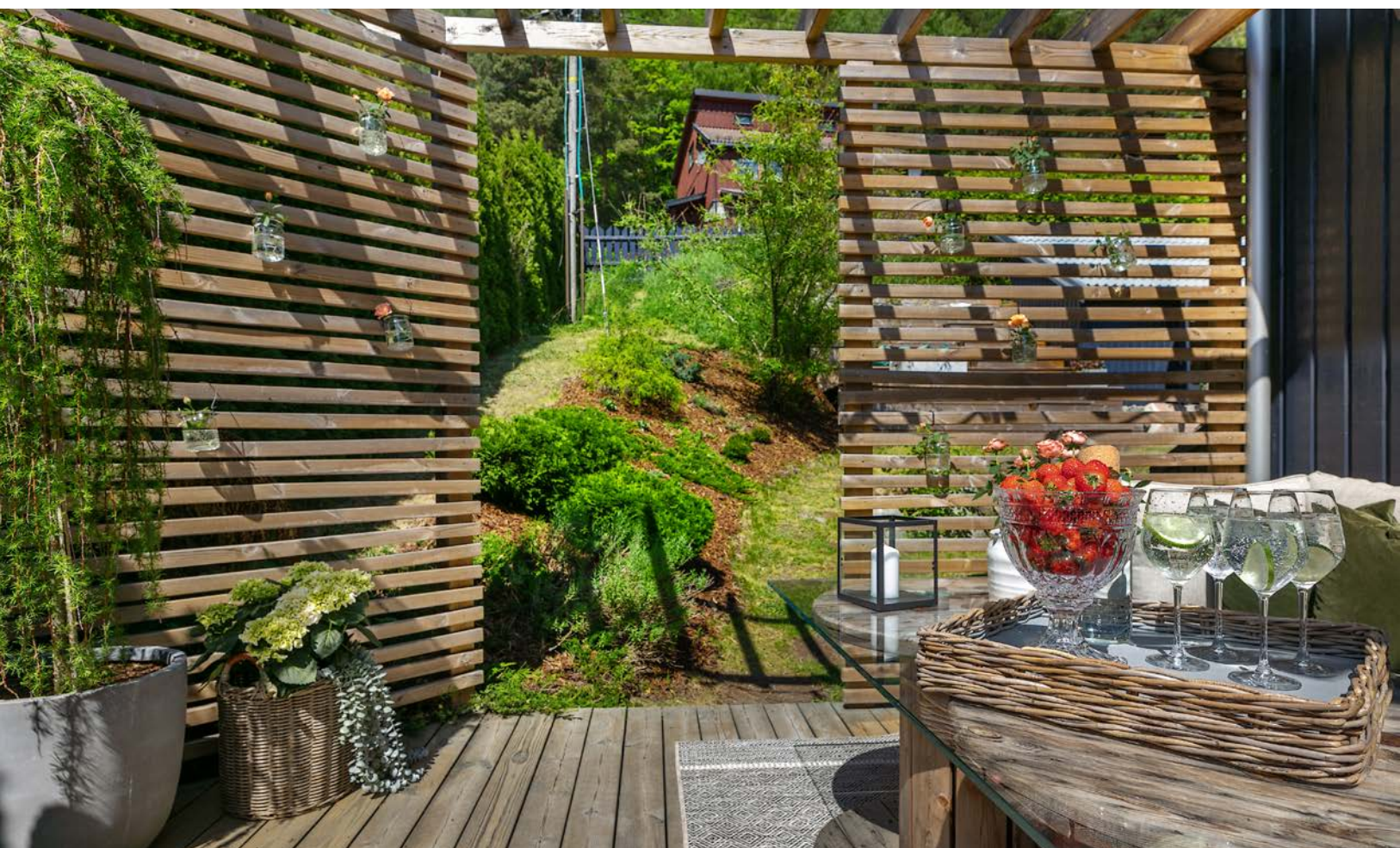


















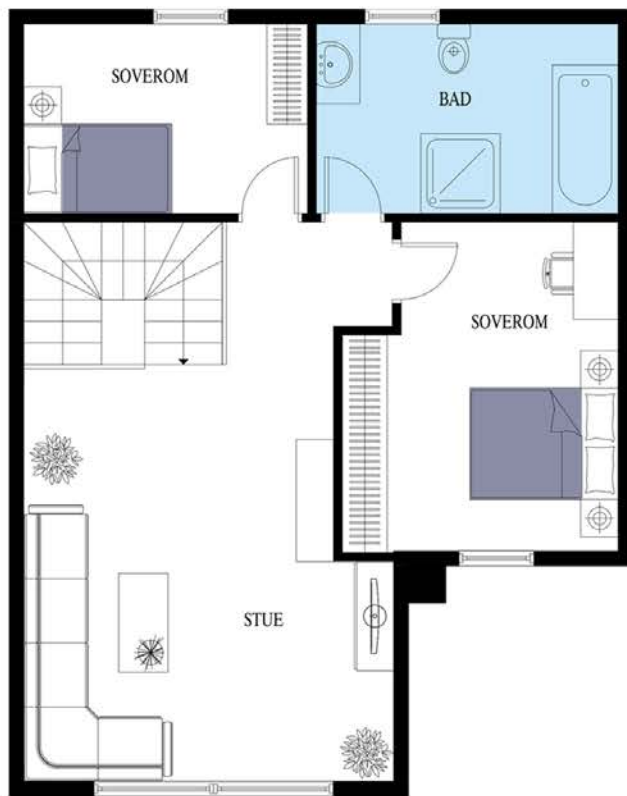














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sollia 28 A, 3058 SOLBERGMOEN

🏠 DRAMMEN kommune

gnr. 245, bnr. 1554

Areal (BRA): Enebolig 176 m², Dobbelgarasje 33 m², Uthus 10 m²



Befaringsdato: 02.06.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 12114-141161

Referansenummer: HG1490

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green



Drammen [Takstsenter]

Gyldig rapport
09.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenner AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenner som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig



Thomas Green
Uavhengig Takstingeniør
thomas@drammentakst.no
974 37 169

Drammen[Takstsenner]

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Frittliggende enebolig med sokkelleilighet, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong. Boligen er på 3 etasjer.

Boligen ble opprinnelig bygget i 2008. Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter og avviker noe fra dagens bygningskrav, standard innemiljø, energioptimalisering etc. FDV-dokumentasjon/perm er fremlagt.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger/moderniseringer med tiden. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av bad er avgjørende for videre levetid. Med tiden anbefales det å vurdere montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Eier opplyser om:

- kjøkkeninnredninger, og badersinnredninger fra Sigdal
- garderober er fra Garderobemannen
- overtok boligen i 2009, som første eier
- montert nytt rekkverk av stål og glass på veranda i 2018
- utført normalt vedlikehold og malt enkelte overflater
- oppført garasje, bod og platting
- det var en forekomst av skjeggkre i utleiedel mars 2019, ble utbedret
- montert ny sentral for sentralstøvsuger
- mangler ferdigattest garasje
- tinglyst felles adkomst med Sollia 28B
- utetthet mellom røykrør og skorstein skal utbedres før salg, av Mur og pipeservice AS

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje	53	53	0
1. Etasje	63	63	0
Leilighet i underetasje	60	55	5
Sum	176	171	5
Dobbeltgarasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	0	33
Sum	33	0	33
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Dobbeltgarasje

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

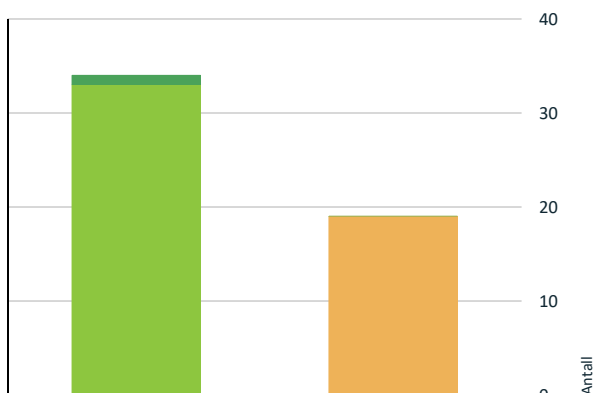
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bebodd boligen siden 2009.

Ved befaringen var det lagret gjenstander på kryploft, vaskerom, teknisk rom/bod og garasje, noe som begrenser mulighetene for kontroll.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk. Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke synlig lufting bak takrenne eller synlig luftespalte, kun lufting under taksteinen.

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp / kondens i konstruksjonen. Det er ikke registrert / indikert fukt i konstruksjonens innside.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning/lysglimt mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Normal standard og bruksslitasje på ytterdører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk kun på en side.

det er stedvis registrert hulrom under fliser i trapp.

Det er registrert sprukne fliser i nedre trinn.

Normal slitasje på utvendige trapper med referanse til alder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt god stabilitet i etasjeskillere.

Stedvis registrert noe knirk.

Retningsavvik ble registrert til +/- 16mm gjennom hele etasjene, og +/- 10mm innenfor 2m.

Retningsavvikene anses å være normale.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre kjente tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Normal stabilitet i innvendig trapp.
Normal slitasje med referanse til alder.

Åpninger i trinn er ca. 14cm, og større enn dagens forskriftskrav for trapper som er 10cm.

Avvik vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Tilstandsgraden settes med referanse til ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i trapp og avstanden mellom trinn.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig.
Dør er montert i våtsonen for dusj, og himling ligger i våtsonen for badekaret..

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Registrert fall er ca. 1:200. Fallforholdet er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift som er 1:100 på hovedgulv, og registrert fall er 1:50 i dusj.

Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 24mm, minimumskravet er 25mm.

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

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløp fra badekar ligger under badekaret og er ikke permanent tilknyttet sluk, men må manuelt legges til sluk ved bruk.
Dusjbunn er ikke festet.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning med referanse til alder.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

MDF-plater montert på vaskerom. Trebaserte materialer er ikke egnet til bruk i våtrom.
Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater.

Det er ikke tilfredsstillende fall på vaskeromsgulv. Kun lokalt fall ved sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 10mm, minimumskravet er 25mm.

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

Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall i dusj.
vannet renner til sluk ved bruk av dusj.

Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 20mm, minimumskravet er 25mm.

❗ **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

❗ **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører til dusj med generell slitasje, og det mangler et håndtak.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning forøvrig, med referanse til alder.

❗ **Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett.

❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsberedere er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
2008

Kommentar
Ferdigattest

UTVENDIG

Taktekking

TO 1

Taket er tekket med sementbasert takstein.
Undertak er av rupanel, duk, sløyfer og lekter.

Taktekket har normal kvalitet, med referanse til alder /
levetidsbetraktninger.
Stedvis noe vekst av mose.
Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

TO 1

Takrenner og nedløp består av stål.
Beslag på vindusbrett, tak-vegg, israft, og topp- og fotbeslag montert på skorstein.
Sålebenker i grunnmur består av fliser.
Stigetrinn montert for feier.
Snøfangere montert.

Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette
renner/nedløp ved befarings.
Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt
stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

TO 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert, og er
utvendig kledd med malt trepanel.
Utvendig kledning er luftet, og det er synlig musesperre i nedre del.

Utvendig panel er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig
vedlikehold.

Stedvis noe slitt / sprukken panel.

Generelt vedlikehold kan påregnes med tiden.

Takkonstruksjon/Loft

TO 2

Taktypen består av saltak.

Takkonstruksjonen består av takstoler/-sperrer.

Det var begrenset adkomst til loft/kryploft.

Store deler av konstruksjonen består av isolert takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er utvendig luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke synlig lufting bak takrenne eller synlig luftespalte, kun
lufting under taksteinen.

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp /
kondens i konstruksjonen.

Det er ikke registrert / indikert fukt i konstruksjonens innside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende med dagens tilstand, og det er
ikke behov for umiddelbare tiltak.

Bygningsdelen og innvendige overflater i himling anbefales holdt
under oppsyn.

Vinduer

TO 1

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2008.

Enkelte faste vinduer, og store vindusfelt i stue i loftsetasje.

Takvinduer i stue i loftsetasje.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og
levetidsbetraktninger.

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon og anbefales holdt
under oppsyn.

Det ble ikke registrert fukt under takvinduer ved befaringsen.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Inngangsdør i treverk med glassfelt, fra byggeår i 1.etasje og til leilighet.

Kodelås på inngangsdør i 1.etasje.

Verandadør av tre med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning/lysglimt mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Normal standard og bruksslitasje på ytterdører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningslister på ytterdører kan vurderes fornyet.

Dører kan påregnes noe justering / vedlikehold med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse/platting av kombinert betong og treverk ved inngangsparti.

Terrassen er på ca. 20m².

Takoverbygg over betongdelen.

Består av betongkonstruksjon, tekket med fliser, og treverk med behandlede gulvbord.

Pergola i treverk montert mot hagen.

Rekkverk av stål og glass.

Rekkverkshøyde er 101cm.

Veranda med adkomst fra stue.

Verandaen er på ca. 25m².

Består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Rekkverk av tre og stål/glass.

Rekkverkshøyde er 89cm, og 100cm.

Platting ved adkomst til leilighet.

Plattingen er på ca. 10m².

Består av trekonstruksjon, fundamentert på grunnen, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Generell slitasje på gulvbord og trematerialer.

Normal slitasje med referanse til alder.

Påregnes regelmessig rengjøring/vedlikehold.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp til inngangsparti av støpt betong, tekket med fliser. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk kun på en side.

det er stedvis registrert hulrom under fliser i trapp.

Det er registrert sprukne fliser i nedre trinn.

Normal slitasje på utvendige trapper med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med sikring/rekkverk kan vurderes.

Generelt vedlikehold kan påregnes.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er tekket med parkett og fliser i hall.

Vegger er tekket med malt MDF-platekledning, og tapet.

Himlinger/tak er tekket med malte overflater.

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden.

Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med plater / bord.

Antatt etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt god stabilitet i etasjeskillere.

Stedvis registrert noe knirk.

Retningsavvik ble registrert til +/- 16mm gjennom hele etasjene, og +/- 10mm innenfor 2m.

Retningsavvikene anses å være normale.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre kjente tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Skorsteinen består av elementskorstein.
Montert frittstående vedovn i stue i 1.etasje.
Skorstein feies fra tak.
Sotluke montert utvendig i 1.etasje.

Monteringsanvisning for ildsted er fremlagt.

Det ble foretatt tilsyn av fyringsanlegget 08.04.2022.
Avdekkede avvik: utettheter i sammenkoblingen mellom røykrør og skorstein.
Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før salg.

Rom Under Terreng

TG 1

Grunnmur består av betong, innvendig utlektet og isolert.
Innvendig kledd med malte plater.
Yttervegg mot hagen og deler av gavlvegger i underetasje ligger under terreng.

Rom under terreng har erfaringsvis en høy skadestatistikk og blir betegnet som risiko-konstruksjon.
Dette går på at det oppstår kondens mellom treverk og betong i grunnmur.
Det ble foretatt hulltaking mot yttervegg under terreng på teknisk rom i underetasje, og det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.
Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig behandlet/malt tretrapp.
Rekkverk/håndløper montert på kun en side.
Rekkverk i stue av treverk og glass.
Rekkverkshøyde er 92cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal stabilitet i innvendig trapp.
Normal slitasje med referanse til alder.

Åpninger i trinn er ca. 14cm, og større enn dagens forskriftskrav for trapper som er 10cm.

Avvik vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.
Tilstandsgraden settes med referanse til ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i trapp og avstanden mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i trapp.
Det kan vurderes tiltak med åpninger i trinn.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige behandlede dører.

Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.
Stedvis behov for stramming av dørridere.
Normal slitasje med referanse til alder.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørsgarderobe med speil i dører montert i hall i 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe montert på soverom i loftsetasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje:
Baderom er fra byggeår.

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales å vurdere montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater vegger og himling

Veggene er teknet med keramiske fliser.

Himling er teknet med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig.
Dør er montert i våtsonen for dusj, og himling ligger i våtsonen for badekaret..

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.
Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales å vurdere montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Overflater Gulv

Gulv er teknet med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.
Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv. Registrert fall er ca. 1:200. Fallforholdet er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift som er 1:100 på hovedgulv, og registrert fall er 1:50 i dusj.
Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 24mm, minimumskravet er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv av plast.
Ett sluk foran badekar, og ett i dusj.
Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med servantbolle, dusjbunn med vegg av glass, badekar, og veggtoalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra badekar ligger under badekaret og er ikke permanent tilknyttet sluk, men må manuelt legges til sluk ved bruk.
Dusjbunn er ikke festet.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å feste dusjbunn, og etablere permanent løsning for avløp fra badekar.
Konstruksjonene anbefales holdt under oppsyn.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via avtrekksvifte montert i vegg.
Tilførsel av luft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badetrom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje:
Vaskerom er fra byggeår.

Vaskerommet er ikke bygget i henhold til dagens forskrifter, som er referansepunkt for Norsk Standard 3600 i denne rapporten.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Ved befaringen var det lagret en del gjenstander på vaskerom, noe som begrenser muligheten for kontroll.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er tekket med malte MDF-plater.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

MDF-plater montert på vaskerom. Trebaserte materialer er ikke egnet til bruk i våtrom.
Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater.

Det er ikke tilfredsstillende fall på vaskeromsgulv. Kun lokalt fall ved sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 10mm, minimumskravet er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i gulv av plast.
Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.
Det kan vurderes tiltak, og det anbefales å holde bygningsdelen under observasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, og tekniske installasjoner montert.
Fordelerskap, el-skap, varmtvannsbereider, sentralstøvsuger, og tekniske installasjoner montert på vaskerom.

Det ligger litt overskuddsmateriale i fordelerskap, som med fordel kan fjernes.

Utstyret fungerte normalt ved befaring.
Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via avtrekksvifte montert i vegg.
Tilførsel av luft under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badetrom og vaskerom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje:
Baderom er fra byggeår.

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er tekket med keramiske fliser.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv. Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall i dusj. vannet renner til sluk ved bruk av dusj.
Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 20mm, minimumskravet er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i gulv av plast.

Det er noe synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.
Det kan vurderes tiltak, og det anbefales å holde bygningsdelen under observasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Montert innredning med servant, dusjhjørne med dører av glass, bobebadekar, og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til dusj med generell slitasje, og det mangler et håndtak.
Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning forøvrig, med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold og oppgraderinger kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Avtrekk via avtrekksvifte montert i vegg.
Tilførsel av luft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badetrom og teknisk rom/bod.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtzone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken i hoveddel:
Gulv er tekket med overflater av parkett.
Vegger er tekket med malte overflater. Fliser montert på vegg over kjøkkenbenk ved koketopp.
Tak/himling er tekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal, inneholder behandlet innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum og koketopp.
Integrerte hvitevarer er: kjøleskap, komfyr, og koketopp.
Opplegg til oppvaskmaskin.
Avtrekk til sentralstøvsuger montert i sokkel på kjøkkeninnredningen.

Front på kjøleskap er ikke festet til hvitevaren.
Enkelte knotter/håndtak kan strammes.
Generelt vedlikehold og småjusteringer kan påregnes med tiden.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator montert over komfyr.

LEILIGHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken i leilighet:
Gulv er tekket med overflater av parkett.
Vegger er tekket med malte overflater.
Tak/himling er tekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal inneholder behandlet innredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg til oppvaskmaskin.

Generelt vedlikehold og småjusteringer kan påregnes med tiden.
Stedvis hakk og merker i lameller på benkeplate.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator montert over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Toalettrom:
Gulv er tekket med fliser.
Veggene er tekket med malte overflater, fliser på toalett.
Himling er tekket med malte overflater.

Det ble ikke indikert / registrert fukt ved befaring.
Enkelte riss i fuger mellom fliser.
Normal slitasje med referanse til alder.

Teknisk anlegg

! TG 2

Utstyr:
Veggtoalett og servant.
Ventil i vegg, med avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å etablere synliggjøring for evt. lekkasjevann fra vegg-wc.
Konstruksjonen anbefales holdt under oppsyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

FDV-dokumentasjon for rør-installasjoner er fremlagt.

Vannledninger består av plast.
Fordelerskap montert på vaskerom og teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran montert på teknisk rom.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men skader plutselig oppstår på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 1

FDV-dokumentasjon for rør-installasjoner er fremlagt.

Avløpsrør består av plast.
Stakeluke og sluk montert på teknisk rom i leilighet.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men skader plutselig oppstår på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduskarmer.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Montert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, fordelerskap, el-skap, varmtvannsbereder, vannmåler, stoppekran, stakeluke, og tekniske installasjoner montert på teknisk rom/bod i leilighet.

Varmesentral

TG 1

Oppvarming består av strøm og vedfyring.
Varmepumpe montert i hall i 1.etasje, fra 2020.
Varmekabel i hall, og begge baderomsgulv.

Varmtvannstank

TG 2

Det er montert 200 liters varmtvannsberedere fra 2008, plassert på vaskerom i 1.etasje, og i teknisk rom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberedere er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsberedere anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger montert, sentral plassert på vaskerom i 1.etasje.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap for hoveddelen er plassert på vaskerom i 1.etasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser, i henhold til kursfortegnelse.
63A overlastvern.
Stømmåler montert for hoveddel og leilighet.

Sikringsskap for leiligheten er plassert på vaskerom i underetasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser og en servicebryter på 16A, i henhold til kursfortegnelse.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 22.06.2009. Utført av Borge Installasjon As.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Det ble avdekket en stikkontakt som ikke va betryggende festet, samt manglende dokumentasjon på anlegget.

Stikkontakt er festet, og samsvarserklæring er fremskaffet.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarslere montert.

Brannslukningsapparat i boligen og i leiligheten fra 2023.

Brannslukningsapparat skal fornyes minimum hvert 10. år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

Drenering

TG 1

Det er synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Topplist montert på grunnmursplast.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur består av sprøytebetong, utvendig strukturpusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Med referanse til alder - byggemåte, fuktsikret og isolert mot grunnen.

Gulvet er tekket med parkett i leilighet.

Retningsavvik ble registrert til +/- 8mm gjennom hele etasjene, og +/- 5mm innenfor 2m.

Retningsavvikene anses å være normale.

Det er ikke registrert setninger, sprekker eller riss i synlig grunnmur.

Generelt vedlikehold kan påregnes utvendig med tiden.

Forstøtningsmurer

TG 1

Støttemur av naturstein ved nivåforskjell i hagen, og mot naboeiendommen i vest.

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Bygninger på eiendommen

Dobbeltgarasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Opplyst av eier.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje:

Garasjen er fundamentert med støpt dekke og ringmur/grunnmur av betong.

Synlig drengplast ved terreng.

Vegger over grunnmur og front, av tre/ bindingsverk, isolert og utvendig kledd med panel.

Saltak av takstoler, rupanel, duk, sløyfer og lekter, tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Leddport av aluminium med automatisk åpner.

Dør i aluminium, og vinduer m/ isolerglass.

Innlagt strøm.

Enkel hems med lav takhøyde etablert, med mulighet for lagring, adkomst til hems via luke med loftstrapp.

Normal slitasje med referanse til alder.

Drengplast og topplist har stedvis løsnet, og anbefales festet tilfredsstillende.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger kan påregnes med tiden.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus:

Uthuset er fundamentert med støpt dekke og ringmur/grunnmur i ubehandlet murverk av Leca.

Synlig dreinsplast ved terreng, uten montert topplis.

Vegger over grunnmur og front, av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.

Innvendige vegger av ubehandlet Leca og treverk.

Pulttak, sutak, sløyfer og lekter, tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Enkel tofløyet dør av treverk. Høyde i døråpning er kun 1,68m.

Trapp til uthus av treverk med høye trinn.

Platting/trapp i terrenget med høye trinn, stedvis over 50cm, og løse/flyttbare trinn mellom hovedplattinger.

Normal slitasje med referanse til alder.

Dreinsplast har stedvis løsnet, og det anbefales montering av topplis.

Utvendig kledning er stedvis montert for nærme terreng, noe som medfører behov for regelmessig vedlikehold.

Det kan vurderes sikring ved høyder over 50cm.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger kan påregnes med tiden.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert, kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loftsetasje	53	53	0	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad	
1. Etasje	63	63	0	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Soverom , Toalettrom , Vaskerom	
Leilighet i underetasje	60	55	5	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Teknisk rom / bod
Sum	176	171	5		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Det er tatt hensyn til skråtak i 2. etasje under oppmålingen.

Takhøyde i 1.etasje er 2,40m, og takhøyde i loftsetasje er fra 1,09m-3,61m.

Teknisk rom/bod er vurdert ut fra opplysninger fra byggetegning, og er ikke vurdert som våtrom, selv om det er montert sluk i gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer:

Tidligere pre-aksepterte krav til lysforhold var ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.

Dagslysflate på det minste soverom på loft og det største soverom i leiligheten er noe redusert i henhold til tidligere pre-aksepterte krav.

Størrelsen på disse rommene er henholdsvis ca. 5,4m² og 5,6m², og er mindre enn tidligere anbefalinger til rom for varig opphold, som var 7,5m².

Rommene er godkjent av Kommunen som soverom på byggetegninger.

På det største soverom i leiligheten er vinduet plassert 1,08m over gulv, forskriftskravet er: Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Tiltak for å lette rømning er foretatt ved at rømning kan foretas fra tilstøtende rom.

Det er montert en utfellbar brannstige på yttervegg, fra stue i loftsetasje. Brannstiger uten ryggboyle er ikke godkjent ved høyder over 5m, men kan være et godt alternativ til rømning via vinduer.

Dobbeltgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	33	0	33		Garasje
Sum	33	0	33		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.
Areal på hems er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	10	0	10		Bod
Sum	10	0	10		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på boligen.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2023	Thomas Green	Takstingeniør
	Monica Syvaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	245	1554		0	852.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sollia 28 A

Hjemmelshaver

Syvaldsen Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Solbergmoen i Drammen Kommune. Fra boligen er det kort vei til idrettsanlegget til Solberg sportsklubb, Solbergsenteret, bussforbindelser, barneskole og barnehage. Området er stille og rolig, med kort avstand til friluftaktiviteter og turområder. Det er kort vei Drammen sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig.
Felles innkjørsel med naboeiendommen.

Tilknytning vann

Privat stikkledning frem til offentlig.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning frem til offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og er pent opparbeidet med beplantet hage, plen, og gruset gårdsplass. Nærhet til høyspentlinje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Konferer eiendomsmegler angående adkomstrettigheter.

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	19.09.2008		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.04.2008		Gjennomgått	0	Nei
Eier	02.06.2023	Har gitt informasjon	Gjennomgått	0	Nei
FDV-Dokumentasjon	09.10.2009	Finnes også på CD i perm	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG1490>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Drammen	
Oppdragsnr.	
1301230041	
Selger 1 navn	
Monica Syvaldsen	
Gateadresse	
Sollia 28A	
Poststed	Postnr
SOLBERGMOEN	3058
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2009
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	882592

Document reference: 1301230041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent i kommunen

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

Beskrivelse

Mangler ferdigattest garasje.

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

Tinglyst felles adkomst med Sollia 28B. Skriftlig avtale om plassering av garasje oppført i eiendomsgrensa, med Sollia 28B.

Tilleggs kommentar

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Syvaldsen	4baa9134bce1938079f3aac cf82524396f235d66	09.06.2023 07:22:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1301230041

- 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>

Sollia 28A

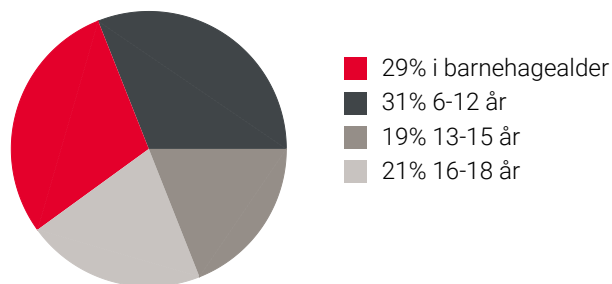
Offentlig transport

🚏 Henriksbakken	4 min 🚶
Linje 51, 51N, 55, 56, 139	0.3 km
🚏 Mjøndalen stasjon	7 min 🚶
Linje R12	3.5 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min 🚶
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚶

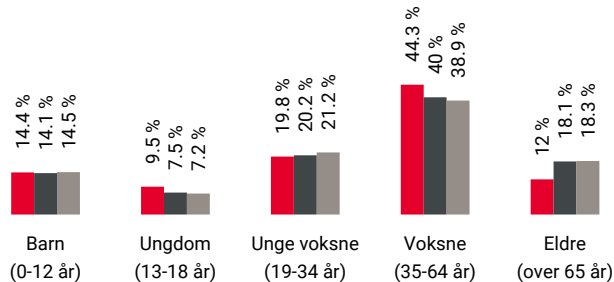
Skoler

Stenseth skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
187 elever, 14 klasser	1.8 km
Solberg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
549 elever, 23 klasser	2.2 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
571 elever, 26 klasser	3.5 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
258 elever, 18 klasser	2.5 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
358 elever, 21 klasser	3.1 km
Åssiden videregående skole	6 min 🚶
1020 elever, 68 klasser	4.7 km
Akademiet Ypsilon vgs	11 min 🚶
200 elever	7.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Nedre Eiker K...	758	308
📍 Kommune: Drammen	102 272	47 036
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

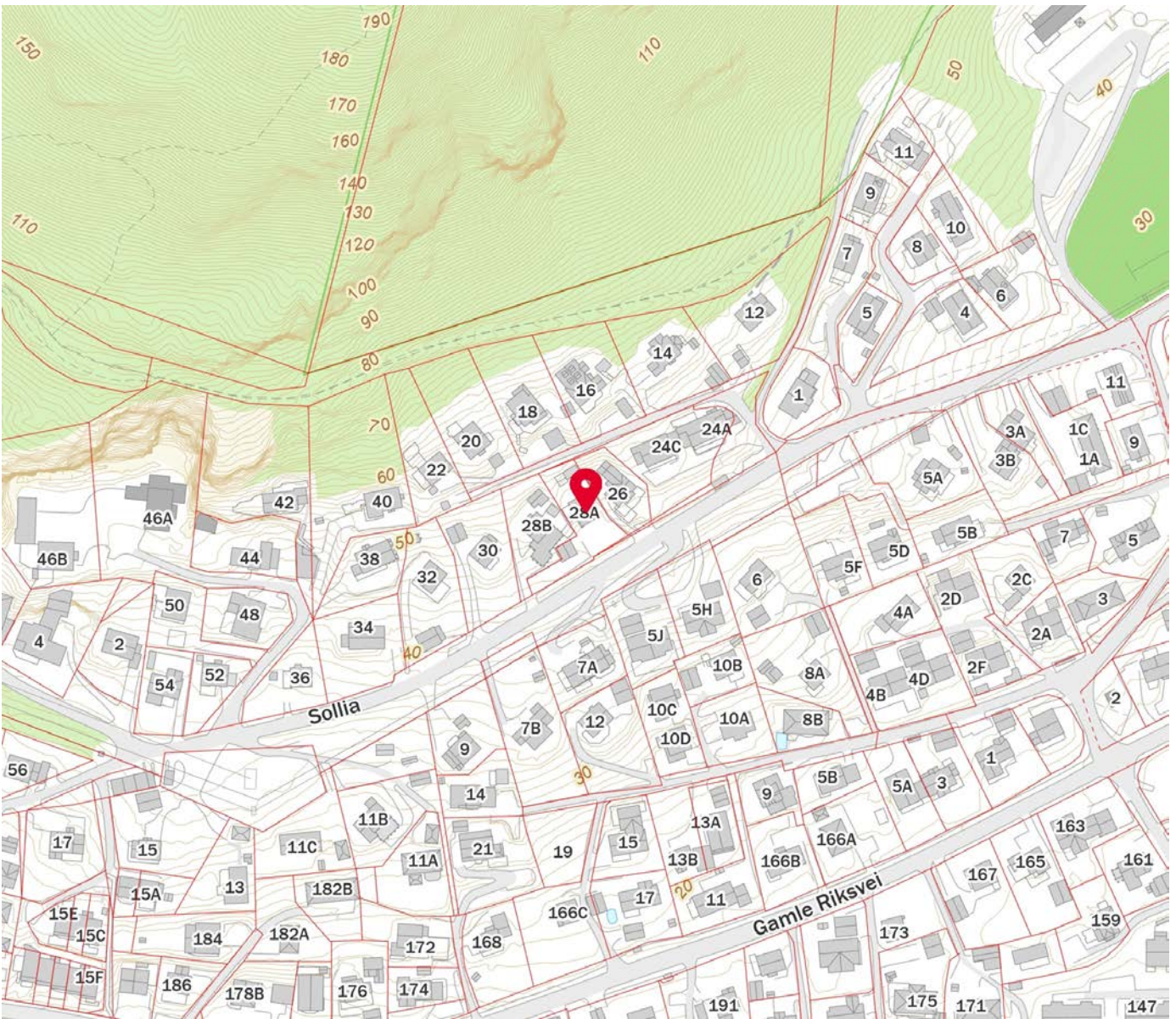
Solbergmoen sprelløppbarnehage (1-5 år)	6 min 🚶
94 barn	0.5 km
Grinde barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
72 barn	1.5 km
Møllenhof barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
69 barn	1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Herstrøm	14 min 🚶
PostNord	1.1 km
Kiwi Nybruveien	15 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.2 km

Sport

🏀 Herstrøm balløkke	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏀 Stenseth skole	23 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km
🏊 Sporty24 Mjøndalen	6 min 🚶
🏊 Family Sports Club Mjøndalen	8 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sollia 28A
3058 SOLBERGMOENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Anders Bjerkedok

Oppdragsnummer: 1301230041

Telefon: 482 62 702
E-post: ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

09.06.2023

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