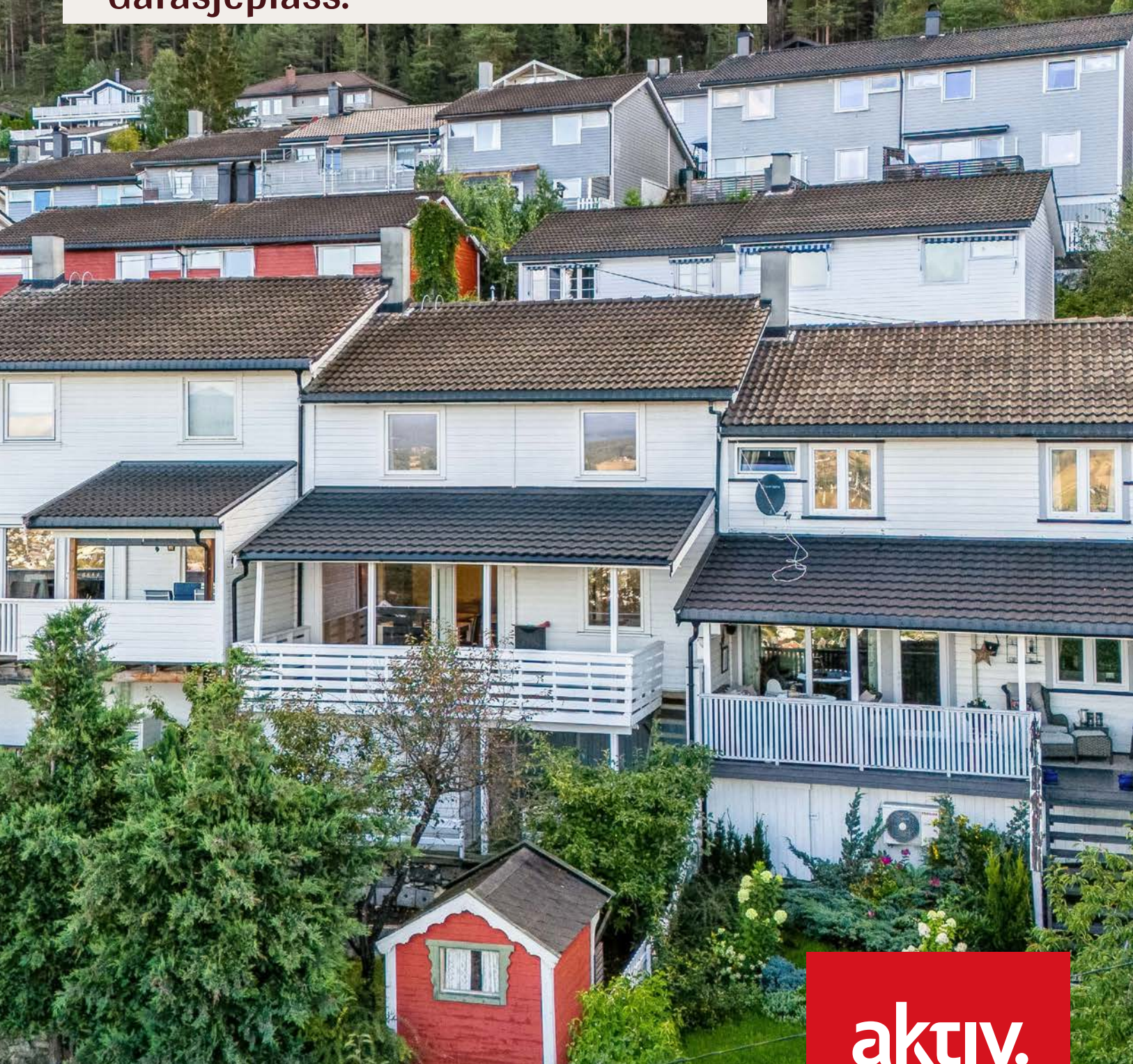


Orionfeltet 44, 3055 KROKSTADELVA

**Stenseth terrasse - Rekkehus over  
to plan med flott utsikt. 3 soverom.  
Garasjeplass.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

## Cathrine Mastrup

**Mobil** 977 28 666

**E-post** cathrine.mastrup@aktiv.no

### Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1  
3050 Mjøndalen  
Tlf. 32 87 70 00

### Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 400 000,-

**Omkostn.:** Kr 88 068,-

**Total ink omk.:** Kr 3 488 068,-

**Årlig festeavgift:** Kr 1 588,-

**Selger:** Osman Akcakaya

**Salgsobjekt:** Rekkehus

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1982

**BRA-i/BRA Total** 105/110 kvm

**Tomtstr.:** 152.1 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 245, bnr. 1185

**Oppdragsnr.:** 1309240021

# Rekkehus over to plan med flott utsikt.

- Flott utsikt

- 3 soverom

- Bad/wc og gjestetoalett

- Garasje plass i fellesanlegg

- P-plass utenfor boligen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Egenerklæring .....	62
Festekontrakt .....	67
Vedtekter for Orionfeltet velforening .....	72
Energiattest .....	75
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 110 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Stue med utgang til terrasse, kjøkken, wc, bod

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entre, gang, 3 soverom, bad/wc.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod ved inngangsparti.

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

23 m<sup>2</sup> Terrasse

### Ikke målbare arealer

Utebodene under terrassen er ikke oppmålt pga tilstand.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

152.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plen og frukttrær (eple/plomme/kirsebær). Gruset gårdsplass.

### Årlig festeavgift

Kr 1 588

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 80 år.

**Regulering av festeavgift**

Hvert 10. år etter KPI, neste gang i 2029.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Grunneier opplyser at festetomten kan innløses for kr 160 000,-.

**Festekontrakt datert**

05.04.1982.

**Beliggenhet**

Beliggende på Stenseth terrasse med fin utsikt over Eikerbygdene og Drammenselva. Kort vei til KIWI Stenseth, barneskole og barnehage. Ca 3,5 km til ungdomsskole. Flott turterreng i umiddelbar nærhet med stier og turveier til utkikkspunkter og innover Finnemarka. Kort vei til Årbogen med badestrand, idrettsanlegg, lysløype og akebakke/skileik. Busstopp i Nordlysveien og i Gamle riksvei, ekspressbuss mot Oslo/Kongsberg og tog fra Mjøndalen.

**Adkomst**

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Ved å trykke på kartet kan du enkelt finne en reiserute til boligen. Det vil bli skiltet til annonserte fellesvisninger.

**Bygningssakkyndig**

Palmberg Takst AS v/takstmann Espen Palmberg

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Oppført i bindingsverk med liggende kledning på grunnmur av betong med multielementer. Tak tekket med betongtakstein. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.08.2024 av takstmann Espen Palmberg. Takstmannen har satt tilstandsgrad 3 (TG3) på 3 punkter, tilstandsgrad Ikke undersøkt (TGIU) på 1 punkt og tilstandsgrad 2 (TG2) på 16 punkter. Alle interessenter bes lese og sette seg inn i rapporten før budgivning.

**Tilstandsgrad 3 (TG3)****Utvendige trapper**

Utvendig trapp og plattinger i front av boligen er oppført i en enkel type trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Denne konstruksjonen er i svært dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Konstruksjonen er dårlig og bør rives, anbefalt riving gjelder også bod og alt av treverk i dette område.

## 2. etasje bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i

alder og forventet levetid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Rommet er i daglig bruk og fungerer med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved rehabilitering av bad vil det alltid være fare for å kunne avdekke gamle skader.

Elektrisk anlegg

Noe åpent og noe skjult anlegg.

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

Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Tilstandsgrad 2 (TG2)

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedlot i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at renner, nedløp og beslag har begrenset gjenværende brukstid.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik: Deler av ytterkledningen er skiftet i senere år, arbeidene er ufagmessige.

Spikring av ytterkledning er utført med spikerpistol med for høyt trykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak: Det bør påregnes utbedring av endel detaljer.

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, lett undertak. Kryploft har ikke tilfredsstillende adkomstmulighet, det bør monteres luke med nedfellbar stige. Kryploft er ikke besiktiget.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca. 23 m<sup>2</sup> terrasse med adkomst fra stue, takoverbygget. Rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen er bygget av ufaglærte og den bærer noe preg av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk bør festes bedre, det bør også etableres mindre åpninger mellom rekkverksbord.

#### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist slitasje på endel overflater. Listverket og detaljer er stedvis dårlig, noe listverket mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør påregnes utbedringer, listverket og finish bør prioriteres.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 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. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

#### Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonkart viser at området har lav til middels strålefare.

#### Konsekvens/tiltak

- Kryp Kjeller bør ventileres bedre.

#### Rom Under Terreng

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres. Hulltaking er ikke utført men det er påvist omfattende fuktsøk, ingen spesielle avvik ble påvist.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konstruksjonen bør holdes under oppsikt.

#### Kryp Kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres. Det anbefales å fjerne alt av biologisk materiale og etablere mekanisk ventilasjonssystem.



#### Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Innerdører burde vær flyttet 15-20 mm opp når det ble lagt nye gulver. Flere dører/karmer subber.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Noe justering og vedlikehold trengs på enkelte innerdører. Noe justering trengs på enkelte innerdører.

#### Andre innvendige forhold

Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det er utført endel oppgraderinger opp igjennom årene, det er flere steder påvist dårlig/mangelfull finish og detaljer. Noen arbeider er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist endel ufagmessige arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Utbedringer bør påregnes.

#### 2. etasje bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens er at røropplegg har begrenset gjenværende levetid.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens er at røropplegg har begrenset gjenværende levetid.

## Ventilasjon

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom bad og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Alle rom bør ha en ventil på minimum 15x15 cm. Dette i tillegg til ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Bedre ventiler vil gi bedre inn klima.

## Drenering

Dreneringen er fra 1982. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det kunne ved befaringen ikke påvises unormal fukt i krypkjeller men det må bemerkes at mulighet for besiktigelse er begrenset.

Konsekvens/tiltak

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

Øvrige punkter har fått TG1 (mindre avvik).

## Verditakst

Kr 3 400 000

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Spotlamper har blitt installert, stikkontaktene i stuen har blitt byttet av ufaglærte

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Terrassen har blitt forstørret og lagt til tak på terrassen.

## Innhold

1. etasje: Entre, gang, 3 soverom, bad/wc.

Underetasje: Stue/spisestue med utgang til overbygget terrasse og hage, kjøkken, wc, bod.

Bod ved inngangsparti. Enkle boder under terrasse. Lekestue i hage.

## Standard

Hvit profilert kjøkkeninnredning fra 2019/2020. Oppvaskmaskin og komfyr medfølger, men ikke kjøleskap.

Flislagt bad/wc med dusjkabinett, hvit innredning med speilskap. Vaskekum og opplegg for vaskemaskin.  
Parkett, fliser og laminat på gulv. Tapetserte, malte og flislagte vegger; spiler på en vegg i stue.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber fra både Viken fiber/Altibox og Telenor.

### **Parkering**

Parkering i felles garasjeanlegg. Det er også opparbeidet plass utenfor boligen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Peisovn og varmepumpe i stue. Stråleovn på bad.

Drammensregionens brannvesen IKS feierseksjonen hadde tilsyn 16.10.2018 hvor det ble anmerket at det var en defekt ildfast stein i peisovn samt at det ikke var montert røykvasler i underetasje. Selger opplyser at dette er rettet. Pipen ble feid siste gang 06.11.2020.

### **Info strømforbruk**

Nåværende eier har hatt et strømforbruk siste år på 8 287 kWh.

Siste eltilsyn ble gjennomført siste gang 16.02.2012, og det er p.t. ingen pålegg på anlegget.

### **Energifarge/-karakter**

Gul E

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Denne eiendommen har oppnådd karakteren gul E.

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Vann og avløp: Priser for 2024. Fastledd kr 2 481,- pluss 80,82 x forbruk i kbm. Boligen har installert vannmåler, og avgiften vil derfor variere med forbruket. Det beregnes ikke forskudd på terminene, men faktureres på grunnlag av faktisk forbruk/avlesning etterskuddsvis tre ganger i året.

Renovasjon: kr 4 650,- i 2024 for Standard renovasjon.

Feiing: fra kr 774,- pr gang pr pipeløp i 2024.

### Formuesverdi primær 2022

Kr 988 652

### Formuesverdi sekundær 2022

Kr 3 756 879

### Årlig velavgift

Kr 2 500

### Velforening

Orionfeltet Velforening, org.nr.913 974 514. Velavgiften dekker vedlikehold og brøyting av garasjeanlegget, vedlikehold av fellesområder og strøm i garasje.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245 bruksnummer 1185 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:

3301/245/1185:

30.08.1982 - Dokumentnr: 7285 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 215

GRUNNEIER HAR PANTERETT FOR FORFALT AVGIFT MED PRIORITET

ETTER LÅN SOM OPPTAS I BANK ELLER ANNEN KREDITTINSTITUSJON  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
BESTEMMELSER OM DELING AV TOMT

30.08.1982 - Dokumentnr: 7285 - Bestemmelse om gjerde  
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
Bestemmelse om adkomstrett

30.08.1982 - Dokumentnr: 7285 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 80 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 215  
GRUNNEIER HAR PANTERETT FOR FORFALT AVGIFT MED PRIORITET  
ETTER LÅN SOM OPPTAS I BANK ELLER ANNEN KREDITTINSTITUSJON  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
BESTEMMELSER OM DELING AV TOMT

10.02.1982 - Dokumentnr: 1127 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1133

01.01.2020 - Dokumentnr: 1752793 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1185

01.01.2024 - Dokumentnr: 830606 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1185

Festekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest er utstedt 11.01.1983.

Terrassen er blitt utvidet i forhold til godkjente tegninger, og det er lagt tak på den. Dette er ikke byggesøkt og godkjent. Det er også en liten fasadeendring i forbindelse med vinduer i sydvendte soverom da det er tegnet inn et lite vindu ved siden av det store. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette. Se vedlagte godkjente tegninger.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er uregulert. Avsatt til boligbebyggelse - nåværende i hht Kommuneplanens arealdel 2015-2026 vedtatt 07.10.2015. Boligen ligger i område for middels til lav

aktsomhet for radon.

### **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 kommunale avgifter/gebyrer. Grunneier har legalpant for festeavgift.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøper beskrivelse**

3 400 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
85 000 Dokumentavgift  
1 588 Festeavgift for 2025 forhåndsbetalt av selger  
240 Panteattest kjøper  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

88 068 Omkostninger totalt

98 468 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 268 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 488 068 Totalpris. inkl. omkostninger

3 498 468 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 501 268 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøper beløp**

Kr 88 068

### **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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 700,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 950,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 435,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

19.09.2024







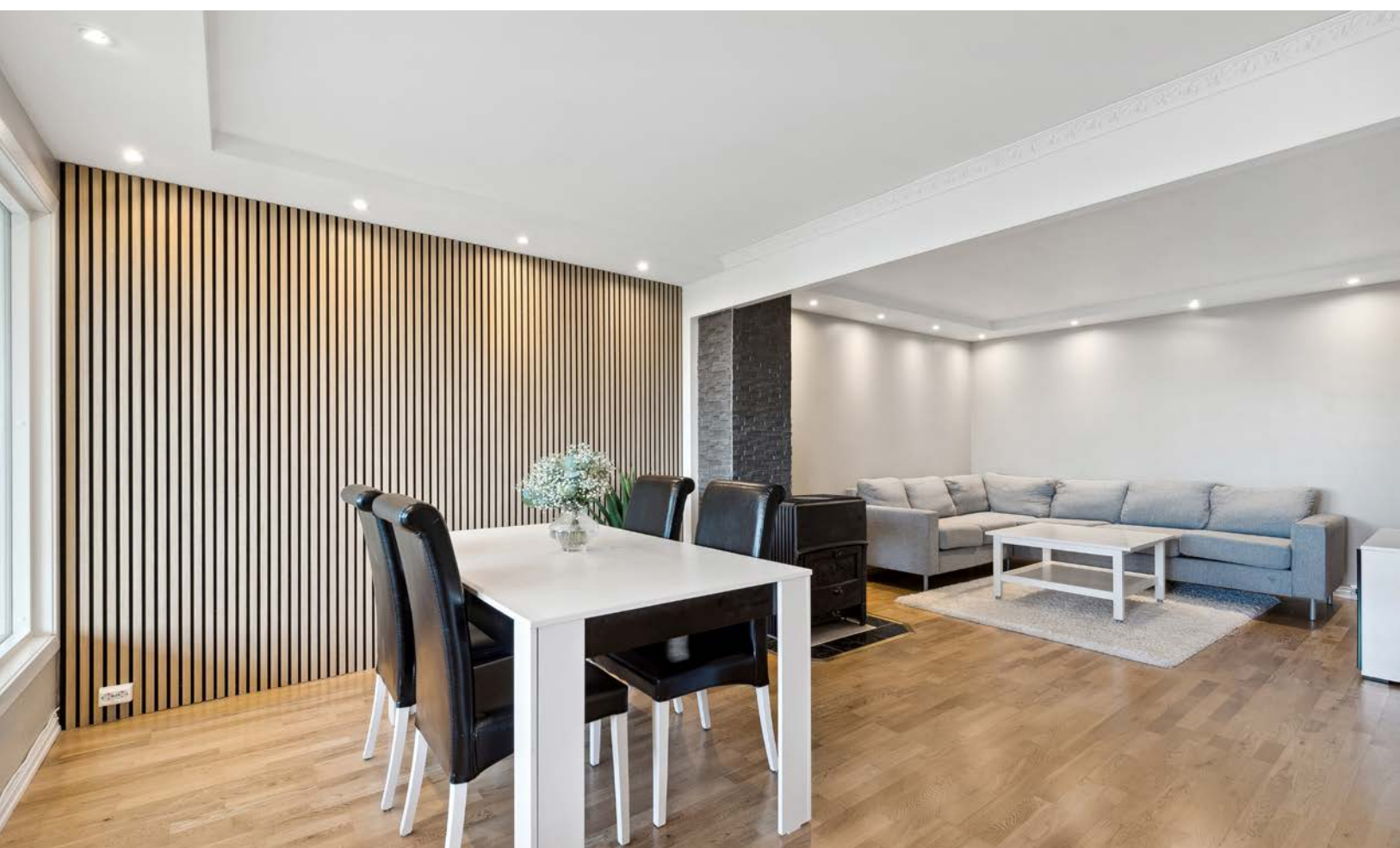
























Hage med lekestue, eple-, plomme- og kirsebærtrre.



Skjul under terrasse

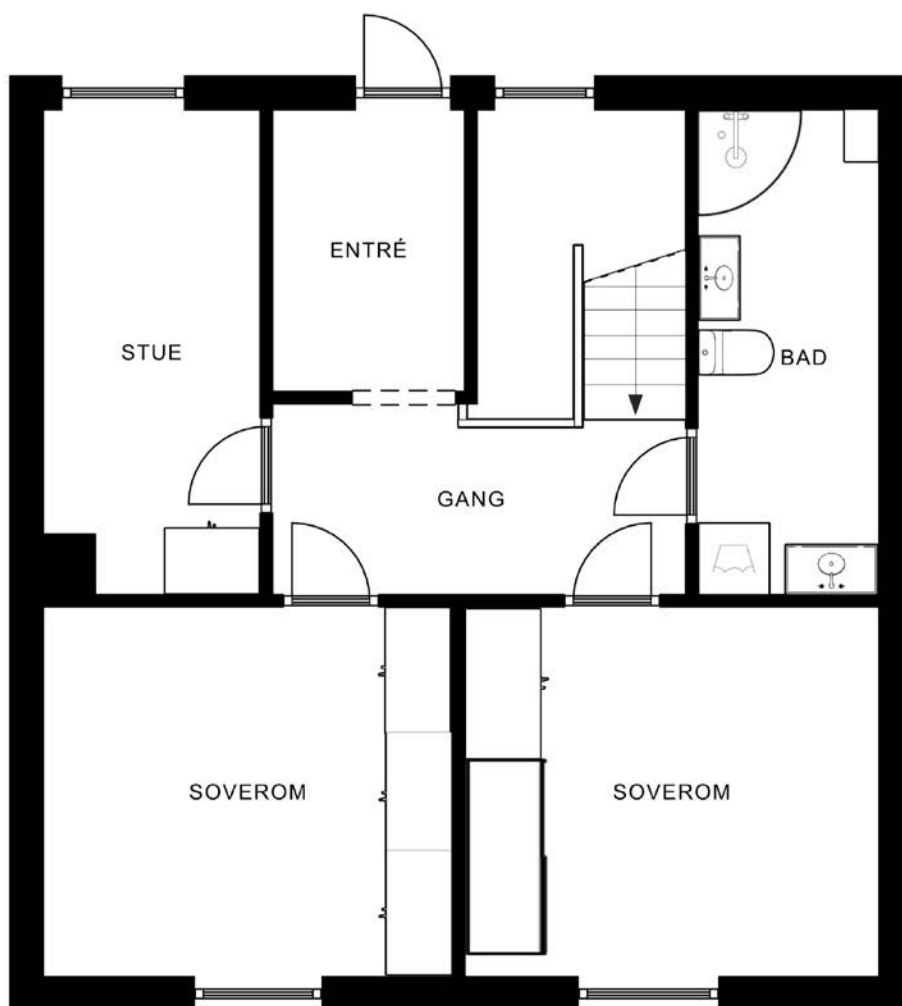


Lekestuen





# 1. etasje

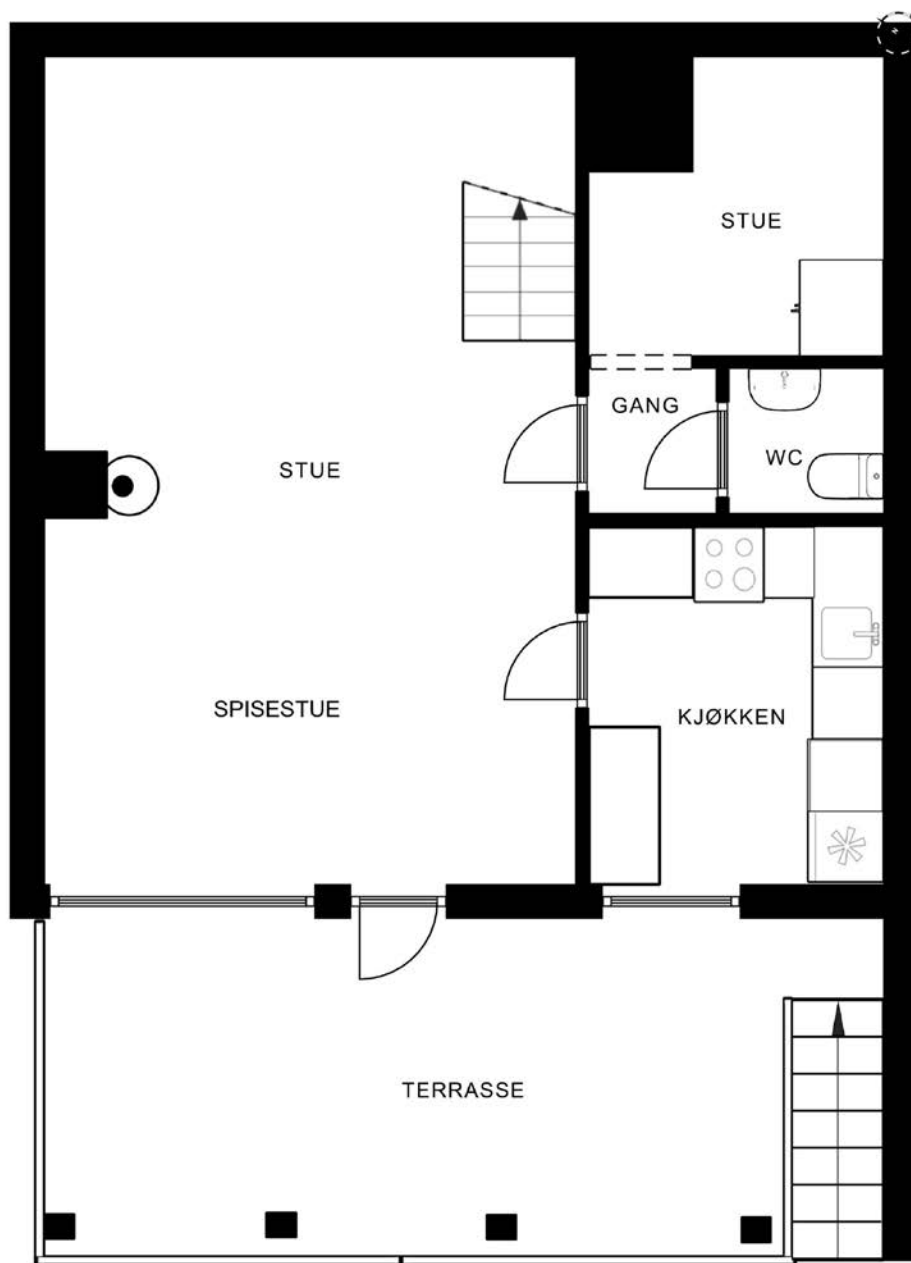


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Underetasje



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Orionfeltet 44, 3055 KROKSTADELVA

 DRAMMEN kommune

 gnr. 245, bnr. 1185

## Markedsverdi

**3 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 11102-1483

Referansenummer: LA7255

Autorisert foretak: Palmberg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Palmberg

Vår ref: Espen Palmberg



 **TakstTeam  
Drammen AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Palmberg Takst AS



Rapportansvarlig

Espen Palmberg

Uavhengig Takstingeniør

espen@takst-t.no

900 94 794



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Det er foretatt fuktsøk (med Protimeter Surveymaster, fuktindikator) flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder det ble søkt. Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid og byggeskikk for oppføringstid. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

## Rekkehus - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedlot i aluminium.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, lett undertak. Kryploft har ikke tilfredsstillende adkomstmulighet, det bør monteres luke med nedfellbar stige. Kryploft er ikke besiktiget.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra 2019. Det bør vurderes og skifte det eldste vindu i trappeløp.  
Isolert ytterdør av god kvalitet. Terrassedører med isolerglass.  
Ca. 23 m<sup>2</sup> terrasse med adkomst fra stue, takoverbygget. Rekkverk med liggende bord.  
Utvendig trapp og plattinger i front av boligen er oppført i en enkel type trekonstruksjon.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Det skal gjøres oppmerksom på at utførede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres. Hulltaking er ikke utført men det er påvist omfattende fuktsøk, ingen spesielle avvik ble påvist.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp.  
Formpressede fyllingsdører med lakkerte overflater.  
Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det er utført endel oppgraderinger opp igjennom årene, det er flere steder påvist dårlig/mangelfull finish og detaljer. Noen arbeider er ikke ferdigstilt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Det er montert servant og klosett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom bad og bod.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Noe åpent og noe skjult anlegg.  
Røykvarslerer og brannslukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1982.

Bygningen har grunnmur i betong med multielementer. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er ikke påvist spesielle skader men det må bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

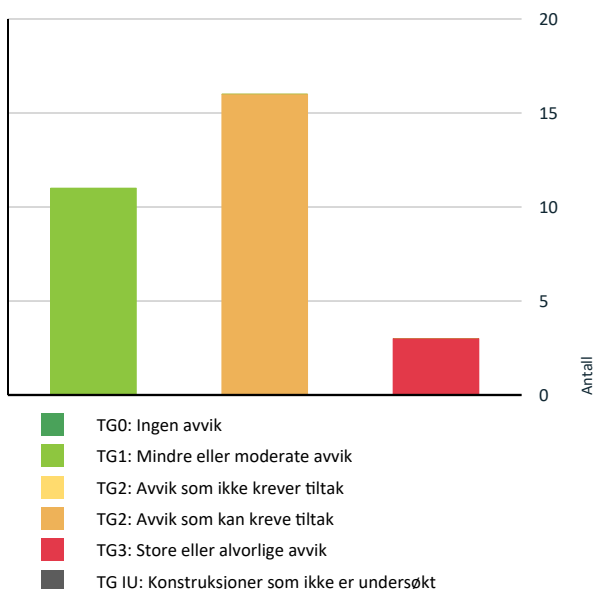
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

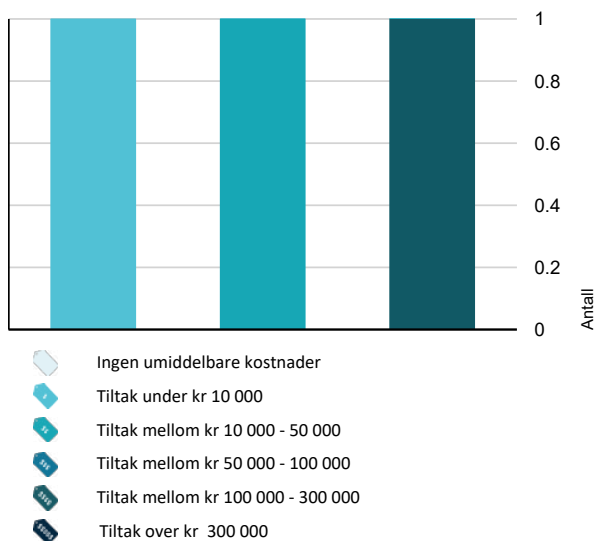
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Eksakt byggeår er usikkert, opplysning er hentet fra infokanal/ambita.

### Anvendelse

Boligen var ved befaringen fullt møblert og bebodd.

### Standard

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

### Vedlikehold

På grunn av alder og levetid på forskjellige bygningsdeler og komponenter må det påregnes endel oppgraderinger innvendig og utvendig.

## UTVENDIG

### TC 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

### TC 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedlot i aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at renner, nedløp og beslag har begrenset gjenværende brukstid.

### TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

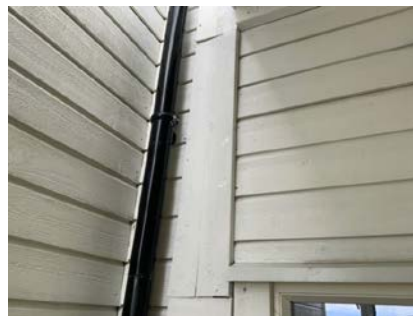
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Deler av ytterkledningen er skiftet i senere år, arbeidene er ufagmessige. Spikring av ytterkledning er utført med spikerpistol med for høyt trykk.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av endel detaljer.



### Takkonstruksjon/Loft

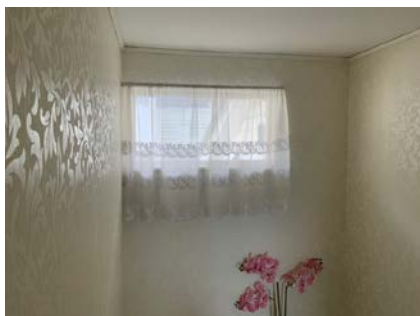
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, lett undertak. Kryploft har ikke tilfredsstillende adkomstmulighet, det bør monteres luke med nedfellbar stige. Kryploft er ikke besiktiget.

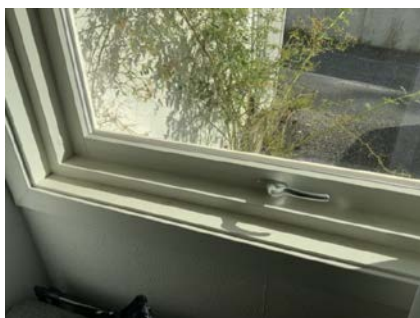
### TC 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra 2019. Det bør vurderes og skifte det eldste vindu i trappeløp.

# Tilstandsrapport



Gammelt vindu.



## TG 1 Dører

Isolert ytterdør av god kvalitet. Terrassedører med isolerglass.

Årstall: 2017

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca. 23 m<sup>2</sup> terrasse med adkomst fra stue, takoverbygget. Rekkverk med liggende bord.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen er bygget av ufaglærte og den bærer noe preg av dette.

### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk bør festes bedre, det bør også etableres mindre åpninger mellom rekkverksbord.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp og plattinger i front av boligen er oppført i en enkel type trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne konstruksjonen er i svært dårlig stand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen er dårlig og bør rives, anbefalt riving gjelder også bod og alt av treverk i dette område.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist slitasje på endel overflater. Listverket og detaljer er stedvis dårlig, noe listverket mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer, listverket og finish bør prioriteres.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 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.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

## ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

Radonkart viser at området har lav til middels strålefare.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krypkjeller bør ventileres bedre.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blant annet grunnet med at når det isoleres. Hulltaking er ikke utført men det er påvist omfattende fuktsøk, ingen spesielle avvik ble påvist.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt.

## ! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å fjerne alt av biologisk materiale og etablere mekanisk ventilasjonssystem.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



## ! TG 2 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører med lakkerte overflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdører burde vær flyttet 15-20 mm opp når det ble lagt nye gulver. Flere dører/karmer subber.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe justering og vedlikehold trengs på enkelte innerdører. Noe justering trengs på enkelte innerdører.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det er utført endel oppgraderinger opp igjennom årene, det er flere steder påvist dårlig/mangelfull finish og detaljer. Noen arbeider er ikke ferdigstilt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist endel ufagmessige arbeider.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Rommet er i daglig bruk og fungerer med dagens tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved rehabilitering av bad vil det alltid være fare for å kunne avdekke gamle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



### ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Det er montert servant og klosett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at røropplegg har begrenset gjenværende levetid.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at røropplegg har begrenset gjenværende levetid.

## TC 2 Ventilasjon

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom bad og bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom bør ha en ventil på minimum 15x15 cm. Dette i tillegg til ventil i vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bedre ventilering vil gi bedre innneklima.

## TC 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## TC 3 Elektrisk anlegg

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

Noe åpent og noe skjult anlegg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1982**

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

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ukjent**

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

**Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.**

### Generell kommentar

Kontroll av el-anlegg er estimert til under 10 000.- Eventuelle utbedringer er ikke kostnadsberegnet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslerer og brannslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslerer?  
**Nei Visuell besiktigelse viser ingen avvik.**



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1982.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kunne ved befaringen ikke påvises unormal fukt i krypkjeller men det må bemerkes at mulighet for besiktigelse er begrenset.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong med multielementer. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er ikke påvist spesielle skader men det må bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.

## Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m<sup>2</sup>/105 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang, 2 Bod, Vindfang, Entré, 3 Soverom, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 400 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 400 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Neptunveien 58 ,3055 KROKSTADELVA 86 m <sup>2</sup> 1976 2 sov	10-01-2023	3 090 000	<b>3 090 000</b>	301 739	3 391 739	<b>39 439</b>
2 Neptunveien 46 ,3055 KROKSTADELVA 92 m <sup>2</sup> 1976 2 sov	26-03-2024	3 190 000	<b>3 190 000</b>	293 192	3 483 192	<b>37 861</b>
3 Merkurveien 32 ,3055 KROKSTADELVA 81 m <sup>2</sup> 1975 2 sov	24-06-2024	2 690 000	<b>2 610 000</b>	418 295	3 028 295	<b>37 386</b>
4 Merkurveien 23 ,3055 KROKSTADELVA 92 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	18-10-2023	2 990 000	<b>2 900 000</b>	469 647	3 369 647	<b>36 627</b>
5 Nordlysveien 34 ,3055 KROKSTADELVA 91 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	29-08-2023	3 300 000	<b>3 100 000</b>	196 571	3 296 571	<b>36 226</b>
6 Wulfsbergsvei 3C ,3055 KROKSTADELVA 92 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	29-04-2024	2 800 000	<b>2 840 000</b>	328 248	3 168 248	<b>34 437</b>
7 Orionfeltet 30 ,3055 KROKSTADELVA 105 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	07-08-2024	3 190 000	<b>3 190 000</b>	0	3 190 000	<b>30 381</b>
8 Jupiterveien 37 ,3055 KROKSTADELVA 114 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	18-10-2023	3 150 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>27 193</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, forsikring, kommunale avgifter osv. Summer er ansatt og må anses som ca.	Kr.	28 000
Festeavgift	Kr.	1 588
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 300 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

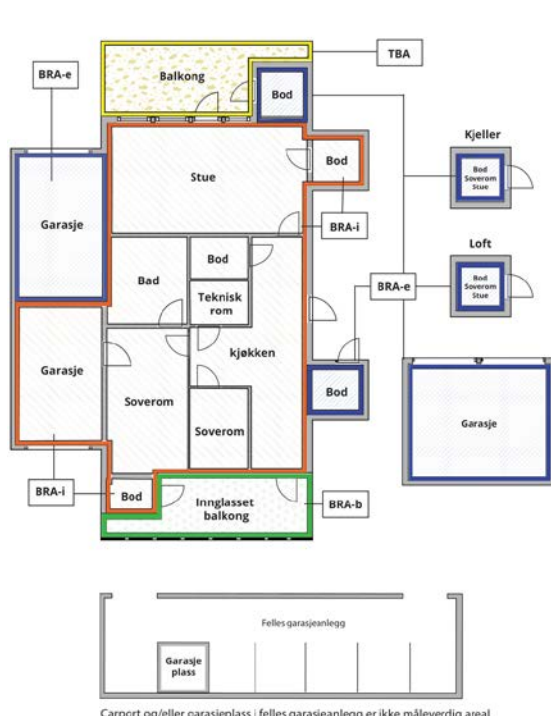
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	52			52	23
Etasje 2	53	5		58	
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>5</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>110</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue , Kjøkken , Toalettrom , Mellomgang , Bod		
Etasje 2	Vindfang , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod	

### Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

### 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse oppgraderinger og terrasse er utført som egeninnsats.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Rekkehus</b>	44	61

#### Kommentar

Rekkehus

BRA, P-rom og S-rom er kun ment som en opplysning i hh. til gamle/utgåtte måleregler.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Espen Palmberg	Takstingeniør
	Osman Akcakaya	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	1185		0	152.1 m <sup>2</sup>	Areal i flg. Norges Eiendommer.	Festet

#### Adresse

Orionfeltet 44

#### Hjemmelshaver

Hjemmelshavere: Bjerkeseth Jørn, Steenberg Kjell

Christian

Fester: Akcakaya Osman

#### Kommentar

Festekontrakt kan innhentes hos megler.



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde sentralt på Stenseth / Krokstadelva. Det er kort vei til skole, nærbutikk og Krokstadelva / Mjøndalen med de fleste servicetilbud.

### Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanen viser området som boligområde for eksisterende boliger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med noe gressplen og beplantninger. Gruset gårdsplass. Enkelt/dårlig uthus finnes på eiendommen, dette er dårlig og har liten/ingen teknisk verdi, dette er ikke nærmere vurdert. Parkering/garasjeplass er ikke besiktiget.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
40 000	2015	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.08.2024	Opplysninger vedr. hjemmel er hentet fra EDR./Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Områdeanalyse	05.08.2024		Gjennomgått		Nei
Pipe ildsted	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.12.1980		Gjennomgått		Nei
Midl. brukstill. og ferdigatt.	10.12.1980		Gjennomgått		Nei
El-dok.	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Samlet info			Gjennomgått		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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA7255>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



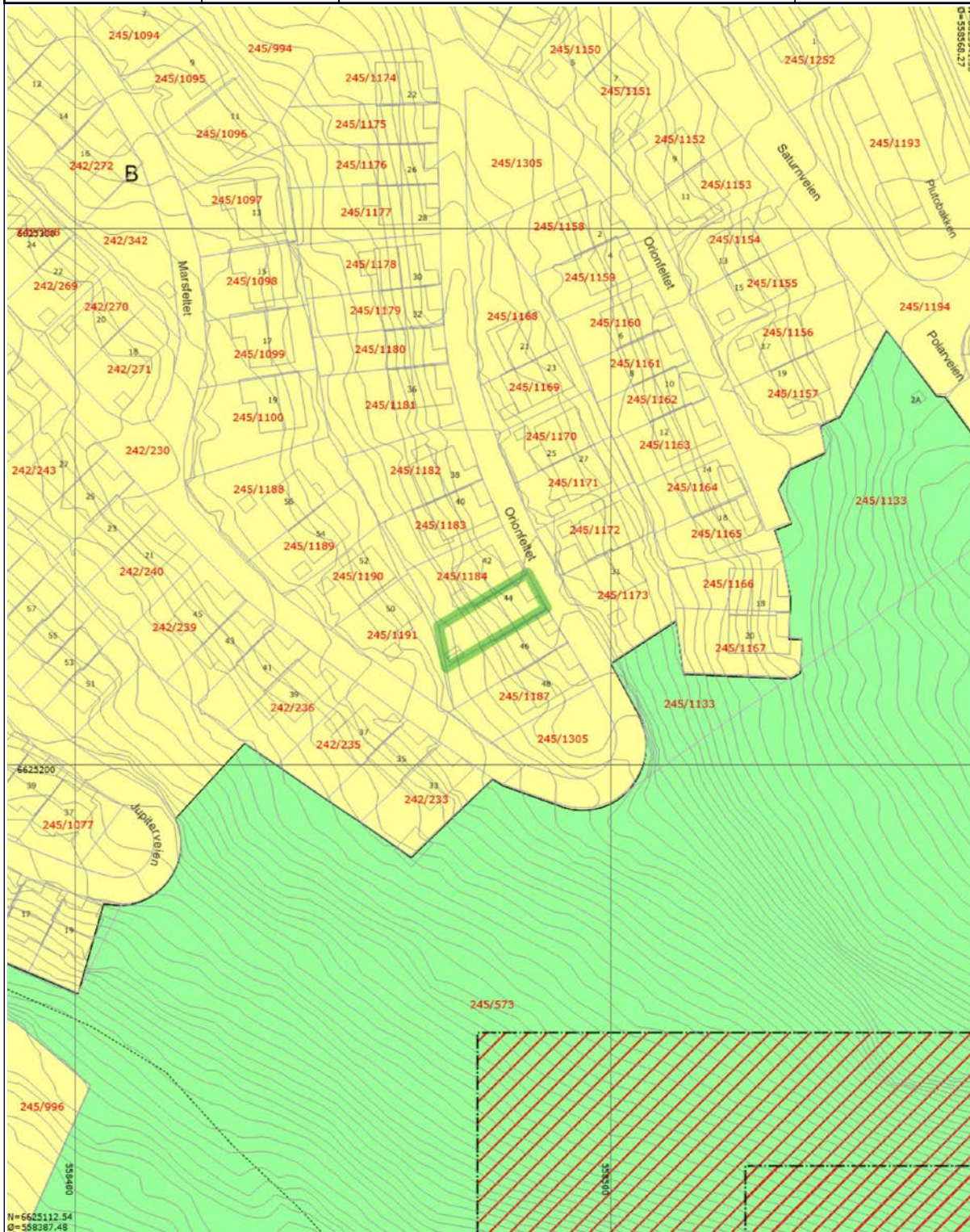
Drammen  
kommune

# Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1185	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orionfeltet 44 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026			



Målestokk  
1:1000



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Eiker/Modum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1309240021	
<b>Selger 1 navn</b>	
Osman Akcakaya	
<b>Gateadresse</b>	
Orionfeltet 44	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KROKSTADELVA	3055
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 boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	3
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 forsikring
Polise/avtalnr.	64122

Document reference: 1309240021

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OA

1

- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- 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
osman akcakaya	dc1897aa1f677050e28bf99 240a0e22286c99132	14.08.2024 08:57:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1309240021

- 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>

Egenerklæring e. sendt jordstyret

STENSETH TERRASSE  
DEL FELT 3A4 - GRØNDER.  
NEDRE EIKER KOMMUNE

DAGBOKFØRT

30. AUG 82 07285

SORENSKRIVEREN I

FESTEKONTRAKT

I      Undertegnede: Arne Bjerkeseth ..... Personnr. 201143/ [redacted]  
          Kjell Chr. Steenberg .... Personnr. 201143/ [redacted]  
          ..... Personnr. ....  
          ..... Personnr. ....  
          fester herved bort tomt nr. 44 gitt g.nr. 45 b.nr. 1185  
          i Nedre Eiker kommune  
          Brita Rosenlund ..... Personnr. 290458/[redacted]  
          til: ..... Personnr. ....  
          Truls Rosenlund ..... Personnr. 170457/[redacted]  
          ..... Personnr. ....  
          Solveien 14B, 1820 Spydeberg  
          Adresse .....

II      I festeavgift betaler festeren årlig kr 21547,00, heri  
          inkludert en forholdsvis andel av veigrunn og friarealer som  
          inngår i tomtfeltet.  
          Festeavgiften betales forskuddsvis i oktober året forut, første  
          gang 1. oktober 1982, og til grunneiernes bankforbindelse:

Buskerudbanken - kto.nr. [redacted]

III     Hver av partene kan kreve festeavgiften regulert på grunnlag  
          av endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivået. Krav  
          om regulering kan framsettes hvert 10. år.

Ved inngåelsen av avtalen er indekstallet: 129,9 pr. 15.11.81

Den tomteverdi og festeavgift som er fastsatt under pkt. II  
          i denne kontrakt, er bestemt av Prismyndighetene. Hvis den  
          lovlige festeavgift ved en senere takst av Prismyndighetene  
          skulle bli høyere enn den etter foregående ledd regulerte  
          avgift, skal Prismyndighetenes takst gjelde fra første for-  
          fall.

Hvis Prismyndighetenes regulering av festeavgiften oppheves,  
          skal grunneieren ved første tiårsregulering deretter kunne  
          kreve avgiften omregulert i samsvar med de tomteverdier og  
          festeavgifter som da er gjeldende i tilsvarende boligstrøk.  
          Hvis partene ikke enes om avgiften, skal denne fastsettes  
          med bindende virkning av den i pkt. XII nevnte voldgift.

IV      Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg  
          første prioritets panterett i de bygninger som oppføres på  
          tomten.

F. ST. 3A4. GR. R2. 82.

Riktig gjenspart bekreftes  
for CHRISTIANA BANK OG KREDITTILKASSE

*disbeth jørgen sen*

G.B.W. 50 000 679 81A 1337

- 2 -

Dog skal panteretten for forfallen avgift for inntil ett år ha prioritet etter lån som opptas i bank eller annen kreditt-institusjon.

Hvis bebyggelsen er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år, foruten retten til framtidig avgift.

Så lenge bebyggelsen er pantsatt i Husbanken, skal feste-kontrakten ikke utløpe, tomten ikke kunne forlanges ryddig-gjort eller festeavgiften forhøyes uten Husbankens samtykke.

Husbanken skal i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bebyggelsen til tvangsauksjon.

V Festetiden skal være 80 år.

Etter at 50 år av festetiden er utløpt, og senere hver gang det er gått nye 10 år av festetiden og senest når den avtalte festetid er ute, kan festeren kreve tomten innløst. Festeren må sende skriftlig melding til bortfesteren om at han vil nytte innløsningsretten, senest 1 - ett - år før innløsnings-tiden er inne etter første punktum, ellers faller kravet bort.

VI Krav om innløsning etter V, 2. ledd, hører under skjønn, som fastsetter innløsningssummen og innløsningsvilkår ellers. Når festeren har sendt melding etter V, 2. ledd, kan hver av partene kreve skjønn. Innløsningssummen skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fratrukk for verdiøkning som festeren har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.

VII Festeren har fri adgang til å overdra og pantsette feste-retten når dette skjer sammen med overdragelse eller pant-settelse av bebyggelsen på tomten. Alle rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt går ved overdragelsen over på den nye fester.

VIII Festeren bærer alle framtidige avgifter og skatter som blir påført festetomten og bebyggelsen på denne, herunder også eiendomsskatt.

- 3 -

IX Spesielle bestemmelser:

- a. Deling av grunnen må ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.
- b. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom de bortfestede tomter påhviler gjerdeholdet de tilstøtende festere med en  $\frac{1}{2}$ -del på hver.
- c. Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som grunn og innhegning i ordentlig stand.
- d. Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l. vises til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.
- e. Fester må finne seg i at det i utbyggingsperioden kan bli lagt vann, kloakk, drens- og telefonledninger etc. over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning.

X Særlige betingelser

1. Tomten skal bebygges med bolig/byggesett fra G. Block Watne A/S, og arbeidene skal igangsettes innen ett år.
2. Festeren godtar å dekke eventuelle nye offentlige avgifter, skatter o.l. som måtte bli innført eller krevd innbetalt etter nærværende kontrakts inngåelse.
3. Festeren aksepterer at kommunen i forbindelse med generelt vedlikehold eller reparasjoner av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over tomten og over fellesarealer. Kommunen er ikke ansvarlig for skade i forbindelse med ovennevnte, medmindre dette følger av alminnelige erstatningsregler.
4. Festeren aksepterer videre at utbygger, eller den han bemyndiger, har rett til, vederlagsfritt, å legge vann, kloakk og overvannsledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke er til hinder for bebyggelsen på tomten.

Festeren må, dersom utbygger eller kommunen krever det, være villig til å avgi erklæring på at han tillater at anleggene blir liggende.

5. Festeren er kjent med at han er forpliktet til å tegne seg som medlem i områdets Velforening, og må, når forlangt, innløse sin andel og, til enhver tid, betale de løpende utgifter samt rette seg etter de bestemmelser som Velforeningen vedtar.

- 4 -

6. Fester godtar at vegetasjon på tomten, ut over det som er nødvendig å fjerne for plassering av boligen, først kan hugges etter innhentet tillatelse fra kommunegartneren.
7. Festeren er gjort kjent med og aksepterer at han har solidarisk ansvar og felles vedlikeholdsplikt for vann- kloakk- og avløpsledninger samt kabler for strøm-forsyning, telefon etc., under og til hver av boligene og fram til det offentlige ledningsnett, sammen med de andre naboene i nærværende husgruppe. Festeren godtar således å dekke sin andel av nødvendige vedlikeholds- og/eller reparasjonsutgifter i forbindelse med disse anleggene.
8. Festeren godtar at naboen skal ha fri adgang til tomten i forbindelse med reparasjoner og/eller nødvendig vedlikehold.

Festeren er gjort kjent med og aksepterer anvist plass nr. 44 i parkeringshus.

Festeren aksepterer at kommunen har forkjøpsrett til eiendommen etter nærmere fastsatte regler. Forkjøpsretten skal ha prioritet etter faste pantelån.

XI Nærværende kontrakt trer i kraft den .....  
Kontrakten er utferdiget og underskrevet i tre eksemplarer, hvorav bortfester og fester, samt utbyggeren av feltet beholder ett hver.

XII Eventuell tvist mellom fester og bortfester i anledning av kontraktsforholdet avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvorav partene hver utpeker ett medlem, og disse to i fellesskap et tredje medlem, som skal være jurist og voldgiftsrettens formann. Hvis det ikke oppnås enighet om formannen, oppnevnes denne av Sorenskriveren i den rettskrets hvor boligen/eiendommen ligger.

- 5 -

Som grunneiere:

Drammen den 5/4-82

Erik H. Høy

Som fester:

Spydeberg den 6/3-82

Truls Rosenlund

Brita Rosenlund

Herved bekreftes at grunneierne har underskrevet kontrakten i vårt nærvær, og at de er over 20 år.

1. Ungdes Sjøskole

Født 9.6.47

Adr. Kolsåsveien 16

1352 Kolsås

2. Per Beckholt

Født 27-11-31

Adr. Filistua 27 A

1335 Smarøya

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. ERIK E. TØNNESEN

Født 16.12.58

Adr. NESEV. 1

4500 MANDAL

2. Grethe Tønnesen

Født 11.3.58

Adr. Nesviken 1

4500 Mandal

*Kfr.*

## **VEDTEKTER FOR ORIONFELTET VELFORENING**

### **1. FORMÅL**

Velforeningens formål er å feste gnr. .... bnr. .... og ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennom tiltak av felles trivselsmessig karakter.

### **2. MEDLEMSKAP**

Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemskap i velforeningen. Huseierne har rett og plikt til medlemskap. Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp. Det er hjemlet i tinglyst festekontrakt under avsnitt «Særlige betingelser» i pkt. 5.

### **3. KONTINGENT**

Medlemmene må betale årlig kontingent og forøvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

### **4. GENERALFORSAMLINGEN**

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av februar. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med 2 ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: Styrets årsberetning, regnskap med forslag til budsjett, samt innkomne forslag. Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen utgangen av desember. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

### **5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Skriftlig og med 2 ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette eller revisor finner det nødvendig. Hvis minst 10 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamling kan bare behandle den eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at krav er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.



## **6. VOTERING - STEMMEAVGIVING**

I generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Voteringen skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

I generalforsamlingen har hver husstand en stemme.

## **7. DAGSORDEN**

På den ordinære generalforsamling skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av dirigent.
2. Årsberetning.
3. Regnskap og revisorens beretning.
4. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent.
5. Forslag som er kommet inn.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Saker som fremmes under post «eventuelt» diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

## **8. VALG**

På generalforsamlingen velges foreningens styre som skal bestå av 5 medlemmer. Formannen velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på 1 år. Det velges to medlemmer til styre annet hvert år, med en funksjonstid på to år. To av styremedlemmene er etter loddtrekning på valg etter første driftsår. Med unntakelse av formannen konstituerer styret seg selv. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

- 3 varamenn til styret.
- Revisor
- 3 medlemmer til valgkomiteen
- Eventuelt nødvendige komiteer og tillitsmenn.

## **9. STYRETS PLIKTER**

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter de vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen, derunder forestå inndrivelse av utestående medlemskontingent/velkontingent. Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmer av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst tre er til stede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til formannen. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kasserer føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Foreningens kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto som disponeres av formannen og kassereren i fellesskap. Regnskapsåret skal være kalenderåret.

## **10. VOTERING I STYRET**

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbelt stemme.

## **11. VEDTEKTSENDRINGER**

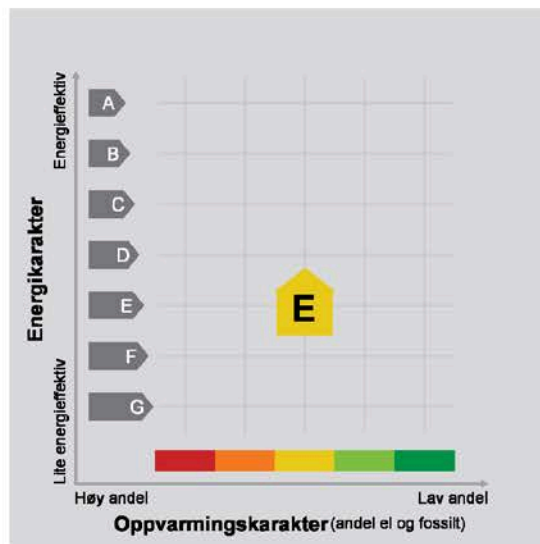
Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinær generalforsamling og krever 2/3 flertall.

.....

(revidert etter generalforsamlingen 17/3-99)

# ENERGIATTEST

Adresse	Orionfellet 44
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	245
Bruksnummer	1185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	193241859
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkekode	Energiattest-2024-27702
Dato	19.09.2024



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

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

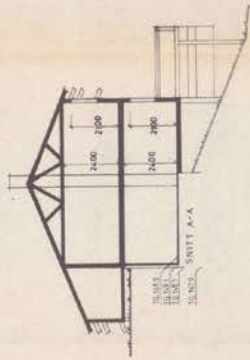
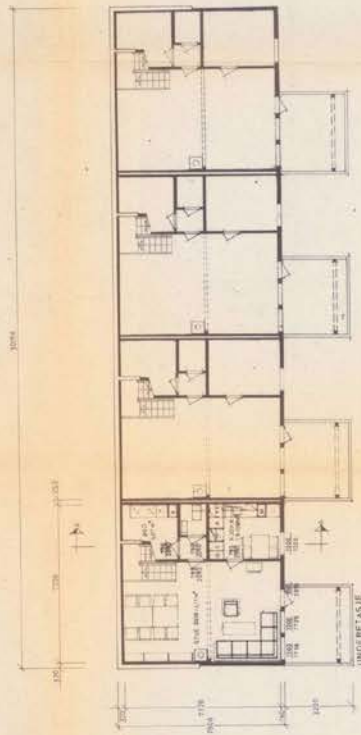
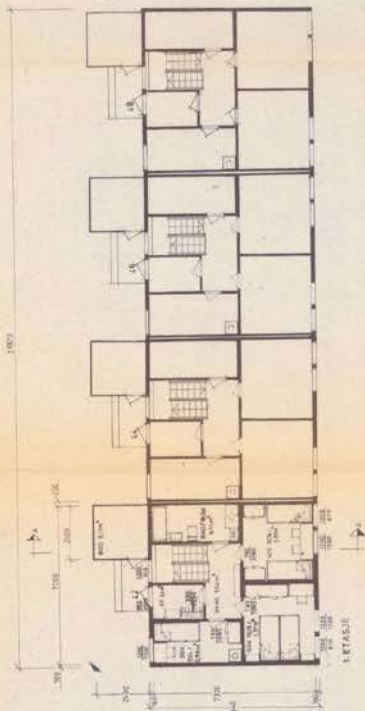
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



VERBUNDENE ANLIEGEREILEITUNG

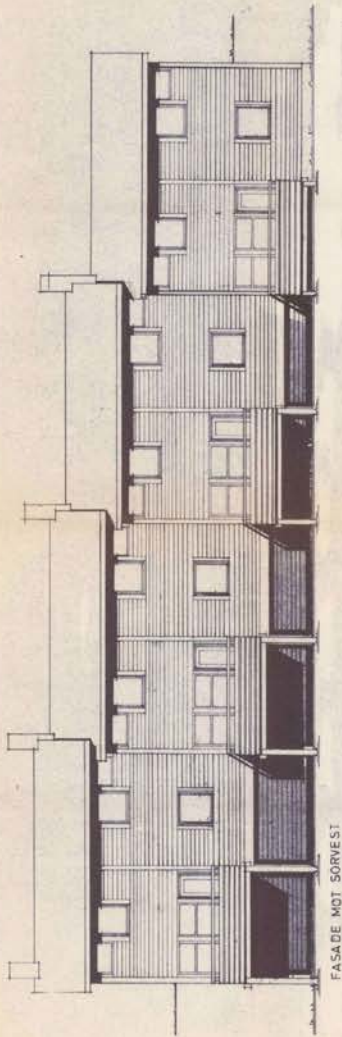
UNTERKUNFT	2243,32	4520,00
UNTERKUNFT	174,17	457,28
SUMME	2417,49	4977,28
UNTERKUNFT	2417,49	4977,28
SUMME	2417,49	4977,28

Nach Plan Nummer: .....  
 Auftraggeber: .....  
 Zeichner: .....  
 Schreiber: .....  
 Revisor: .....  
 Colligierer: .....

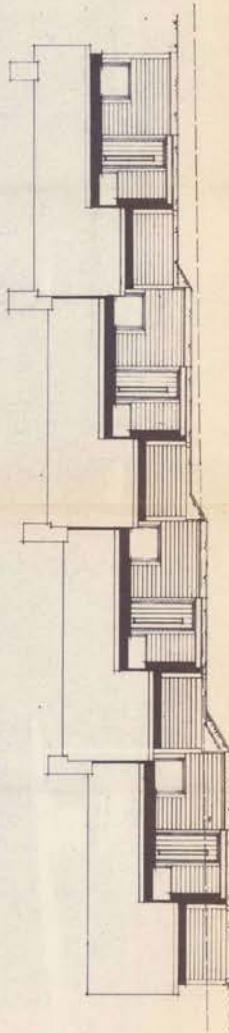
LEITUNG DER ANLAGE

G. BLOCK WÄTNE A/S  
 STENSKEDLINGSVEJ 141  
 PLAN SMITT  
 1:100  
 A 01/87

  
 Block Wätne  
 WÄTNEVEJ 141  
 2650 RINGHED  
 TEL. 46 30 10 10  
 FAX 46 30 10 11

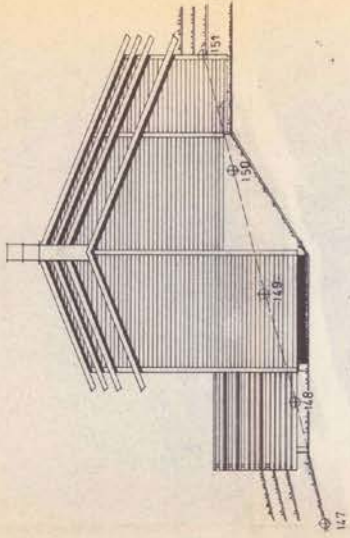


FASADE MOT SÖRVEST

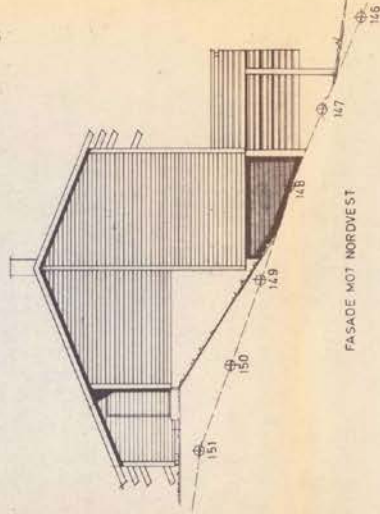


FASADE MOT NÖRÖST

--- NÄV TERR  
 ..... END TERR



FASADE MOT SÖRÖST



FASADE MOT NÖRÖVEST

LEIL NR. 42.44.46.48	REKONSTRUKTION	REKONSTRUKTION	1978
BLOCK 96, C4-8	G. BLOCK WATNE A/S	STENSETH TERR 3A4	1978
FASADER	96P		1978
Block Watne AS	1:100	A 2/1640	
Block Watne AS		04.07.80	
Block Watne AS			

Byggeskisse og konstruksjon av et 3-etasjers boligbygg i et boligfelt i Oslo. Byggherrens navn: Block Watne AS. Byggherrens adresse: Block Watne AS, Postboks 100, 0403 Oslo. Tegningens tittel: Fasader. Tegningens nummer: 42.44.46.48. Tegningsdato: 04.07.80. Tegningsark: A 2/1640. Tegningsstørrelse: 1:100. Tegningsformat: 96P. Tegningsmateriale: G. BLOCK WATNE A/S. Tegningsnummer: STENSETH TERR 3A4. Tegningsår: 1978.

# Nabolagsprofil

Orionfeltet 44 - Nabolaget Stenseth terrasse nedre - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Saturnveien	10 min 🚶
Linje 54, 55, 56, 57, 139	0.7 km
🚗 Mjøndalen stasjon	8 min 🚗
Linje R12, R13	4.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min 🚗
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 23 min 🚗

## Skoler

Stenseth skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
190 elever, 14 klasser	0.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚗
361 elever, 19 klasser	3.4 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
264 elever, 17 klasser	4.8 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
409 elever, 23 klasser	5 km
Åssiden videregående skole	11 min 🚗
1020 elever, 68 klasser	7.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	14 min 🚗
200 elever	10.6 km

«Barnevennlig. Fantastisk utsikt. Massevis av butikker i nærheten. Rett ved skogen. Trygt.»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

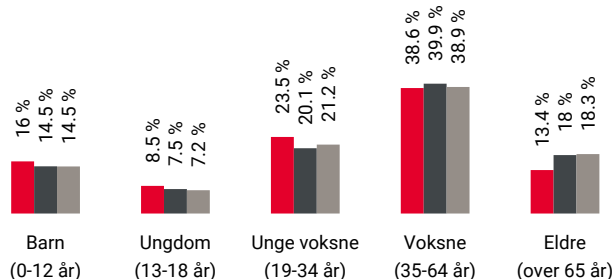
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenseth terrasse nedre	1 014	458
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stenseth barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
76 barn	1.1 km
Langløkka barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
55 barn	2.9 km
Solbergmoen sprelløppbarnehage (1-5 år)	6 min 🚗
92 barn	2.8 km

## Dagligvare

Kiwi Stenseth	12 min 🚶
PostNord	0.9 km
Kiwi Nybruveien	25 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



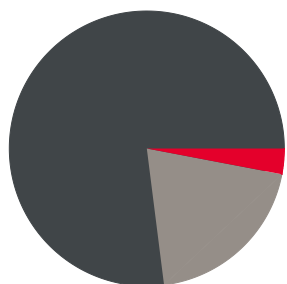
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

⚽ Polarveien balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Stenseth skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
🚴 Sporty24 Mjøndalen	7 min	🚗
🚴 Family Sports Club Mjøndalen	9 min	🚗

## Boligmasse



3% enebolig  
77% rekkehus  
20% annet

«Det er trygt og rolig. Busstasjon like i nærheten. 10 min fra Drammen, 13 min til Hokksund. Sentralt uten å være i sentrum.»

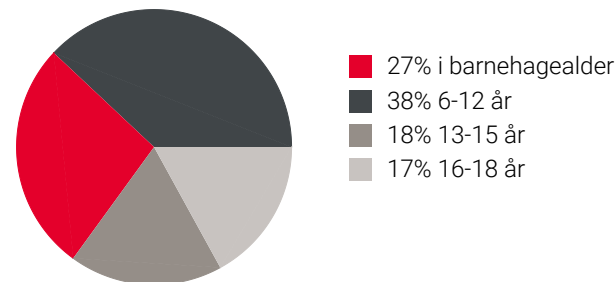
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Buskerud Storsenter	8 min	🚗
📦 Mjøndalen apotek	8 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

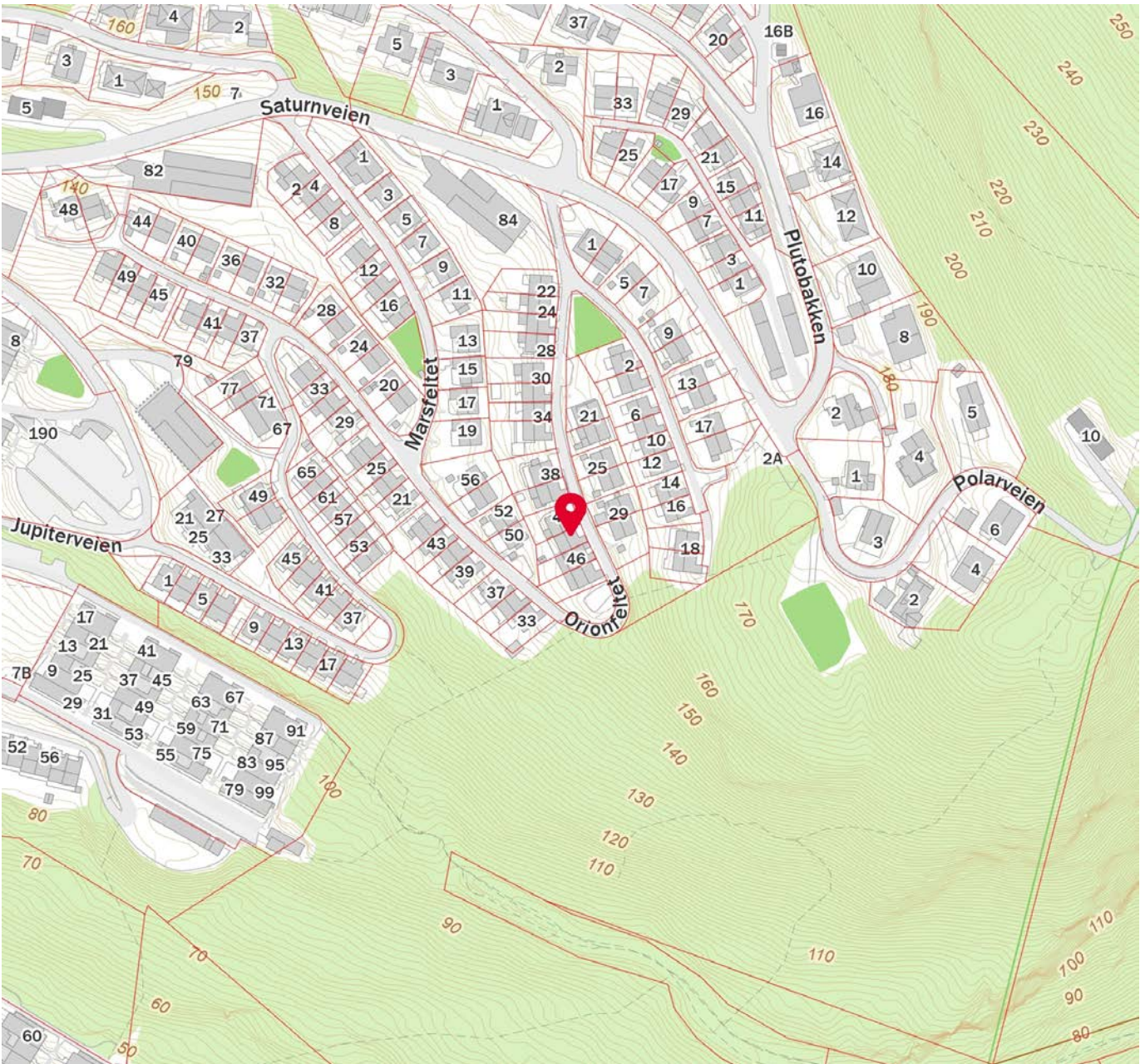
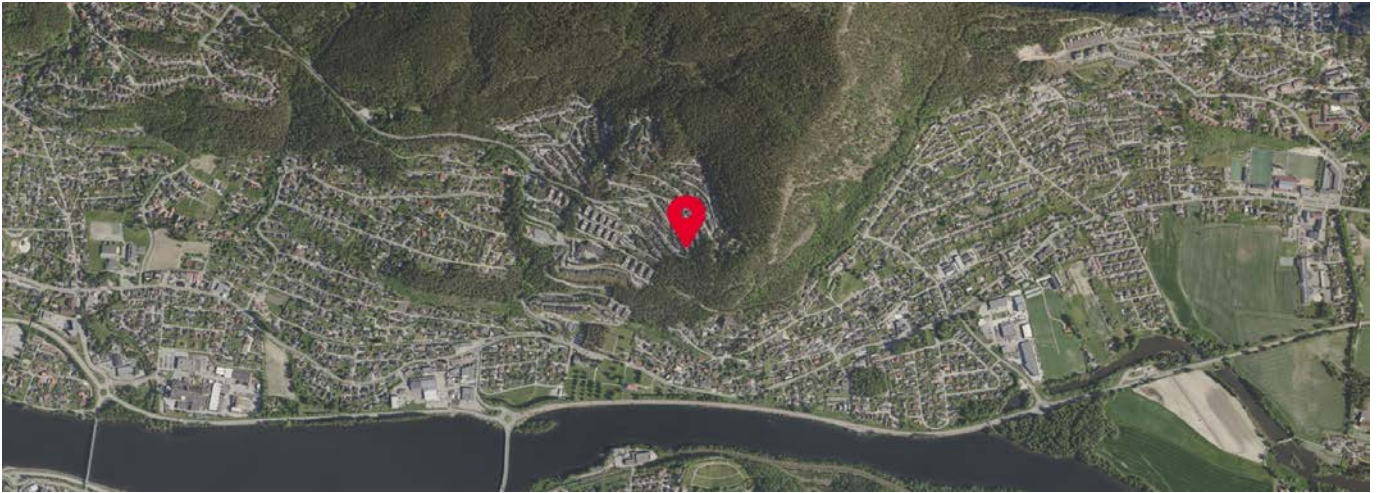
Stenseth terrasse nedre  
Drammen  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## 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”*

Rettt 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 kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. 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 risikoopplysninger 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 gis.
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:** Orionfeltet 44  
3055 KROKSTADELVA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Cathrine Mastrup

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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