

Stasjonsveien 25A, 3330 SKOTSELV

Skotselv - Fin 3-roms leilighet med egen avgrenset hage og trappefri adkomst



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1

050 Mjøndalen

tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-

Omkostn.: Kr 61 100,-

Total ink omk.: Kr 2 451 100,-

Felleskostn.: Kr 1 500,-

Selger: Dammen Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2013

BRA-i/BRA Total 77/83 kvm

Tomtstr.: 3606.1 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr./snr. Gnr. 189 bnr. 145 snr. 1

Oppdragsnr.: 1309250032

Fin 3-roms leilighet med egen avgrenset hage

- Lettstelt og fin leilighet
- Flislagt bad
- 2 soverom
- Peisovn
- Fint område
- Stor parkeringsplass
- Opplyste adkomstveier
- Avgrenset hage med plen og terrasseplatting



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Plantegning	27
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	56
Vedtekter	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	68
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 12 m²

BRA-i: 77 m² Entré/gang, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom, 2 soverom, stue med utgang terrasse, åpen kjøkkenløsning.

TBA: 12 m² Terrasse- og balkongareal

Sportsbod: BRA-e: 6 m² Lagringsplass.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten og er ikke kontrollmålt av megler. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten. Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m². Takhøyde i boligen varierer fra ca. 2,36 - 2,39 m. Krypeloft er ikke gulvet og har derfor ingen målbart areal. Tilgang for inspeksjon via luke i gavlvegg. Adkomst til loft ikke mulig uten ny plassering av luke.

Tomtetype/-størrelse

Eiet, 3606.1 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av fellesarealer. Avgrenset hage med thujahekk for denne seksjonen med egen plen og platting. Felles gruset parkeringsplass.

Beliggenhet

Stasjonsveien 25A ligger i et rolig og etablert boligområde like utenfor Skotselv sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Skotselv kryss kun 3 minutters gange unna, i tillegg til flere busser fra Knivedalen. Hokksund stasjon, som ligger 16 minutter unna med bil, tilbyr togforbindelser til Kongsberg, Drammen og Oslo.

For barnefamilier er det kort vei til Skotselv skole, som ligger 21 minutters gange unna, og flere barnehager i nærheten, inkludert Solbakken barnehage som ligger 15 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Bunnpris Skotselv, som ligger kun 5 minutters gange fra boligen, og for større shoppingturer er Hokksund sentrum med Eikersenteret kun 9 km unna.

Området har også gode sportstilbud med ballbane ved Skotselv skole og treningssentre innen kort kjøreavstand. Flotte muligheter for padling, sykkelturner og fotturer, Skotselv har lysløype og er tilknyttet Øvre Eikers mer enn 220 km lange løypenett som prepareres av moderne maskiner jevnlig. Skotselv har et aktivt korpsmiljø med både Skotselv Skolekorps og Skotselv Musikkorps. Sentralt i Skotselv nær Drammenselva med gangavstand til langåpen dagligvarebutikk. Flotte muligheter for padling, sykkelturner og fotturer, Skotselv har lysløype og er tilknyttet Øvre Eikers mer enn 220 km lange løypenett som prepareres av moderne maskiner jevnlig. Skotselv har et aktivt korpsmiljø med både Skotselv Skolekorps og Skotselv Musikkorps.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skotselv skole med både barne- og ungdomsskole ligger 5-10 minutters sykkelturner unna. Skotselv kommunale barnehage og Bingen barnehage ligger 5 minutter med bil fra Stasjonsveien.

Offentlig kommunikasjon

300 meter til busstopp, se busstider til Hokksund på brakar.no

Bygningssakkyndig

Bjørnerud Takst AS

Byggemåte

Bygningen er et rekkehus med 3 enheter fra 2013. Boligen har en normalt god standard på overflater og utstyr, og fremstår som normalt godt vedlikeholdt innvendig med noen avvik, men mindre godt utvendig.

Byggegrunnen er ukjent, men antas å være sandholdig leiremasse med tilført sprengstoff og pukk. Fundamenteringen er ukjent.

Ringmurene består av isolerte betongelementer, kjent som Thermomur, med vedlikeholdsfrie grunnmursplater på utsiden.

Bygningen er oppført uten kjeller eller underetasje, og byggegrunnen er vurdert som selvdrenerende. Det er ingen spesifikk drenering utover dette.

Veggkonstruksjonen er en bindingsverkskonstruksjon av tre, kledd med liggende bordkledning.

Taket er en saltakskonstruksjon av tre, med W-takstoler, og er tekket med betongstein. Undertaket er av typen «brettex».

Alle synlige beslag, inkludert forkantblikk, takrenner og nedløp, er laget av plastbelagt stål. Det er også helbeslått pipebeslag, en luftehatt, beslag under vinduer, samt takstige til pipe og stigesikring.

Gulvet mot grunnen består av et betongdekke. Etasjeskillet mellom første etasje og loftet er bygget med et trebjelkelag, som fungerer som undergurt for takstolene.

Vinduene er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret, av typen fastkarm og topphengslet, med løse, avtagbare sprosser. Inngangsdøren er en malt og profilert dør med 2-lags isolerglass og ornamentglass, mens terrassedøren er en malt dør med 3-lags isolerglass og avtagbar sprosse.

Ved inngangspartiet er det en terrasseplattning og en rampe av trevirke. I hagen er det en terrasseplattning anlagt på terrenget, delvis omkranset av et enkelt stakittgjerde. Fundamenteringen for plattningene er ikke synlig.

Eiendommen inkluderer en utvendig, uisolert sportsbod med innlagt strøm. Boden har en betongplate mot grunnen, bindingsverk av tre med liggende trekledning, og et saltak med prefabrikerte takstoler tekket med betongstein. Undertaket består av trebord som er synlig fra innsiden. Døren er malt og profilert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Ved inspeksjon av loft via luke i gavlvegg er det spor av skadedyr (mus) ved inngangen til loftet).

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Liten lysglippe for inngangsdøren når den er lukket.

Sprekkskade i dørterskel til inngangsdøren.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Avviket gjelder spesielt for terrasseplattingen mot hagen. Synlig værslitt.

- Innvendig - Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rustdannelse for ildfast plate foran ildsted.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Dør til bad og bod er med skader på kanter av dørblad.

- Innvendig - Overflater

Gulv med belegg (beleggstaver)

Vegger med malte MDF veggplater.

Innvendige tak med malte ruteplater.

Vurdering av avvik- Avvik:

Stor ripe/hakk i beleggstaver i entré

Svelleskader for siden på garderobeskap i entré

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ripe i beleggstav og svelleskade på garderobeskap er vurdert som av kosmetisk karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avviket gjelder for dør til bad da det ikke er egnede overflater/overflatebehandling for materialer i våtsonen.

- Våtrom - Overflater Gulv

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

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

Avdekkede hulrom under enkelte fliser er i «randsonen» for badegulvet og er avdekket for 2 fliser.

Liten skade i gulvflis rett på innsiden av dørterskel.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

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

· Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Overgangen mellom benkeplate og flislagt vegg er ikke fuget.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Svelleskade for sokkel på kjøkkeninnredningen mot plass for kjøleskap

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er plassert inntil vegg. Dette medfører at døren må demonteres for skifte av ett av to filter.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i vedlikeholdsfrie plater i ringmuren vurderes som normalt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Avviket er basert på krav/dagens krav til fall fra bygningen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater med skader

Vegger med; MDF veggplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige skader på overflater.

Det er synlig svelleskade for MDF veggplater i kjøkken. Skaden skyldes trolig avrenning av kondensvann fra kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Svelleskader i veggplater i kjøkken er vurdert som med behov for reparasjon. Det vil bli nødvendig å bytte flere veggplater grunnet skjult spikring.

Kostnadsestimatet er basert på skifte av svelleskade på MDF veggplater i kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Selger har utbedret følgende etter takstmannens befaring:

- tett utett gjennomføring i vannfordelerskap

- skitne beslag (hvite) er vasket i etterkant av befaring

- åpninger bak trekledningen for utvendige hjørner er tett i ettertid av befaring

- justert vindu i bad og soverom som subbet under befaringen

- festet dørhåndtak terrassedør og justert inngangsdør (lysglippe)

- montert komfyrvakt

- kontrollert waterguard som ikke var på under befaringen

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble bygget i 2013.

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

Ja, kun av faglært. Utbedring av lekkasje på utvendig VA ute på fellesarealet under bakken. Arbeid utført av Veas Rør AS.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja. Stikkprøve-måling på eiendommen

21.1 Radonmåling

År 2016. Verdi <30, 30 +/- 10 og 50 +/- 10

Innhold

Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasseplatting og hage.

Sportsbod ved inngangsparti.

Standard

Hvit Sigdal kjøkkeninnredning. Det er montert lekkasjedetektor (waterguard) og komfyrvakt. Ventilator styres via balansert ventilasjonsanlegg. Oppvaskmaskin medfølger.

Flislagt bad/wc med dusjarmatur på vegg, hvit baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vesentlig malte veggflater og gulvbelegg for øvrig.

Hvite garderobeskap i begge soverom.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber fra NextGenTel (Øvre Eiker Fibernett AS). Dekoder m.m. medfølger ikke.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Radonmåling

Bygningen er oppført etter TEK 10. Det skal være etablert en forskriftsmessig radonsperre mot grunnen. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt. Det er gjennomført målinger på en tilfeldig enhet i tidsrommet vinter 2015-2016. Målingene viser resultat på 25 Bq/m³. Ifølge NGU nettkart ligger eiendommen i et området som er definert som «usikker» for radonforekomst i grunnen.

Diverse

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

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall

settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Söderberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue. Panelovner i soverom og stue/kjøkken. Gulvvarme på bad. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Info strømforbruk

Siste leieboer hadde et årlig strømforbruk på 10 164 kWh. Det elektriske anlegget hadde eltilsyn siste gang 17.09.2014, og det ble ikke registrert avvik.

Drammensregionens brannvesen IKS feierseksjonen hadde tilsyn siste gang 06.06.2019 hvor det ble notert følgende anmerkning:

Det ble avdekket utettheter i sammenkoblingen mellom ildstedets røykrør og skorsteinens innerforing, pakningen er noe dårlig. Jf. Forebyggendeforskriften § 6 Vår anbefaling til teknisk løsning er at utettheter i sammenkobling mellom røykrøret og skorsteinens innerforing utbedres på godkjent måte.

Selger mener dette skal være i orden. Feierseksjonen sier de opprettholder det som en anmerkning (ikke avvik), og sjekker neste gang de er på tilsyn.

Energifarge/-karakter

Oransje C

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se <https://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig>

Økonomi

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær 2024

Kr 811 310

Formuesverdi sekundær 2024

Kr 3 245 238

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe da selger er et aksjeselskap. Sekundærverdi er i dette tilfelle alt for høy.

Dersom du kan dokumentere at formuesverdien for din primærbolig overstiger 25 prosent av dokumentert markedsverdi opp til kroner 10 millioner, har du krav på å få formuesverdien satt ned. <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/egen-bolig-primarbolig/endre-formuesverdien/>

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er stipulert til å dekke renovasjon, felles bygningsforsikring, felles strøm på parkering og i adkomstveier samt brøyting, plenklipping i fellesarealer (ikke inngjerdet) og felles vedlikehold. Foreløpig styres sameiet av selger Dammen Eiendom AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Bergheim, org.nr. 936033482

Om sameiet

Sameiet er nyoppstartet da boligene i sameiet hittil kun har vært for utleie.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter, dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke utarbeidet husordensregler for sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 145, seksjonsnummer 1 i Øvre Eiker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3314/189/145/5:

04.08.1926 - Dokumentnr: 900328 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:134

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1965 - Dokumentnr: 1880 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:184

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Overført fra: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2017 - Dokumentnr: 861739 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:4

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2017 - Dokumentnr: 861739 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:4

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2017 - Dokumentnr: 861739 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3314 Gnr:189 Bnr:169 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2013 - Dokumentnr: 520485 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

Dokumentene kan sees ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.08.2013.

Vei, vann og avløp

Beliggende til offentlig vei via private adkomstveier inne på feltet. Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Rekke- og småhusbebyggelse

Eiendommen følger Reguleringsplan for Skotselv (plan-ID 0028). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer området til rekke- og småhusbebyggelse.. 22.09.1977

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036, med ikrafttredelse 11.12.2024. Et delareal på 3 606 m2 er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H310_1 (Ras- og skredfare) på et delareal på 892 m2, og hensynssone H310_5 (Ras- og skredfare) på et delareal på 2 868 m2.

Berørte datasett:

Radonutsatt område

Eiendommen ligger innenfor eldre reguleringsplan for området Skotselv.

Avsatt til boligbebyggelse, Nåværende (3606 kvm), Hensynssone H310_5 Ras- og skredfare (2868 kvm) og Hensynssone 310_1 Ras- og skredfare (892 kvm).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Snarest

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 462 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 16 500,-, fotografering og plantegning kr 5 490,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 6 950,- og visninger/overtagelse kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 1 611,-. 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.

Ansvarlig megler

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

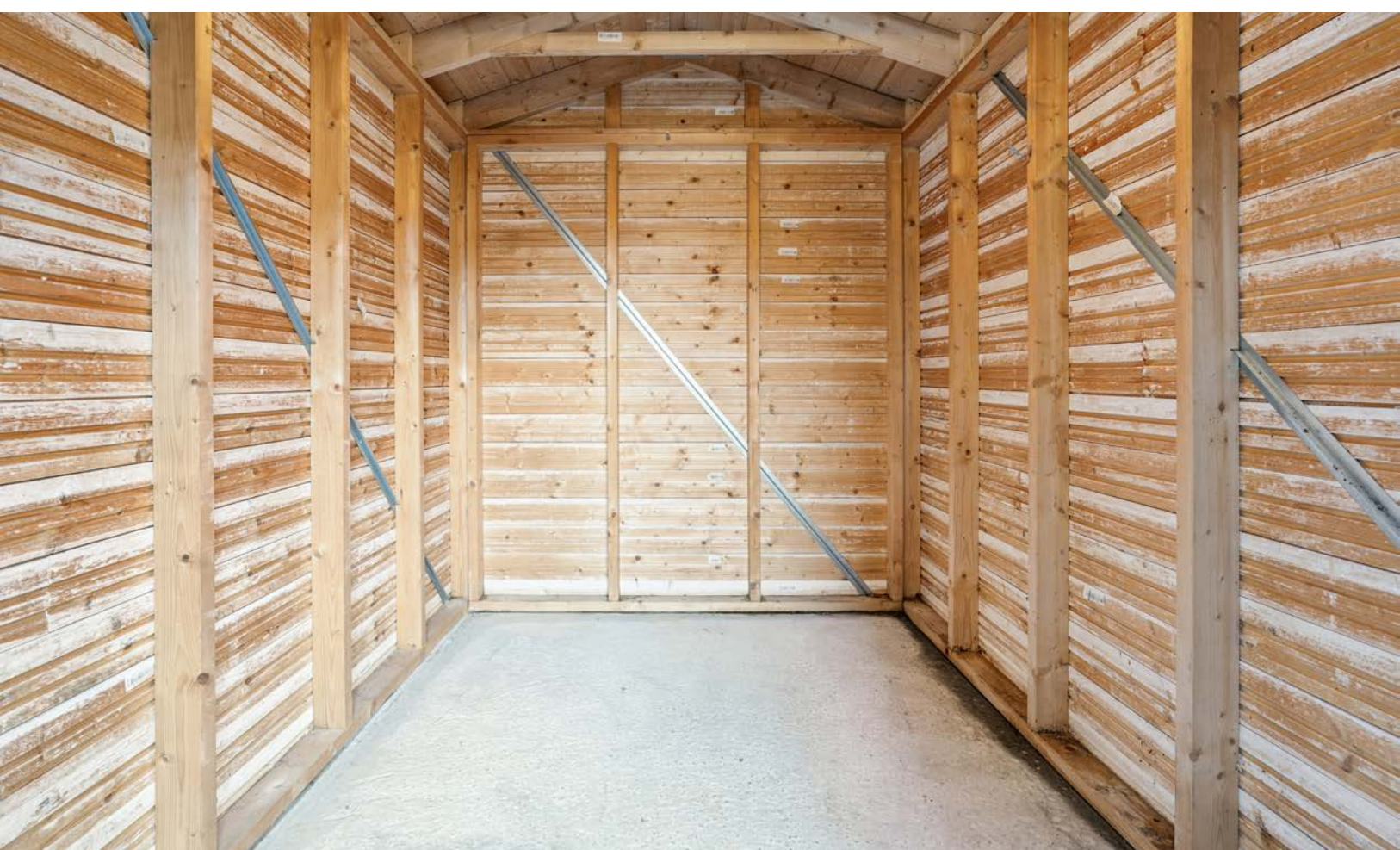
Oppdragstaker

Aktiv Eiker og Modum AS
Organisasjonsnummer 923 126 937
Stasjonsgata 1, 3050 Mjøndalen

Salgsoppgavedato

23.10.2025

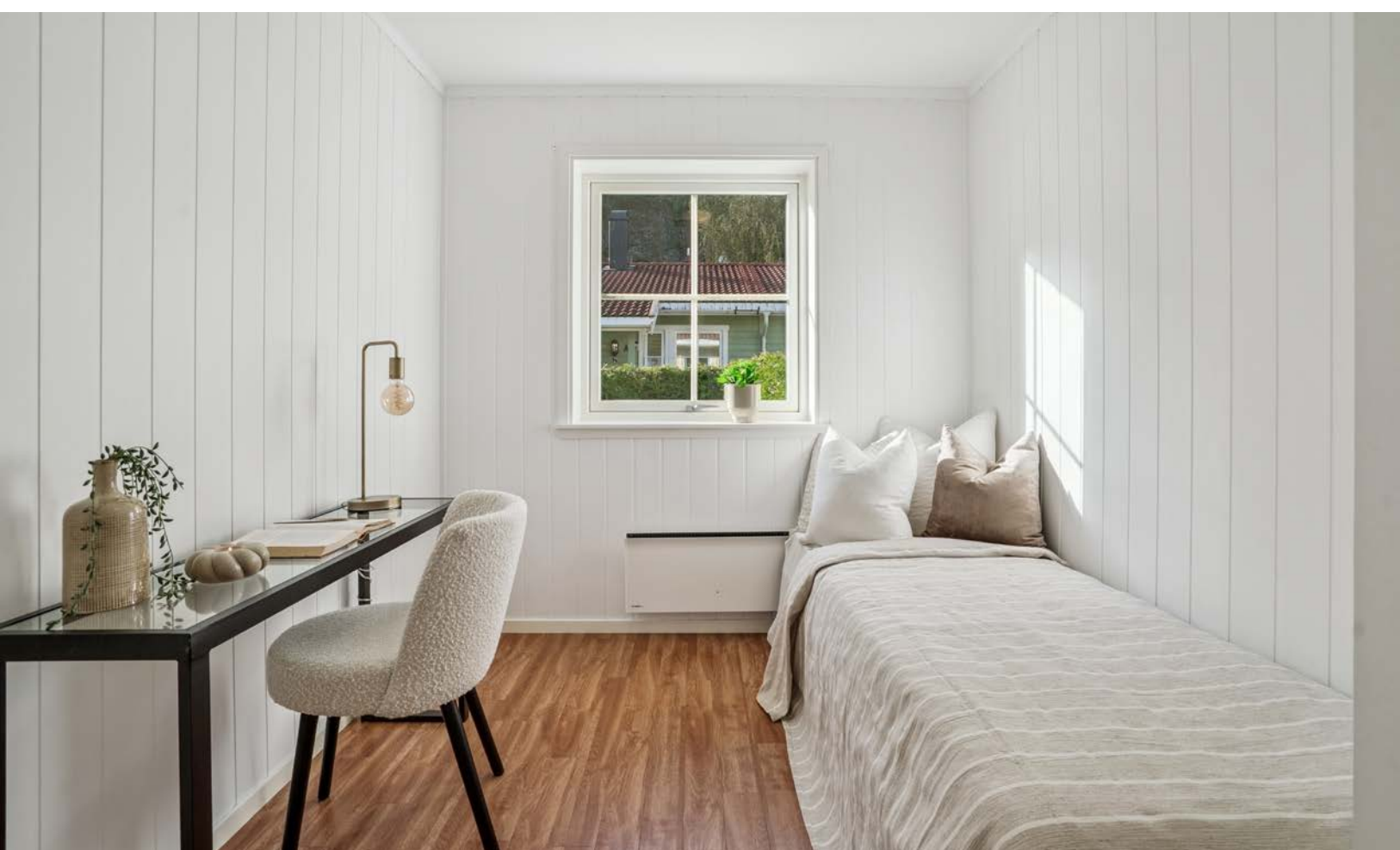






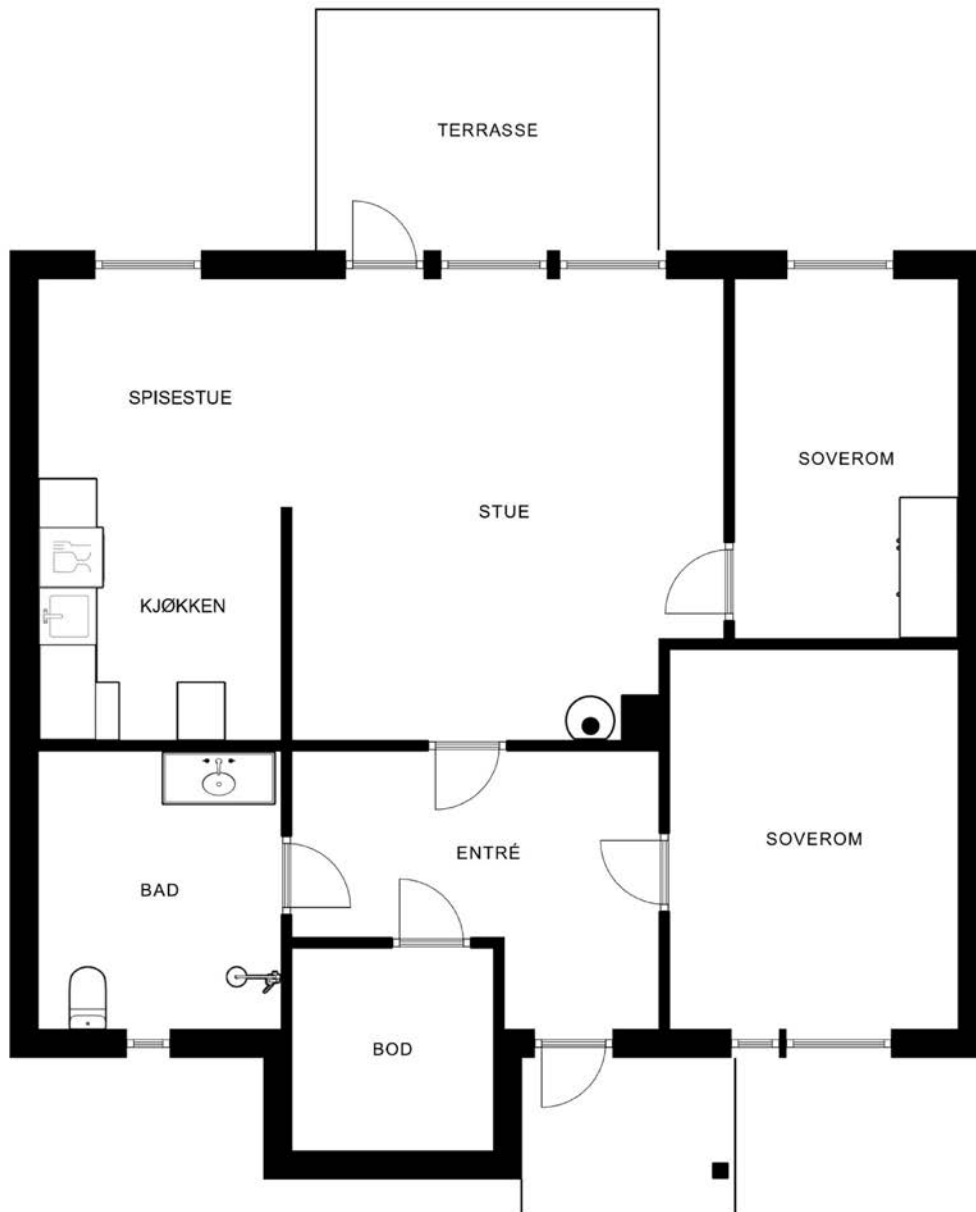








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Stasjonsveien 25 A, 3330 SKOTSELV



ØVRE EIKER kommune



gnr. 189, bnr. 145, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 13698-1251

Referansenummer: IF9060

Foretak: Bjørnerud Takst AS

Takstingeniør: Kjetil Bjørnerud

Vår ref: Kjetil Bjørnerud



BJØRNERUD TAKST AS
SKADE | TILSTAND | VERDI

Medlem av

NITO

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

Bjørnerud Takst AS

Bjørnerud Takst AS er en uavhengig aktør som jobber med det meste innenfor vurdering av bygninger og eiendom. Firmaet ble etablert i mars 2017 og har siden den tid jobbet med; skadetaksering, verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånsoppfølging, seksjonering, uavhengig kontroll samt andre byggrelaterte oppdrag.

Bjørnerud Takst AS er opptatt av kvalitet i arbeid og sikrer kunden kvalitet og god service ved rådgivning og rapportering.

Rapportansvarlig



Kjetil Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@bjornerudtakst.no
922 25 222



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over 1 plan med 2 soverom fremstår som i god stand befaringsdagen.

For ytterlig beskrivelser av boligens tilstand vises det til de forskjellige vruderte konstruksjonsdeler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

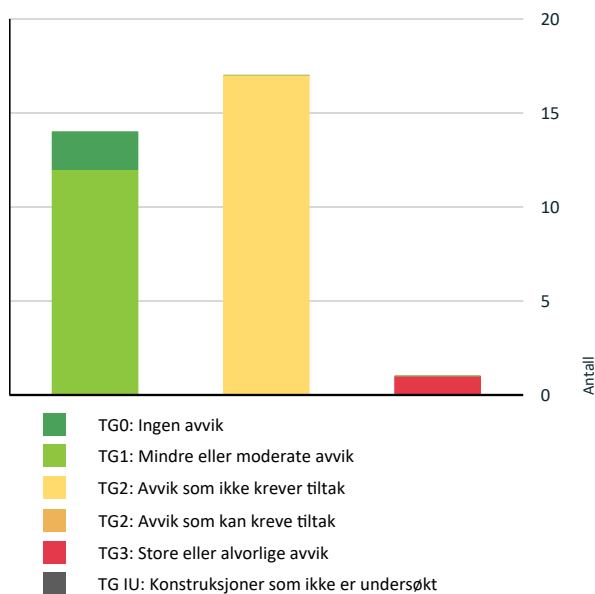
Sportsbod

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

Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

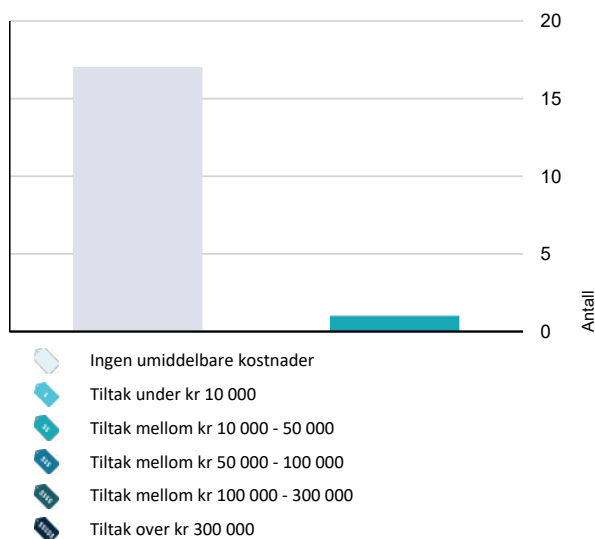
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater med skader

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad / vaskerom med wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er innhentet fra eiendomsverdi.no og utstedt ferdigattest

Anvendelse

Boligen er klargjort for salg under befaringen

Standard

Boligen inneholder en normal god standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt innvendig og mindre godt utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget via stige og takstige til mønet. Hele taket er ikke kontrollert, men det er tatt stikkprøver for kontroll av undertak ved siden av takstigen.

Taket er tekket med betongstein fra byggeåret.

Undertak av typen «brettex» (laminert papp) fra byggeåret.

Doble vindskier og malte islekter uten beslag.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taket anbefales vasket/rengjort for å fjerne mosegroing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Alle synlige beslag består av plastbelegg stål.

Helbeslått pipebeslag. Luftehatt.

Forkantblikk, takrenne og nedløp av plastbelegg stål.

Beslag under vinduer.

Takstige til pipe. Stigesikring.

Veggkonstruksjon

Bidningsverkskonstruksjon av tre fra byggeåret.

Liggende bordkledning.

Musesperren er kontrollert fra utsiden som stikkprøve. Ytterhjørner og enkelte langsider er kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon i tre av typen W-takstoler (selvbærende).

Lufting via spalteplassen ved takutstikk/gesimser.

Takets lufting er inspisert på sommerhalvåret. Vurdering av eventuell ising er derfor ukjent.

Da loftet ikke er gulvet og består av blåseisolasjon er loft kun besiktiget fra loftstigen/loftsluken. Dette begrenser inspeksjonen av taket fra loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av loft, via luke i gavlvegg, er det spor av skadedyr (mus) ved inngangen til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun avdekket spor av mus ved luke til loft. Loft er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Det anbefales nærmere undersøkelser av loft og etablering av ny loftsluke for å kunne inspisere loftet nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spor fra skadedyr ved loftsluke (inngang til loft)

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Datostemplet fra 2013.

Vinduer av typen fastkarm og topphengslet.

Løse avtagbare sprosser.

TG 2 Dører

Malt og profilert inngangsdør med 2-lags isolerglassrute fra byggeår. Ornamentglass for inngangsdøren. Sprosse.

Malt terrassedøren med 3-lags isolerglass fra byggeår. Avtagbar sprosse.

Vurdering av avvik:

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

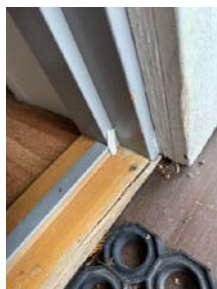
Liten lysglippe for inngangsdøren når den er lukket.

Sprekkskade i dørterskel til inngangsdøren.

Rette på pakning til inngangsdøren/bytte pakning for bedre tetting. Det er gjort tiltak fra før, men dette tetter ikke godt nok.

Skade i terskel ansees som kosmetisk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utett mellom dørblad og dørkarm nede. Forsøkt utbedret med liten pakning. Tetter ikke tilstrekkelig når døren er lukket.



Sprekk i dørterskel ansees som kosmetisk og uten betydning da døren er under tak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngangspartiet og i hagen som er anlagt på terrenget. Fundamenteringen er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avviket gjelder spesielt for terrasseplattingen mot hagen. Synlig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask og behandling av terrasseplattingen i hagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Rampe av trevirke ved inngangspartiet. Synlig bruksslitasje/aldringsslitasje på rampen.

INNENDIG

TG 3 Overflater med skader

Vegger med; MDF veggplater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlig svelleskade for MDF veggplater i kjøkken. Skaden skyldes trolig avrenning av kondensvann fra kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Svelleskader i veggplater i kjøkken er vurdert som med behov for reparasjon. Det vil bli nødvendig å bytte flere veggplater grunnet skjult spikring.

Kostnadsestimatet er basert på skifte av svelleskade på MDF veggplater i kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svelleskade på MDF veggplater vurderes som med behov for reparasjon.

TG 2 Overflater

Gulv med beleg (beleggstaver)

Vegger med malte MDF veggplater.

Innvendige tak med malte ruteplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stor ripe/hakk i beleggstaver i entré

Svelleskader for siden på garderobeskap i entré

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ripe i beleggstav og svelleskade på garderobeskap er vurdert som av kosmetisk karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vurdert som kosmetiske skader for belegg i gang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betongdekke.

Etasjeskille mellom 1. etasje og loft er av trebjelkelag (undergurt for takstoler). Etasjeskiller mot loft er ikke kontrollert.

Det er etter NS 3600 sine krav valgt 2 tilfeldige rom for hver etasje ved vurdering/måling av skjevheter.

Det er målt lokalt avvik (innenfor 2 meter) og totalt avvik (hele rommet) for stuede og soverom mot inngang.

Det er etter NS 3600 sine toleranser funnet avvik for skjevheter i soverom.

1. etasje:

Stue - lokalt avvik er målt til 2 mm og totalt avvik er målt til 14 mm.

Soverom - lokalt avvik er målt til 4 mm og totalt avvik er målt til 7 mm.

TG 2 Radon

Bygningen er oppført etter TEK 10. Det skal være etablert en forskriftsmessig radonsperre mot grunnen. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt.

Det er gjennomført målinger på en tilfeldig enhet i tidsrommet vinter 2015-2016. Målingene viser resultat på 25 Bq/m³

Ifølge NGU nettkart ligger eiendommen i et området som er definert som «usikker» for radonforekomst i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt. Helbeslått over yttertak/taktekkingen.

Vedovn og sotluke i stue 1. etasje.

Forrige tilsyn var 2019. Anmerkning fra dette tilsynet er ifølge selger utbedret.

Forrige feiing var 2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Rustdannelse for ildfast plate foran ildsted.

Rustdannelsen for ildfast plate foran ildsted ansees som kosmetisk avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av typen malte og profilerte kompaktdører.
En dør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

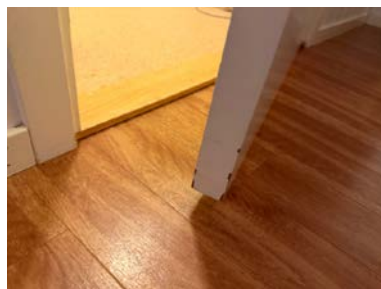
Dør til bad og bod er med skader på kanter av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader vurderes som kosmetisk og kan lokalt utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

Generell

Badet er vurdert etter TEK 10. Dokumentasjonen på badet vurderes som komplett da det foreligger ferdigattest. En ferdigattest skal ikke utstedes dersom det ikke er gjennomført uavhengig kontroll. Vurderingen baserer seg derfor på at dokumentasjonen er iht TEK 10 ved oppføringstidspunktet.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte ruteplater i innvendig tak.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder for dør til bad da det ikke er egnede overflater/overflatebehandling for materialer i våtsonen.

Tilstandsrapport

Både dør og vindu er plassert i våtsonen for dusjnisen. Vinduet har flislagt overflate som foring og vurderes som egnet selv i våtsonen. Gerikter på dør til bad er synlig med malingsflass. Det anbefales å overmale gerikter med egnet maling (våtromsmaling).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu og dør er plassert i en våtsone

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Elektriske varmekabler som styres via termostat.

Fall til gulv er vurdert til 1:100 for hovedgulv og 1:50 i dusjnisen. Det er et lite formalitetsavvik opp mot preakseptert ytelse av TEK 10 da 1:50 fallet ikke er 80 cm i diameter rundt sluket.

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er målt til 16 mm. Kravet er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avdekkede hulrom under enkelte fliser er i «randsonen» for badegulvet og er avdekket for 2 fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik for fall vurderes som «formalitetsavvik».

Fliser med hulromslyder er i «randsoner» og vurderes som normalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnise fra byggeår.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Kun deler av slukmansjetten er synlig forbi klemmingen i sluket. Det er derfor ikke mulig å verifisere med sikkerhet at løsningen er riktig utført. Sluket skulle hatt en påmontert forhøyningsring slik at klemmingen var plassert i høyden med smøremembran.

Det er ikke funnet grunnlag for en tetthet mellom membran og sluk, men valgt løsning gir ikke mulighet for å kunne verifisere en tett og riktig montasje av membran ned mot sluk.

Det anbefales å overvåke sluket jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte og laminerte fronter. Underskap og overskap.
Benkeplate med servant. Blandebatteri.
Speil og lys med stikk over servanten.
Dusjbatteri med hånddusj og såpeholder - ingen dusjdører.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin (vann og avløp).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Overgangen mellom benkeplate og flislagt vegg er ikke fuget.

Eldre svelleskader er kosmetiske - ikke vurdert behov som et enkeltstående tiltak da svelleskadene først og fremst er kosmetiske.
Anbefaler å fuge overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre vann inn i baderomsinnredningen ved vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via avtrekk i himling som styres av balansert ventilasjon.
Tilluftspalte ved dørterskel.

ETASJE > BAD / VASKEROM MED WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er tatt fra tilstøtende teknisk rom/bod og inn mot badets dusjnische. Ikke funnet noen indikasjoner på skjulte fuktskader eller lignende.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte og glatte fronter. Underskap og overskap. «Kitchen wall» plater mellom underskap og overskap. Laminert benkeplate. Oppvaskkum med sidelinja og sidefelt. Blandebatteri med avsetning for oppvaskmaskin. Lekkasjedetektor i kumskap (waterguard) Komfyrvakt. Plass for frittstående; kjøleskap/kjøle- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Svelleskade for sokkel på kjøkkeninnredningen mot plass for kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skifte ut sokkel som er svelleskadet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator som styres via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger består i hovedsak av plastrør (rør i rør). Stedvis kobberrør.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør består av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er plassert inntil vegg. Dette medfører at døren må demonteres for skifte av ett av to filter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte av filter medfører behov for de- og demontering av dør til ventilasjonsaggregat. Det bør vurderes om det er mulig å flytte ventilasjonsaggregat for å slippe de- og demontering av dør for skifte av filter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår. OSO bereder.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Boligen oppvarmes med strøm og vedfyring.
Panelovner i; soverom og stue/kjøkken.
Ingen oppvarming i teknisk rom/bod.
Varmekabel i bad.

Ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Ikke funnet visuelt synlige avvik under befaringen.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med hovedlager inn via grunnen.
Automatsikringer og digital måler.

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

Tilstandsrapport

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat med pulver, 6 kg. Ukjent alder - ikke mulig å se datostempling. Anbefales byttet/kontrollert.
Brannteppe.
Røykvarsler i gang, stue og soverom (inngang)
Røykvarsler via alarmanlegg (Verisure).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder - anbefales kontrollert byttet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Basert på beliggenhet er det sannsynlig sandholdig leiremasser. Byggegrupp er sannsynlig tilført sprengstoff og pukkt under byggeperioden.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt, men kun beskrevet etter antagelser/vurdert som normalt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygningen er uten kjeller/underetasje. Byggegrunn er derfor vurdert som selvdrenerende. Ingen drenering utover selvdrenerende grunn for denne bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent fundamentering.

Ringmur består av isolerte betongelementer (Thermomur) med vedlikeholdsfrie grunnmursplater på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i vedlikeholdsfrie plater i ringmuren vurderes som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke vurdert behov for tiltak da sprekker/riss i ringmurselementer vurderes som normalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen(e) er flatt med svakt fall bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Avviket er basert på krav/dagens krav til fall fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelsen av utvendige vann- og avløpsledninger i grunnen er med begrensning da disse ikke er inspisert/visuelt synlige. Beskrivelsen er basert på hva som er synlig inne i boligen og hva som var normal materialbruk ved oppføringstidpunktet.

Hovedvannsledning av plast (PEL). Synlig oppstikk i teknisk rom/bod.

Bunnledning (avløp) er av antatt plast (PVC), basert på byggeåret og at det er plastflak i gulv for boligen.

Andre tomteforhold

Tomten er felles for alle seksjonseiere. Ideel andel tomt for hver seksjonseier.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod

**Anvendelse**

Lagring av hageredskap, sykler mm.

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er satt til det samme som boenheten

Standard

Bygningen er med normal «bodstandard»

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Utvendig uisolert sportsbod med innlagt strøm.

Betongplate mot grunnen.

Bindingsverk av tre med liggende trekledning.

Saltak i prefabrikerte takstoler av tre dekket med betongstein. Undertak av trebord, synlig fra innsiden.

Malt og profilert inngangsdør.

Taklampe og dobbelt stikk. Utelys.

Bygningen trenger vedlikehold i form av vask og maling.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

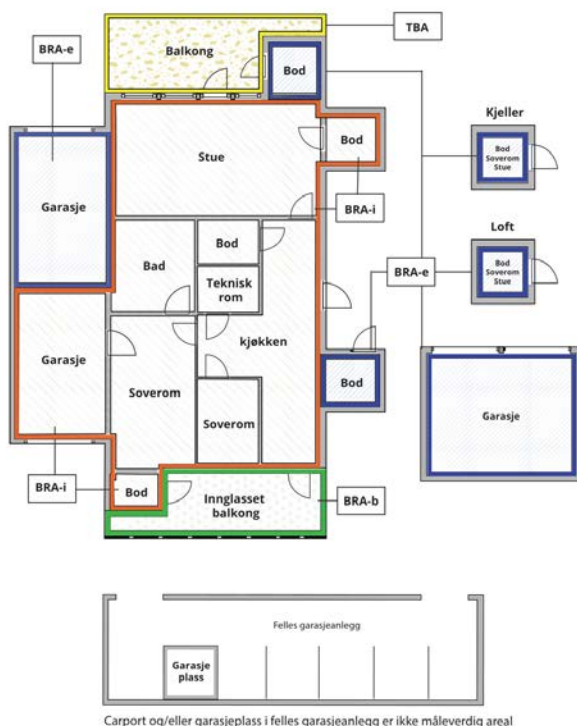
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77			77	12
Loft					
SUM	77				12
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad / vaskerom med wc, bod /teknisk rom, soverom, soverom 2, stue med utgang terrasse, kjøkken		
Loft		Kryperom	

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Takhøyde i boligen varierer fra ca. 2,36 - 2,39 m.

Kryperloft er ikke gulvet og har derfor ingen målbart areal. Tilgang for inspeksjon via luke i gavlvegg. Adkomst til loft ikke mulig uten ny plassering av luke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist. Tegningene stemmer med dagens rominndeling/bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	73	4
Sportsbod	0	6

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten. Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m². Takhøyde i boligen varierer fra ca. 2,36 - 2,39 m. Krypeloft er ikke gulvet og har derfor ingen målbart areal. Tilgang for inspeksjon via luke i gavlvegg. Adkomst til loft ikke mulig uten ny plassering av luke. Tillegg: Overbygget inngangsparti + rampe ca. 3 m² Terrasseplattning i hagen på ca. 9 m²
Sportsbod	Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten. Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Kjetil Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3314 ØVRE EIKER	189	145		1	3606 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stasjonsveien 25 A

Hjemmelshaver

Dammen Eiendom AS

Kommentar

Felles tomt for hver seksjonseier. Ideell andel tomt for hver seksjonseier.

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende like utenfor Skotselv sentrum i rolige omgivelser og etablert boligfelt.
Kort vei til dagligvarebutikk i Skotselv.
Ca. 9 km til Hokksund sentrum for flere servicetilbud. Eikersenter i Hokksund med gode servicetilbud.
Togforbindelse i Hokksund til Kongsberg, Drammen, Oslo mm.
Barnehager, barne- og ungdomsskole i Skotselv.

Adkomstvei

Offentlig vei til privat stikkvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert av reguleringsplan.
Plannavn; Reguleringsplan for Skotselv

Kommuneplanens arealdel for dette området
Formål; boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er i utgangspunktet felles for ole beboere men er inndelt i områder for hver beboer med gjerde i hagen.
Fellesområder er gruset vei/passasje. Opparbeidet plen med busker og trær. inngjerdet hageområdet for beboere.
Felles gruset parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tomtearealet er oppgitt osm felles for alle skeksjonseiere og må ikke forveksles som tomtestørrelse for denne seksjonen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Byggmesterforsikringen		Fullverdi		
Kommentar Forsikring opplyst, forutsettes at er i orden.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Eiendomsdata		Info om eiendommen er hentet fra eiendomsverdi.no og kommunens nettkart. Undertegnede kan ikke stilles til ansvar for feil info om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Gitt opplysninger om boligen og eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler har oversendt relevant informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	18.10.2025	
3	20.10.2025	
4	20.10.2025	
5	21.10.2025	
6	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Eier har eid boligen siden byggeåret (2013), eller ca. 12 år og gitt opplysninger om boligen ved befaringen/over tlf/e-post, viser til egenerklæringen. Boligen har vært utleid noe som reduserer førstehåndsinformasjon om boligen og boligens tekniske utstyr og bruk.

Bygget har referansenivå med byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK 10).

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven i perioden 2010 - 2017. Tilstandsrapporten vurderer også enkelte konstruksjonsmessige opp mot dagens krav (TEK 17). Dette beskrives og begrunnes for de vurderte konstruksjonsdelen det gjelder for.

Det er revidert tilstandsrapport i etterkant av befaring basert på tilbakemelding (skriftlig og med bilder) fra selger. Punkter som er utbedret og ikke etterkontrollert er følgende;

- tett uttett gjennomføring i vannfordelerskap
- skitne beslag (hvite) er vasket i etterkant av befaring
- åpninger bak trekledningen for utvendige hjørner er tett i ettertid av befaring
- justert vindu i bad og soverom som subbet under befaringen
- festet dørhåndtak terrassedør og justert inngangsdør (lysglippe)
- montert komfyrvakt
- kontrollert waterguard som ikke var på under befaringen
-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Eiker/Modum	
Oppdragsnr.	
1309250032	
Selger 1 navn	
Linn Rasten Gulliksen	
Gateadresse	
Stasjonsveien 25A	
Poststed	Postnr
SKOTSELV	3330
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Dammen Eiendom AS	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Byggmesterforsikring
Polise/avtalnr.	24840

Document reference: 1309250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Beskrivelse

Stikkprøve-måling på eiendommen

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

<30, 30 +/- 10 og 50 +/- 10

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1309250032

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1309250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Gulliksen	653f4c25bc554109aeeff9 71949b2373c2570bd8	21.10.2025 08:14:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1309250032

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

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGHEIM

av 29.APRIL 2013.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bergheim.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 1-3. Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere

Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 189 bnr.145 i Øvre Eiker kommune, består av 8 boligseksjoner, benevnt med B i oppdelingsbegjæringen.

Oppdelingsbegjæringen er datert 6.mai 2013.

Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

Seksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger, som er vedlagt oppdelingsbegjæringen) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

§ 2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre, som velges av sameierne med alminnelig flertall på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 vara medlemmer. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt vara medlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmereglene - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonslovens § 26.

Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

§ 5-2 Vedlikehold av fellesarealer

Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av sameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5 –1 ovenfor.

§ 5-3 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

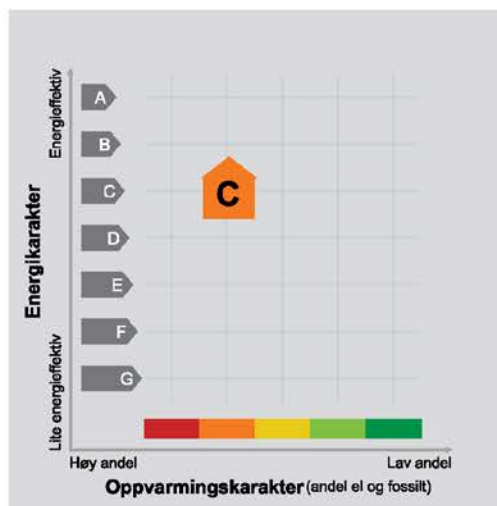
§ 5-6 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

ENERGIATTEST



Adresse	Stasjonsveien 25A
Postnummer	3330
Sted	SKOTSELV
Kommunenavn	Øvre Eiker
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300354626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-183561
Dato	23.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 25A - Nabolaget Skotselv - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skotselv kryss Linje 103, 116, 121, 139	3 min 0.3 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	16 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

Skoler

Skotselv skole (1-10 kl.) 228 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	12 min 8.6 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	15 min 10.5 km

«Stille og rolig nabolag med hyggelige naboer. Nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

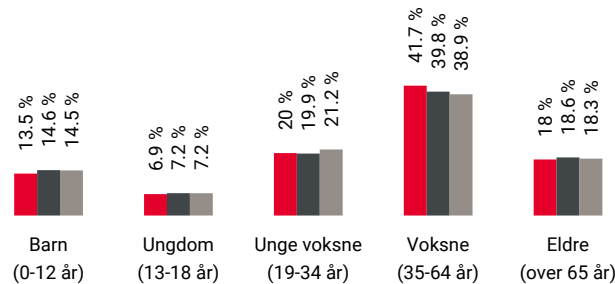
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skotselv	1 369	646
Skotselv	20 044	8 881
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år) 62 barn	15 min 1.2 km
Bingen barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 5.6 km
Nordbråten barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 7.9 km

Dagligvare

Bunnpris Skotselv Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
--	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Ballbane ved Skotselv skole	19 min
	Ballspill	1.6 km
	Skotselv skole	21 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.8 km
	Gym 2000 Treningssenter	14 min
	SALTO treningssenter	18 min

Boligmasse



77% enebolig
5% rekkehus
5% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Åmotsenteret

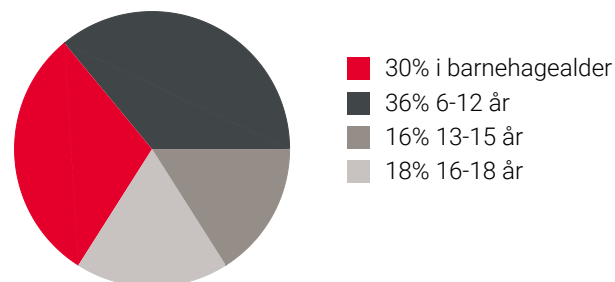
10 min



Apotek 1 Åmot

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



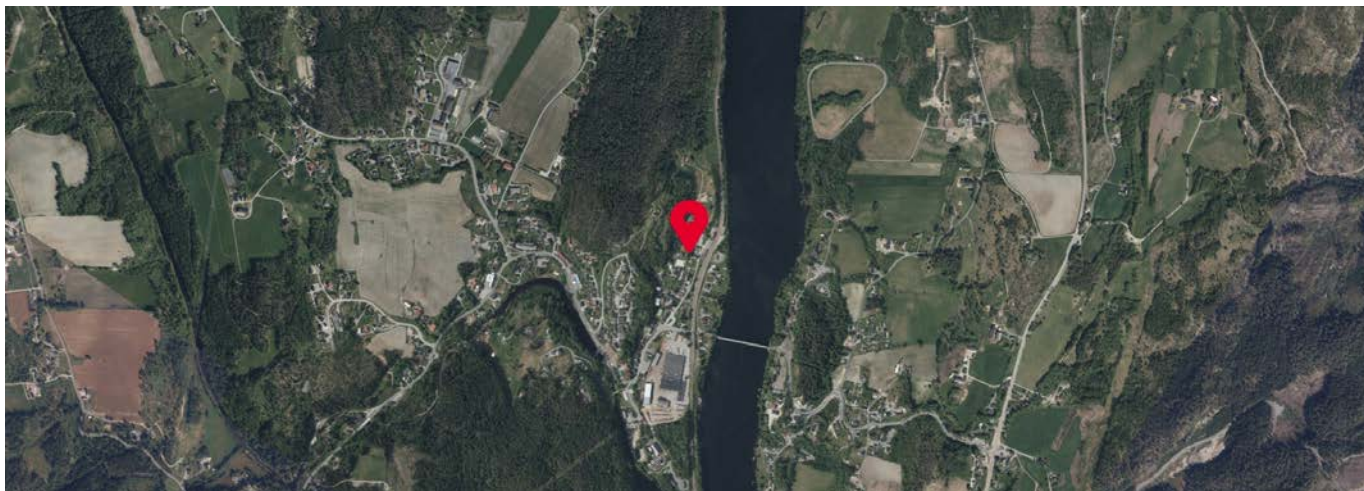
0%

43%

Skotselv
Skotselv
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Stasjonsveien 25A
3330 SKOTSELV

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre