



aktiv.

Gamle Riksvei 311, 3055 KROKSTADELVA

**Nyoppusset og lekker 2-roms
selveier med gangavstand til "alt"
- Ideell som starter og til utleie**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Ole Anders Bjerkedok

Mobil 482 62 702

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

Aktiv Eiendomsmegling Drammen

Hauges gate 17, 3010 Drammen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Total ink omk.: Kr 2 190 000,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Horgens Byggesystemer AS

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA/P-rom: 43/43 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr./snr. 241/363/1
Oppdragsnr.: 1301230033

Krokstadelva -Nyoppusset og lekker 2-roms selveier med gangavstand til "alt"

Nyoppusset 2-roms selveierleilighet i 1. etasje med en arealeffektiv og åpen planløsning. Nyoppusset bad og nytt kjøkken i 2023, samt nye overflater. Her flytter man rett inn!

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og soverom. Bod og felles vaskerom i kjeller.

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde i Krokstadelva. Gangavstand til de fleste tilbud som skoler, barnehager, svømmehall, offentlig kommunikasjon og Krokstadsenteret og Buskerud Storsenter. Fine turstier langs Drammenselva og en liten kjøretur (10 min) til Årbogen idrettspark med lysløype og badeplass. Finnemarka byr på et svært utbredt turløypenett både sommer som vinter. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Kort kjøretur til Mjøndalen sentrum og jernbanestasjon. Enkel adkomst til E-134 mot Drammen/Kongsberg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Boligsalgsrapport	26
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 43 m²

BRA: 43 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

948.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet på 948 kvm. Tomten består av gruset gårdsplass og noe plenarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde i Krokstadelva. Gangavstand til de fleste tilbud som skoler, barnehager, svømmehall, offentlig kommunikasjon og Krokstadsenteret og Buskerud Storsenter. Fine turstier langs Drammenselva og en liten kjøretur (10 min) til Årbogen idrettspark med lysløype og badeplass. Finnemarka byr på et svært utbredt turløypenett både sommer som vinter.

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med gode forbindelser mot Drammen/Oslo/Kongsberg.

Kort kjøretur til Mjøndalen sentrum og jernbanestasjon. God togforbindelse til Kongsberg og Drammen/Oslo. Enkelt å pendle med buss fra Gamle Riksvei til Drammen/Oslo eller Kongsberg. Enkel adkomst til E-134 til Kongsberg/Drammen. Ca. 25 min. kjøring til Kongsberg og ca. 10 min kjøring til Drammen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til barnehager og skoler.

Skolekrets

Krokstad skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Få meter til busstopp. Ca. 1,5 km til Mjøndalen stasjon med god forbindelse mot Oslo/Asker/Kongsberg.

Bygningssakkyndig

Pål Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Bod i kjeller.

Standard

Lekker nyoppusset 2-roms selveierleilighet i 1. etasje med en arealeffektiv og åpen planløsning.

Nyoppusset bad og nytt kjøkken i 2023, samt nye overflater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nyoppusset bad, kjøkken og overflater i 2023

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

Fast biloppstillingsplass i gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Det foreligger krav om fjerning av nedgravd oljetank. Denne må fjernes/saneres av sammeiet i fellesskap.

Kostnaden deles på de 4 seksjonene i Nr. 311.

Det er felles vann og avløp for leilighetene (1 vannmåler og 2 varmtvannsberedere).

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i form av varmepumpe og panelovner, varmekabler på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Er inkludert i fellesutgifter.

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Det er felles vann og avløp for leilighetene (1 vannmåler og 2 varmtvannsberedere).

Info formuesverdi

Formueverdi bolig foreligger ikke.

Generelle bestemmelser iht skatteetaten for 2023:

Primærbolig 25 % av boligverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende boligverdien

Sekundærbolig 100 % av boligverdien.

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

Byggforsikring, nettleie/strøm i fellesarealer, vann/avløp, renovasjon og måking/strøing.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gamle riksvei 311-313

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån i sameiet p.t.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ingen styregodkenning

Dyrehold

Dyrehold tillatt.

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 363, seksjonsnummer 1 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/241/363/1:

05.09.1821 - Dokumentnr: 900001 - Erklæring/avtale

ang. vedlikehold av noen dammer

Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1857 - Dokumentnr: 900027 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:4
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1902 - Dokumentnr: 903492 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1932 - Dokumentnr: 900217 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:10
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1933 - Dokumentnr: 900237 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:1 Fnr:40
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1933 - Dokumentnr: 900238 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1934 - Dokumentnr: 900286 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER:Drammens Elektrisitetsverk
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1938 - Dokumentnr: 902840 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1953 - Dokumentnr: 4180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1969 - Dokumentnr: 5121 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER:parsellene 25 N og A25Ø
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1977 - Dokumentnr: 6482 - Skjønn
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1981 - Dokumentnr: 7430 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:1 Fnr:240
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1997 - Dokumentnr: 10152 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:154
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3005 Gnr:241 Bnr:363
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2011 - Dokumentnr: 569701 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/3

21.08.2018 - Dokumentnr: 1163567 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger ikke. Bygningen er byggemeldt.
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligformål iht. Kommuneplanens arealdel 2015-2026.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner på utleie

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

54 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 190 000,00))

67 792,- (Omkostninger totalt)

2 257 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Oppdragsansvarlig

Ole Anders Bjerkedok

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Tlf: 482 62 702

Bjerkedok Eiendom AS, Hauges gate 17
3019 Drammen

Salgsoppgavedato

16.05.2023









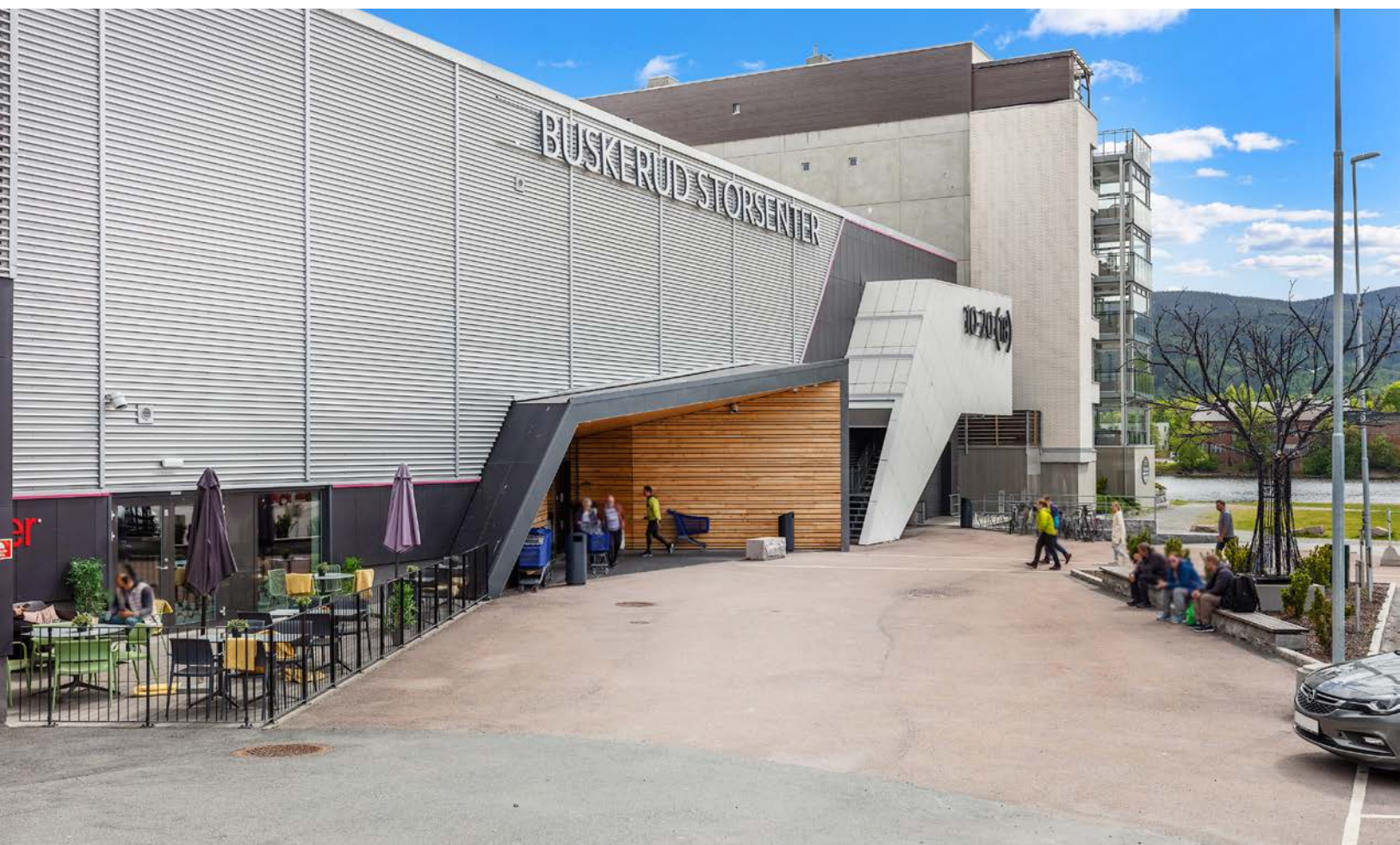




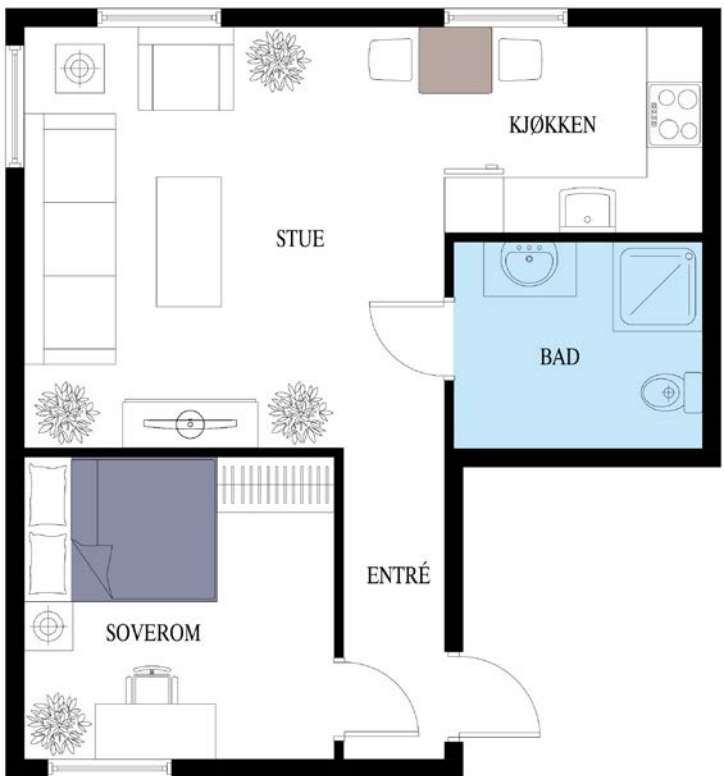












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gamle Riksvei 311, 3055 KROKSTADELVA

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 241, bnr. 363, snr. 1

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 43 m²



Befaringsdato: 04.05.2023

Rapportdato: 16.05.2023

Oppdragsnr.: 20950-1034

Referansenummer: KG9572

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Iversen



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
16.05.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

Rapportansvarlig



Pål Iversen
Uavhengig Takstingeniør
paal@drammentakst.no
920 83 735

Drammen[Takstsententer]

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 2 etasjer i boligsameie.
Bygningen var opprinnelig en flerfamiliebolig med forretning i 1. etasje men er senere blitt ominnredet og inneholder idag 4 selveierleiligheter.
Besiktiget leilighet ligger i 1.etasje. Det er tilhørende bod i felles kjeller.
Felles parkering på gårdsplass.
Boligen er bygget på midten av 1950 tallet og er derfor oppført i henhold til datidens byggeforskrifter, og avviker fra dagens byggekrav, innemiljø og energiøkonomisering.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.
Det må likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.
Bad er rehabilitert 2023.
Det gjøres spesielt oppmerksomt på at det ikke er skiftet røropplegg for vvs. Røropplegget er kobberrør fra 90- tallet som ligger skjult i vegg. Mer enn halvparten av vannrørenes levetid er passert og at dette derfor anses å være en risikokonstruksjon og må holdes under oppsyn.

Det anbefales på generelt grunnlag at sameiet utarbeider en vedlikeholdsplan.

Sameievedtektene er et viktig dokument å sette seg inn i, med tanke på bruksrett til tomteparsell og fordeling av vedlikeholdskostnader.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med taksteinsplater av alu-stål, lagt 2019 iflg eier. Undertak av antatt bordtak, papp, sløyfer og lekter.

Renner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett, og på pipe over tak.
Det er montert stigetrinn.

Yttervegger er oppført i Siporex i første etasje og bindingsverk i andre etasje, antatt isolert etter byggemåte.
Yttervegger er i følge eier foret ut og tilleggsisolert med 50 mm og kledd med ny utvendig malt trepanel i 2019.

Taktypen består av valmtak med sperrekonstruksjon i tre.
Loft er isolert med mineralull, varierende utførelse.
Konstruksjonen er utvendig lufttet, synlig i gesims-takfot.

Boligen har malte trevinduer av varierende alder og type med isolerglass.
Kjellervinduer av tre med enkelt glass, fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt .
Standard malt leilighetsdør, brannklasse B 30 og lydklasse 35 dB.
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat lagt nytt i 2023. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle vegg og innvendige takoverflater nymalt i 2023. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskiller av betong mot kjeller, antatt lettbetongelementer mot 2. etasje.(Ytong). Det vites ikke noe om lydforhold mellom enhetene. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Kjellerveggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Felles trappegang med betongtrapper. Trapp mellom første og andre etasje dekket med fliser.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

VÅTROM

Bad
Nytt flislagt bad med gulvvarme. Rommet inneholder ny innredning med servanttopp, vegghengt speil med lys, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke er skiftet røropplegg for vvs. Røropplegget er kobberør fra 90- tallet og mer enn halparten av vannrørene levetid er passert.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i leiligheten. Tilluft via spalte på underside av dør. Hulltaking ikke utført, bad er nytt og ubrukt med bilde dokumentasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Underskap og benkeplater er nye 2023. Det er fliser på vegg mellom underskap og overskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder, men trolig fra 90-tallet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken som da fant sted iflg tidligere taktrapport. Det er avløp er av plast innvendig leilighet, ukjent alder, men trolig fra 90-tallet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken som da fant sted iflg tidligere taktrapport.

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvann fra felles varmtvannstank plassert i fellesareal i kjeller. To stykk varmtvannstanker på ca 300 liter i bygget, fordelt på 4 enheter.

Standard el-anlegg. El-skap plassert i felles trappegang og inneholder 7 kurser med automatsikringer. 32A hovedkurs. Det er montert ny induksjonstopp på kjøkken 2023. Det er ikke lagt opp ny el-kurs for dette. Induksjonstoppen og stekeovn/ kjøleskap er tilkoblet samme kurs som er på 16A, noe som kan gi en begrenset effekt ved bruk.

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat fra 2018.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn antatt av løsmasser. Oppkultet byggegrunn. Drenering er antatt fra byggeår. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur og dreneringsrør av tegl eller betong. Bygningen har betonggrunnmur og støpte betonggulv i kjeller. Enkelte mindre riss og små skjelheter er ansett som normalt sett ut fra byggeår. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Det er opplyst om at det er en nedgravd oljetank på ca. 4000 liter på eiendommen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	43	43	0
Sum	43	43	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

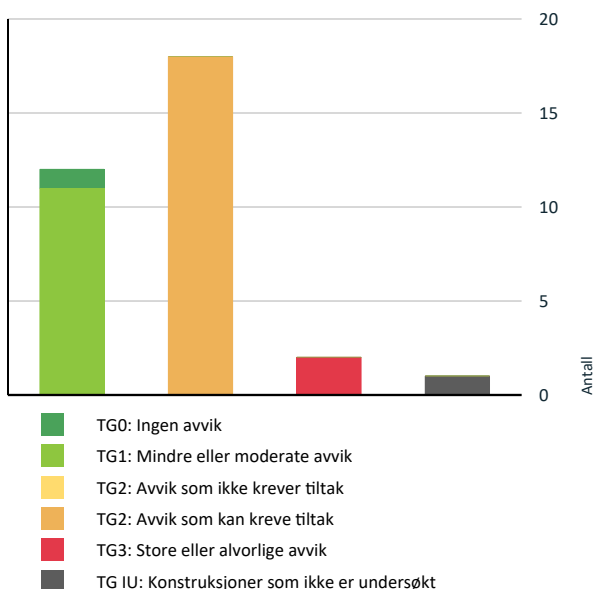
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist stemplede godkjente tegninger, men det er innhentet seksjoneringstegninger hos kommunen, som stemmer med dagens bruk av aktuelle leilighet.

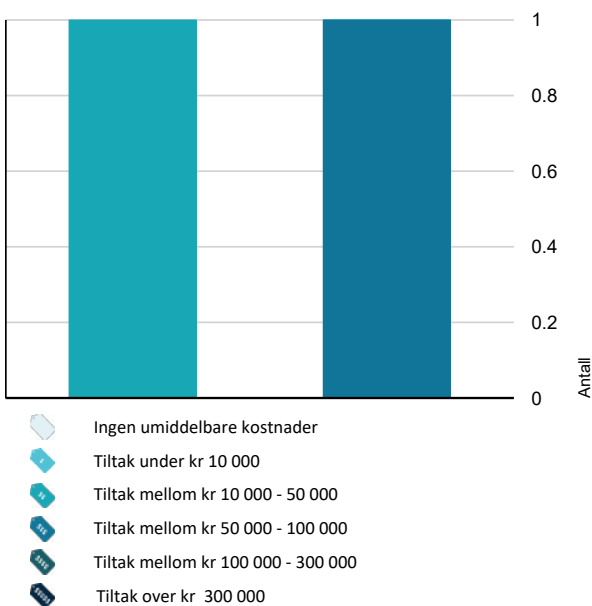
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eiet boligen/leilighetene siden 2018. Eier har ikke bebodd, kun leid ut. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i dette dokument.

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tak er lagt om i ca 2019 og da trer krav om tilfredsstillende sikring inn om å montere snøfangere i utsatte soner.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ufagmessig utførelse av vindsperre i overgang grunnmur/veggkonstruksjon.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er manglende klemming av vindsperre og utettheter på vindsperre ved synlige overganger og gjennomføringer.

Det er avvik ved vannbrett/beslag ved vinduer, dører og overganger.

Spiker er slått for langt inn i kledning.

Koblingsboks for fiberanlegg ligger skjult bak kledning uten mulighet for tilkomst.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert gamle fuktskjolder på sperrer og undertak, synlig på loft. Antatt fra før taket ble lagt om.

Det ble ikke indikert fukt.

Loftisolasjon ligger noe rotet på loft og er ikke tilpasset mellom loftsbjelkene.



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert generell slitasje på vinduer og karmen.

Tilstandsgrad settes ut fra slitastegrad og levetidstabeller.

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

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer på hovedytterdør til bygning.

Det er utett mellom dørblad og karm på hovedytterdør.

Generell overflateslitasje på leilighetsdør, samt for kort låsesylinder.

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

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen mangler håndløper.

Betongtrapp har sprekker/skader.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist noe saltutslag enkelte steder på kjellermur, noe som kan skyldes uønsket fuktinnslag. Eier har opplyst om noe fuktinnslag vinteren 2023 i egenerklæringen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk i trapp ned til kjeller er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Liten skade i speil på dørblad til soverom. Generell aldersslitasje på karm og terskel på soveromsdør.

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

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er ikke montert komfyrvakt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Standard el-anlegg.

El-skap plassert i felles trappegang og inneholder 7 kurser med automatsikringer.

32A hovedkurs.

Det er montert ny induksjonstopp på kjøkken 2023.

Det er ikke lagt opp ny el-kurs for dette.

Induksjonstoppen og stekeovn/ kjøleskap er tilkoblet samme kurs som er på 16A, noe som kan gi en begrenset effekt ved bruk.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det ble påvist noe saltutslag i nedkant på enkelte vegger og enkelte steder på gulv i kjeller.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Enkelte mindre riss og små skjevheter er ansett som normalt sett ut fra byggeår.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terreng rundt bygning er flatt.

Det er påvist noe stående vann mot grunnmur.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1956

Kommentar

Opplysning om byggeår er hentet fra tidligere takstrapport og seeiendom.no (Tatt i bruk).

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Tak er tekket med taksteinsplater av alu-stål, lagt 2019 iflg eier. Undertak av antatt bordtak, papp, sløyfer og lekter.

Tak er lagt om av fagfolk iflg. eier.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp består av plastbelagt stål.

Beslag på vindusbrett, og på pipe over tak.

Det er montert stigetrinn.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tak er lagt om i ca 2019 og da trer krav om tilfredsstillende sikring inn om å montere snøfangere i utsatte soner.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres snøfangere, da det ble utløst krav til dette ved omlegging av tak i 2019.

Nedløp og beslag inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger er oppført i Siporex i første etasje og bindingsverk i andre etasje, antatt isolert etter byggemåte.
Yttervegger er i følge eier foret ut og tilleggisolert med 50 mm og kledd med ny utvendig malt trepanel i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ufagmessig utførelse av vindspærre i overgang grunnmur/veggkonstruksjon.
Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er manglende klemming av vindspærre og uttetheter på vindspærre ved synlige overganger og gjennomføringer.
Det er avvik ved vannbrett/beslag ved vinduer, dører og overganger.
Spiker er slått for langt inn i kledning.
Koblingsboks for fiberanlegg ligger skjult bak kledning uten mulighet for tilkomst.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tiltak

- Tiltak:

Det må etableres lufting i underkant kledning.
Vindspærre må tettes og klemmes i overgang mot grunnmur og andre synlige overganger/ gjennomføringer.
Beslag og overganger rundt dører og vinduer må utbedres og tettes.
Det må etableres tilkomst til koblingsboks for fiberanlegg.

Veggkonstruksjoner inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Taktypen består av valmtak med sperrekonstruksjon i tre.
Loft er isolert med mineralull, varierende utførelse.
Konstruksjonen er utvendig luftet, synlig i gesims-takfot.
Loft er besiktiget fra trappeluke i felles trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert gamle fuktskjolder på sperrer og undertak, synlig på loft. Antatt fra før taket ble lagt om.
Det ble ikke indikert fukt.
Loftisolasjon ligger noe rotet på loft og er ikke tilpasset mellom loftsbjellene.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare utbedringsbehov av sperrer og undertak, men konstruksjonen må jevnlig observeres.
Loftisolasjon må tilpasses bedre i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/ loft inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Kjellervinduer

TG 2

Kjellervinduer av tre med enkelt glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert generell slitasje på vinduer og karmen.
Tilstandsgrad settes ut fra slitasjegrad og levetidstabeller.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av kjellervinduer i nær tid.

Vinduer inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar

Vinduer

TG 2

Boligen har malte trevinduer av varierende alder og type med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det er påregnelig med oppgradering/bytte av vinduer.
Vinduer inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt .
Standard malt leilighetsdør, brannklasse B 30 og lydklasse 35 dB.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer på hovedytterdør til bygning.
Det er utett mellom dørblad og karm på hovedytterdør.
Generell overflateslitasje på leilighetsdør, samt for kort låsesylinder.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hovedytterdør må justeres.

Belistning/beslag på hovedytterdør må utbedres og overganger tettes.

Låssylinder bør forlenges på leilighetsdør.
Jevnlig vedlikehold er noe som er påregnelig.

Hovedytterdører inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen mangler håndløper.
Betongtrapp har sprekker/skader.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skader på betongtrapp bør utbedres.

Utvendige trapper inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat lagt nytt i 2023. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle vegg og innvendige takoverflater nymalt i 2023.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller av betong mot kjeller, antatt lettbetongelementer mot 2. etasje.(Ytong).

Det vites ikke noe om lydforhold mellom enhetene. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger og tiltak inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist noe saltutslag enkelte steder på kjellermur, noe som kan skyldes uønsket fuktinnslag.

Eier har opplyst om noe fuktinnslag vinteren 2023 i egenerklæringen.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.

Kjeller inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 2

Felles trappegang med betongtrapper. Trapp mellom første og andre etasje teknet med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk i trapp ned til kjeller er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk i trapp til kjeller opp til dagens krav, men åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Innvendige dører

! TG 2

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.
Ny dør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten skade i speil på dørblad til soverom, .
Generell aldersslitasje på karm og terskel på soveromsdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Nytt flislagt bad med gulvvarme. Rommet inneholder ny innredning med servantopp, vegghengt speil med lys, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det gjøres oppmerksomt på at det ikke er skiftet røropplegg for vvs. Røropplegget er kobberrør fra 90- tallet og mer enn halparten av vannrørenes levetid er passert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med servantopp, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i leiligheten.
Tilluft via spalte på underside av dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking ikke utført, bad er nytt og ubrukt med bilde dokumentasjon.
Hulltaking er derfor vurdert til ikke å være nødvendig.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Underskap og benkeplater er nye 2023.

Det er fliser på vegg mellom underskap og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt anbefales montert.

Avtrekk

TG 1

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med ukjent alder, men trolig fra 90-tallet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken som da fant sted iflg tidligere taktrapport.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløp av plast innvendig leilighet, ukjent alder, men trolig fra 90-tallet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken som da fant sted iflg tidligere taktrapport.

Fungerte normalt ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer. En vanlig løsning på byggetidspunktet.

Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges min 1 gang pr. mnd.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvann fra felles varmtvannstank plassert i fellesareal i kjeller. To stykk varmtvannstanker på ca 300 liter i bygget, fordelt på 4 enheter.

Det kan anbefales at det monteres egen bereder til hver leilighet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Standard el-anlegg.

El-skap plassert i felles trappegang og inneholder 7 kurser med automatsikringer.

32A hovedkurs.

Det er montert ny induksjonstopp på kjøkken 2023. Det er ikke lagt opp ny el-kurs for dette.

Induksjonstoppen og stekeovn/ kjøleskap er tilkoblet samme kurs som er på 16A, noe som kan gi en begrenset effekt ved bruk.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2023 Det er gjort noe omgjøring/ rydding i sikringskap, nye varmekabler på bad tilkoblet eksisterende termostatt og remontering av stikk.

Samsvarserklæring Fra Ask Elektro AS fremvist.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring fra Ask Elektro As, Hokksund på utførte el-arbeider i forbindelse med oppgradering av bad i leiligheten 2023.
Beskrivelse av arbeider som er utført: Varmekabler på bad, tilkoblet eksisterende termostat, emontering av stikk, omgjøring i sikringskap.
Det er ukjent for nåværende eier om det er utført el- arbeider under tidligere eiere, og det er ikke fremvist noe dokumentasjon på at det skal være gjort.
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 Ifølge eier var siste kontroll av el-anlegg utført i 2011. Det ble den gang ikke avdekket feil eller mangler.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utifra at det ikke kan dokumenteres at det foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Takstmannen er ikke autorisert for kontroll av elektriske anlegg. Takstmann har begrenset kunnskap om dette og vurdering er gjort på enkelt, generelt grunnlag. Kontroll må alltid utføres av autorisert personell.

Branntekniske forhold

1 TO 0

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat fra 2018.

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
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 antatt av løsmasser. Oppkultet byggegrunn.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 2

Drenering er antatt fra byggeår.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur og dreneringsrør av tegl eller betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det ble påvist noe saltutslag i nedkant på enkelte vegger og enkelte steder på gulv i kjeller.

Tiltak

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

Drenering inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur og støpte betonggulv i kjeller.

Enkelte mindre riss og små skjevheter er ansett som normalt sett ut fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Enkelte mindre riss og små skjevheter er ansett som normalt sett ut fra byggeår.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold

! TG 2

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terreng rundt bygning er flatt.

Det er påvist noe stående vann mot grunnmur.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det børableres fall på terreng fra bygning.

Terrengforhold inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Oljetank

! TG 3

Det er opplyst om at det er en nedgravd oljetank på ca. 4000 liter på eiendommen.



Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Utvendig oljetank inngår i sameiets tiltak og vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	43	43	0	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	43	43	0		

Kommentar

Arealer målt på stedet.

Til leiligheten medfølger bod i felles kjeller.

Felles trapperom er ca 7 m², pr etasje

Kjeller har et totalt areal på 87 kvm bra, hver leilighet har bod og resterende er felles.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist stemplede godkjente tegninger, men det er innhentet seksjonerings tegninger hos kommunen , som stemmer med dagens bruk av aktuelle leilighet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen er bygget i henhold til tidligere krav vedrørende brann og lyd.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking lagt om, og ny utvendig kledning på bygningen fra 2019 ifølge eier. Dokumentasjon ikke fremvist.
Badet er rehabilitert våren 2023 med ny gulvvarme, fliser på gulv og vegger, ny baderomsinnredning og dusjhjørne.
Nye laminat på gulv og nye underskap på kjøkken. Ellers nymalte overflater på vegg og gulv.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2023	Pål Iversen	Takstingeniør
	Horgens Byggesystemer AS v/ Judy Horgen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	241	363		1	948.2 m ²	seeiendom.no	Eiet

Adresse

Gamle Riksvei 311 A

Hjemmelshaver

Horgens Byggesystemer AS

Eierandel

1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Krokstadelva. Gangavstand / kort vei til barnehage, skoler, butikker / butikkssenter, etc.

God forbindelse / off.komm til Drammen - Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Gruset gårdsplass, noe plen og beplantning.

Parkering på sameiets gårdsplass.

Liten treplattung på gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	22.08.2018		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Registrert som tatt i bruk. Kilde: seeiendom.no	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner		Fremlegges av megler	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	06.12.2017		Gjennomgått	0	Nei
Oppdelingsbegjæring	19.06.2018		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG9572>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Drammen	
Oppdragsnr.	
1301230033	

Selger 1 navn
Oskar Thegerstrøm Horgen

Gateadresse	
Gamle Riksvei 311	

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

storebrand

Polise/avtalnr.

9502621

Document reference: 1301230033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekk i et kobberrør

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

lodding av kobberør

Arbeid utført av

helgheim vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ny membran, dokumentert fra utførende firma, følger takstrappert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

vinter 2023, noe fuktinnsig i kjeller

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

varmekabel bad oppjustering i sikringsskap, samsvarserklæring følger

Arbeid utført av

ask elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plumbert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet tak 2019, horgensbyggesytemer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	snøfangere mangler, står i takst. dette skal utbedres før neste vinter vedtatt i sameie, kostnad deles på 4. varmpumpe må følges opp vintertid, har vært isdannelser denne vinter som har vært veldig ekstrem
-------------	---

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

Beskrivelse	montering av snøfangere
-------------	-------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
oskar horgen	4dd3fc243446ed5604de79 3d9ff1520241024063	08.05.2023 10:12:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1301230033

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

Gamle Riksvei 311

Nabolaget Eknes/Møllenhof - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prestalleen	0 min
Linje 51, 51N, 54, 56, 57, 139	0 km
Mjøndalen stasjon	20 min
Linje R12	1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.)	13 min
540 elever, 25 klasser	1 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.)	24 min
571 elever, 26 klasser	2 km
Stenseth skole (1-7 kl.)	23 min
187 elever, 14 klasser	2 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
358 elever, 21 klasser	0.6 km
Åssiden videregående skole	7 min
1020 elever, 68 klasser	6.3 km
Eiker videregående skole	11 min
400 elever, 15 klasser	7.9 km

Ladepunkt for el-bil

Ekneshallen, Krokstadelva	7 min
Buskerud Storsenter	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

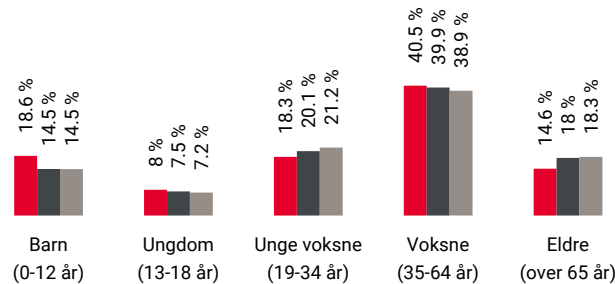
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eknes/Møllenhof	946	376
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møllenhof barnehage (1-5 år)	2 min
69 barn	0.2 km
Stenseth barnehage (1-5 år)	16 min
64 barn	1.4 km
Stenberghaugen barnehage (1-5 år)	20 min
64 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalosjegata	9 min
PostNord	0.7 km
Kiwi Nybruveien	12 min
PostNord, søndagsåpent	1 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 85/100



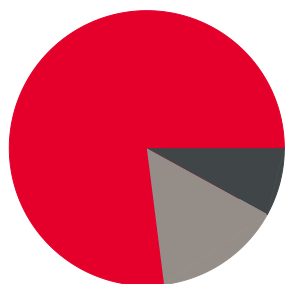
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Møllenhoff balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Eknes skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km	
🏊	Sporty24 Mjøndalen	4 min	🚗
🏊	Family Sports Club Mjøndalen	6 min	🚗

Boligmasse



77% enebolig
8% rekkehus
15% annet

«Har bodd her veldig lenge, kjenner folk veldig godt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Buskerud Storsenter

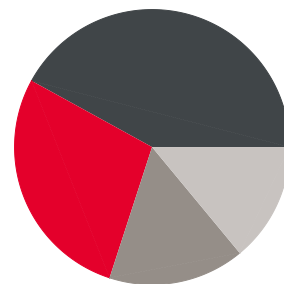
18 min 🚶



Apotek 1 Mjøndalen

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

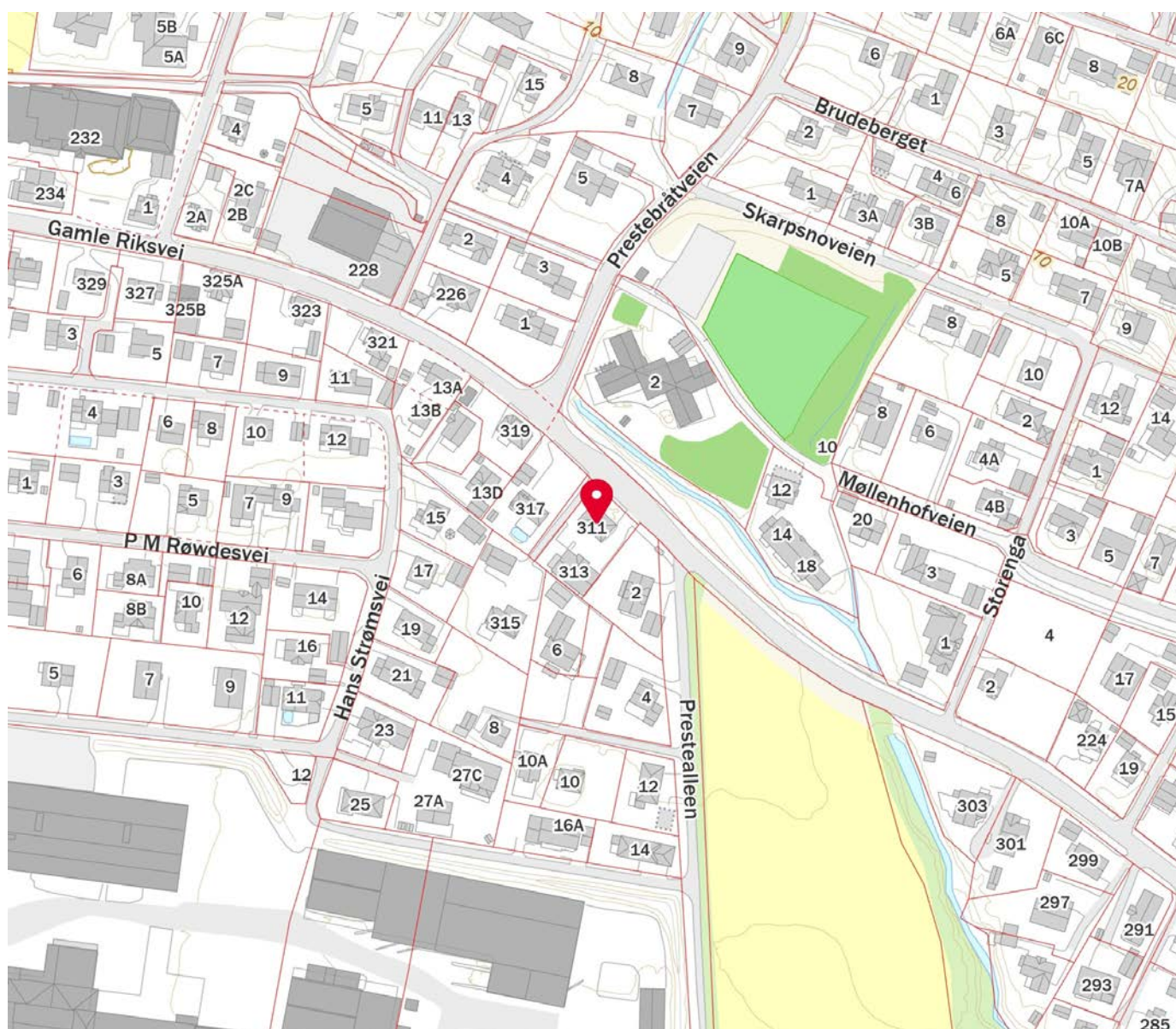
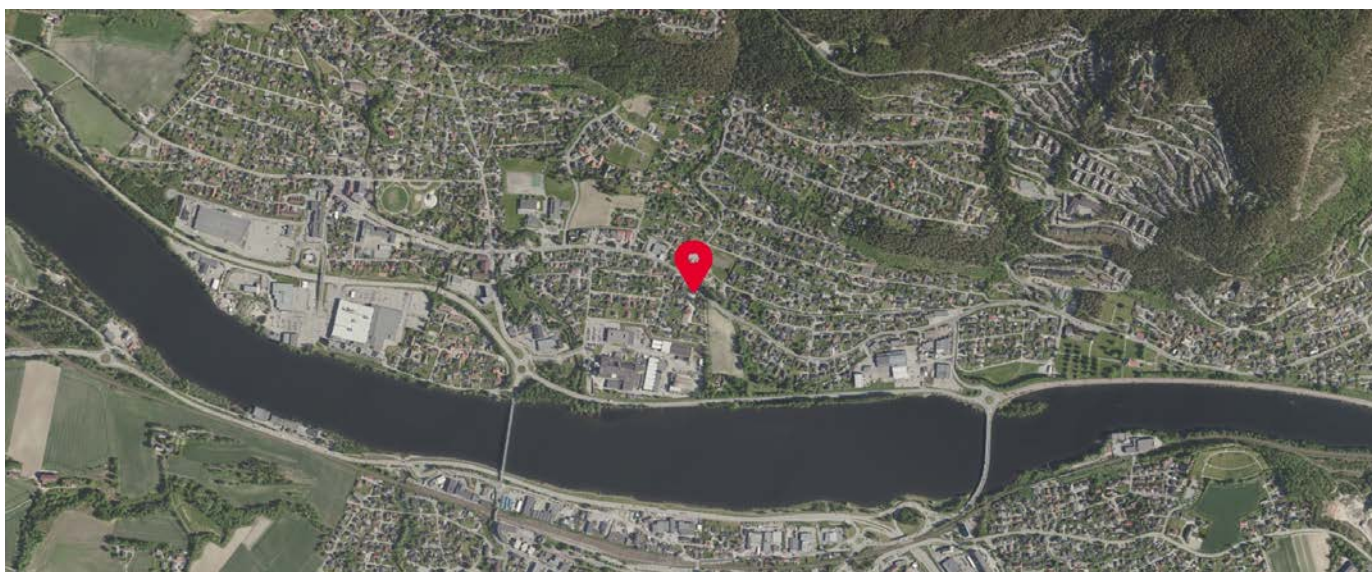
43%

Eknes/Møllenhof
Drammen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Riksvei 311
3055 KROKSTADELVA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Anders Bjerkedok**Oppdragsnummer:** 1301230033**Telefon:** 482 62 702
E-post: ole.anders.bjerkedok@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:

16.05.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre