

Nøsterudveien 47

Innhold

5

Velkommen til Nøsterudveien 47

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

40

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

En stor og solrik
eiendom på ca. 1,3
mål med fantastisk
flott utsikt over
fjorden.



Velkommen til

Nøsterudveien 47



Nøsterudveien 47

| | |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 3 800 000 |
| Omkostninger | 128 840 |
| Totalpris | 3 896 240 |

| | |
|------------|----------------------|
| Bruksareal | 120 m ² |
| BRA-i: | 109 m ² |
| BRA-e: | 11 m ² |
| TBA: | 37 m ² |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |
| Eieform | Eier |
| Tomteareal | 1 301 m ² |
| Byggeår | 1950 |





Kontakt vår megler

Schala & Partners avd. Sagene



Edward Fabian Kinga

Eiendomsmeglerfullmektig

97764164

efk@schalapartners.no

&SCHALA
PARTNERS

Stor & solrik eiendom

Velkommen til Nøsterudveien 47!

En stor og solrik eiendom på ca. 1,3 mål med fantastisk flott utsikt over fjorden. Eiendommen er bebygd med en enebolig over to plan med 4 soverom, samt et uthus/bod på ca. 11m². Utenfor stuen er det en stor terrasse på ca. 37 m² med Jacuzzi, hvorav ca. 12m² av terrassen er bygget inn. Det er montert varmepumpe fra 2017 og ildsted i stuen, samt solcelleanlegg på taket i 2022. Boligen holder en normal standard og baderommet ble pusset opp i 2016, men noe modernisering og oppgradering bør påregnes.

Eiendommen ligger i utkanten av et etablert boligfelt opp for Grønlia, ca. 11km fra Drammen sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til nærmeste barnehage og ca. 2 km til Tangen skole. Det er flotte turområder i Røysjømarka med turveier og skiløyper, samt bademuligheter ved Tangen Fjordpark med badestrand og sandvolleyballbane.



Plantegning



Velkommen til Nøsterudveien 47!



En stor og solrik eiendom på ca. 1,3 mål med fantastisk flott utsikt over fjorden.



Utenfor stuen er det en stor terrasse på ca. 37 m² med Jacuzzi, hvorav ca. 12m² av terrassen er bygget inn.



En lys og hyggelig enebolig over to plan med 4 soverom. Boligen fra 1950 ble tilbygget i 2000.



Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med plass til garderobeløsning etter eget ønske og behov.



Videre kommer du inn i stuen som er det naturlige oppholdsrommet i boligen.



Stor, lys og fin stue med laminat på gulv og liggende panel på veggene.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger og doble dører ut til terrassen.



Stor terrasse på ca. 37 m² med Jacuzzi, hvorav ca. 12m² av terrassen er bygget inn. (arkivbilde fra 2023)



Fantastisk flott utsikt over fjorden!



Terrassen er utstyrt med en Jacuzzi som medfølger i handelen. (arkivbilde fra 2023)



Fra terrassen har du doble dører inn til en innbygget utestue.



Utestuen har teppe på terrassegulv og belysning i himlingen.



Siden utestuen er innbygget blir dette en fin plass som kan benyttes hele året.

Stor vindusflate som
åpner opp for den
flotte utsikten!





I utestuen er det god plass til sittegruppe etter eget ønske. Det er montert lys og flere stikkontakter.



Terrassen er på ca. 37 m², hvorav ca. 12m² av terrassen er bygget inn.



Som et fint midtpunkt i stuen har du et flott ildsted som er et lekkert møbel i seg selv.



I stuen har du god plass til stor sofagruppe med salongbord, tv-benk og annet ønskelig møblement.





Det er også montert luft-til-luft varmepumpe fra 2017 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.





Kjøkkenet ligger i et eget rom i naturlig tilknytning til stuen.



Kjøkkeninnredning med lysmalte profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



Både fint og praktisk med fliser i benkeryggen og belysning under overskapene.



Gang med plass til kommoder eller en kontorpult.

Flott
baderomsinnredning
med servant, speil
med belysning over.





Boligen har et lyst og moderne badrom som ble pusset opp i 2016. Badrommet har fliser på gulv og vegger, deilig gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk.



Vi tar turen opp til boligens 2. etasje.



Boligens 2. etasje inneholder gang og 4 soverom.





Stort og hyggelig hovedsoverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke fremkommer av tegningene og derfor ikke er godkjent.



På soverommet har du plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaringsplass i medfølgende garderober.



Soverom 2 er et mindre soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Soverom 2.



Soverom 2 har også god oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



Soverom 3 med plass til seng og oppbevaringsplass i garderobeskap.



Soverom 3.



Soverom 4.



Soverom 4.



Utenfor boligen er det hage opparbeidet med plen, diverse beplantning og hekk. (arkivbilde fra 2023)



Stor og solrik eiendom på ca. 1,3 mål. (arkivbilde fra 2023)



Eiendommen er også bebygd med uthus/bod på ca. 11m².



Eiendommen ligger i utkanten av et etablert boligfelt opp for Grønli, ca. 11km fra Drammen sentrum. (dronebilde fra 2023)



Fra eiendommen er det gangavstand til nærmeste barnehage og ca. 2 km til Tangen skole. (dronebilde fra 2023)



Det er flotte turområder i Røysjømarka med turveier og skiløyper, samt bademuligheter ved Tangen Fjordpark med badestrand og sandvolleyballbane. (dronebilde fra 2023)



Kveldsstemning. (arkivbilde fra 2023)



Kveldsstemning. (arkivbilde fra 2023)



Kveldsstemning. (arkivbilde fra 2023)



Kveldsstemning. (arkivbilde fra 2023)



Kveldsstemning. (arkivbilde fra 2023)



Kveldsstemning. (arkivbilde fra 2023)

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 95 000,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hus (over 230 kvm BRA) kr 17 550,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hus (under 230 kvm BRA) kr 15 050,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 928 840,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 10.800,- for 2023.

Ikke mottatt konkret beløp av kommunen. Ifølge Drammen kommunes prisliste skal man betale ca kr 9 674,- i året for avløp til en bolig av denne størrelsen (2022). Økt med 12,02% i 2023

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Fastledd avløp boligenhet: Kr. 1 314,-

- Forbruk avløp: kr./m³ 50,2,-

- Fastledd vann: Kr. 957,-

- Forbruk vann: (kr./m³) 30,62,-

- Feiing/tilsyn: Kr. 500,- pr. gang.

- Renovasjon: Kr. 3 747,50 i 2022 for

standardløsning.

- Veilag: Ca 1 370,- i 2021 for brøyting/strøing av adkomstvei.

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter areal. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Formuesverdi

Formuesverdi kr. 166 375,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Enebolig:

- BRA-i: 109,0 m²

- TBA: 37,0 m²

Uthus:

- BRA-e: 11 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Eneboligen inneholder:

- etasje: Entré, badrom, gang, kjøkken og stue med utgang til terrasse og innebygd terrasse.
- etasje: Gang/trapperom og 4 soverom.

Eiendommen er også bebygd med et uthus/bod på 11m².

Standard

Se bildebeskrivelser.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårds plass.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av

salgsoppgaven:

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

Svar: Ja

Kommentar: Det lukter i perioder kloakk fra toalett/badet

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

Svar: Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Iflg forrige eier: "Hele badet ble pusset opp".

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Firmanavn: Usikker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble utført av forrige eier

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Svar: Ja

Kommentar: Pga lukt i perioder

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

Svar: Ja

Kommentar: Iflg tilstandsrapporten er det fukt i krypkjeller og dårlig drenering

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Kommentar: Iflg brannvesenet bør det være en større ild plate rundt ovnspeisen

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

Svar: Ja

Kommentar: Iflg tilstandsrapporten er det skjeve gulv

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Svar: Ja

Kommentar: Iflg tilstandsrapporten er det fukt i krypkjeller

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

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: Solar Installation AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Solcelleanlegg på taket

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Svar: Ja

Kommentar: Det foreligger tilstandsrapport

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik):

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom). Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue og på soverom 1. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er for liten avstand mellom pipeløp og brennbart materiale i henhold til brannkrav i himling og ved gulv. Ubrennbar plate under/foran ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det er påvist råteskader/høy fuktighet i bærende konstruksjoner i krypkjelleren, samt svertesopp på asfaltplater.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpslufting avsluttet i krypkjeller. Det luktet kloakk på badet ved befaring. Det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter under kum på kjøkken.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er montert stikkontakt i våtsone på bad. To brytere har sprekt deksel. Det er løse kabler i boligen. Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget. Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

- Tomteforhold > Drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist store pussavskalling flere steder. Konstruksjonen er ikke utvendig fuktsikret og det er fukt i konstruksjonen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterner. Det bemerkes at det er enkelte riper i servanten.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Det er ingen tilluftspalte ved terskel.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig > Taktekking: Pulttak over innebygget terrasse har for liten takvinkel til denne type tekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er dårlig/begrenset med lufting i konstruksjonen. Kledningen er enkelte steder ført nærmere bakken enn 15 cm uten sikringstiltak. Kledningen viser et generelt etterslep når det gjelder vedlikehold, samt stedvis råteskader og sprekker i enkelte kledningsbord.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert skjevheter og svanker.
- Utvendig > Eldre vinduer: Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Det påpekes at vinduene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, råteskade på vindu i gang i 2. etasje, samt vindu på soverom 2 er punktert. Det bemerkes at innsetningsdetaljene til vindu til krypkjelleren ikke er tilfredsstillende, og det er fare for at fukt trenges inn i konstruksjonen.
- Utvendig > Dører: Ytterdøren har generell slitasje

og enkelte fuktskader på utsiden, samt at det trekker fra døren. Det er ikke beslag under tofløyet balkongdør til innbygget terrassen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
 - Innvendig > Gulv: Laminatgulvet har enkelte svelleskader og det er stedvis knirk. Det er stedvis søkk i gulvet i entrè og i stue. Gulvet har ufagmessige avslutninger på gulvet på soverom 1.
 - Innvendig > Vegger: Det er bobler og enkelte hull i veggflatene i entrè. Det bemerkes at det er enkelte skruerull i veggene.
 - Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Innvendig > Innvendige trapper: Det er kun håndløper på en side, samt montert håndløper er for kort. Det bemerkes at det er stedvis knirk i trappen.
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 20 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Det bemerkes at det er enkelte ujevnheter i noen fliser.
 - Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er usikkert om tettheten ved rørgjennomføringen under servanten er tilfredsstillende. Det er ikke påvist noen skader eller utettheter rundt dette. Dokumentasjon på oppbygningen av membran, tettesjikt og sluk er ikke fremlagt.
 - Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Generell slitasje på kjøkkenfrontene. En skuff fungerer ikke tilfredsstillende.
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig:

Bygningen stod opprinnelig ferdig i 1950 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Senere er boligen bygget på i 2000. Hovedhusetets grunnmur i sparesteinsmur/betong/naturstein. Tilbygg mot sør med støpt plate på mark. Antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser, utover synlig fjell i krypkjeller. Dreneringen anses å være original fra bygningens opprinnelige byggeår.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende- og ståendekledning som er malt. Sammensatt takkonstruksjon av saltak i trekonstruksjoner. Pulttak over innbygget terrasse. Yttertak er tekket med profilerte stålplater, fra ukjent årstall. Det er montert stigetrinn for adkomst til pipe. Takrenner og nedløp i stål. Sammensatt takkonstruksjon av saltak i trekonstruksjoner. Innredet loft i 2. etasje. Det er ikke mulig å inspisere hvordan oppbygningen er utført på undertak og knevegger på loft.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike årstall. Merket med produksjonsår 2008, 2015 og 2020. Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike årstall. Merket med produksjonsår 1997, 1998 og 2004. Ytterdør med profilert utførelse og glassfelt fra 2001. Tofløyete balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016. Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner. Terrassebord av impregnert trevirke. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde målt til ca.100 cm. Innbygget terrasse. Deler av terrassen er innbygget. Teppe på terrassegulv og belysning i himling. Terrasse til terreng. Trapp i trekonstruksjoner.

Uthus:

Uthus oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med ståendekledning som er malt. Tak tekket med stålplater. Det bemerkes at åpne- og lukkemekanismen til ytterdøren ikke fungerer tilfredsstillende, samt eldre vinduer. Utvendig kledning har vesentlig slitasje og har behov for vedlikehold. Uthus er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Tomt

Eiertomt på ca.1 301,5m². Skrånende tomt opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenareal, diverse beplantning og nordøstvendt terrasse med innbygget del.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende

grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger tegninger i forbindelse med påbygg stemplet 08.08.2000 og 04.09.2000, men det er noe avvik fra disse tegningene. Utforming av boligen avviker fra godkjente tegninger med hensyn til påbygg og utforming av 2 etasje. Boligens 2. etasje er i dag større enn hva tegningene viser, dette gjelder hovedsoverommet som derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Terrassene fremkommer heller ikke av tegningene og det er ikke mottatt tegninger av frittstående uthus/bod.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe, type Daikin, er montert i stue i 2017. Vedfyring med ildsted i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badetrom.

Det ble montert solcelleanlegg i 2022, arbeidene ble utført av Solar Installasjon AS.

Energikarakter: G - Gul

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Nøsterud", fra 2013.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Svelvik kommune 2015-2027, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen grenser til et større område som er regulert til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21. Les mer på kommunens hjemmesider: Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et radonutsatt område (høy aktsomhet). Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Boligen har utvendig avløpsledning med kommunal tilknytning opplyst å være fra 2016. Privat vann fra brønnvann. Trykktank av typen Global solutions C2B80LV fra 2021 lokalisert i krypekjeller.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vannanlegg over tid. For eksempel kan grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

På eiendommen er det tinglyst følgende

servitutter/heftelser:

- Betsemelse om veg, tinglyst den 13.10.2016, dagboknummer 941006. Naboeiendommen (gnr. 337, bnr. 3) har tinglyst rett til adkomstvei over denne eiendommen (gnr. 337, bnr. 59). Alle kostnader for opparbeidelse, drift og vedlikehold av veien skal betales av gnr. 337, bnr. 3. Eier av gnr. 337, bnr. 3 forbeholder seg retten til å overføre denne veiretten til fremtidige eiendommer som vil bli etablert i området.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet eierskifteforsikring.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Anette Borvik per e-post ab@schalapartners.no eller sms: +47 47 45 17 99. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før

fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners avd. Sagene sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Competitore Eiendom AS ved Elisabeth Hol.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nøsterudveien 47.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 337, bnr. 59 i Drammen.

Vårt oppdragsnummer er 19240146.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
Tilrettelegging : 16 000,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Utleddsgebyr (utsatt vederlag/utlegg): 1 375,00
Elektroniske tingsyningsgebyr/spørregebyr grunnbok: 1 950,00
Standard markedspakke kr 21 950,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider/aviser, trykket/digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 23 900,00
Sikkerhetstillelse: 1 874,00
1 visning: 2 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Anette Borvik / +47 47 45 17 99/ ab@schalapartners.no.

Prod. dato: 12.04.2024

Tekniske dokumenter

Nøsterudveien 47

Nabolaget Nesbygda - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|----------------------------|--------------|
| 🚗 Nesbygda kirke | 13 min 🚶 |
| Linje 91, 98 | 1 km |
| 🚗 Drammen stasjon | 18 min 🚶 |
| Totalt 7 ulike linjer | 11.6 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 1 min 🚶 |
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 23 min 🚶 |

Skoler

| | |
|------------------------------------|----------|
| Tangen skole (1-7 kl.) | 5 min 🚶 |
| 120 elever, 8 klasser | 2.1 km |
| Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min 🚶 |
| 590 elever, 37 klasser | 12.3 km |
| Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min 🚶 |
| 356 elever, 26 klasser | 13 km |
| Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) | 22 min 🚶 |
| 336 elever, 15 klasser | 13.3 km |
| Drammen videregående skole | 19 min 🚶 |
| 1250 elever, 51 klasser | 11.9 km |
| Heltberg vgs. Drammen | 20 min 🚶 |

«Trygt, nære bysentra og nær sjø og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

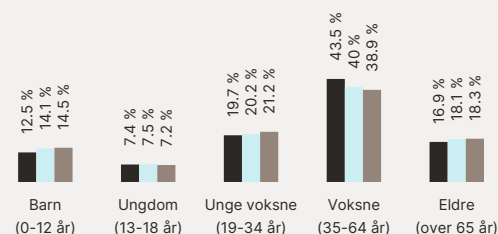
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Nesbygda | 1 358 | 568 |
| Drammen kommune | 102 272 | 47 036 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager


| | |
|---------------------------------|----------|
| Støa barnehage (1-5 år) | 14 min 🚶 |
| 74 barn | 1 km |
| Nøstodden barnehage (1-5 år) | 11 min 🚶 |
| 70 barn | 7.1 km |
| Nordbylunden barnehage (1-5 år) | 13 min 🚶 |
| 64 barn | 7.9 km |

Dagligvare


| | |
|-------------------------|----------|
| Kiwi Åskollen | 11 min 🚶 |
| PostNord | 7.4 km |
| Rema 1000 Åskollen | 12 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 7.5 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS 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 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100


 Gateparkering
Lett 89/100

 Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

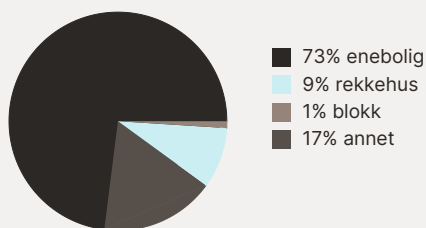
 Tangen skole 27 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 2 km

 Hellabanen Fotballbane Gress 10 min 
Ballspill 6.7 km



 InterPadel Drammen 13 min 



 PDL Center Drammen 13 min 

Boligmasse

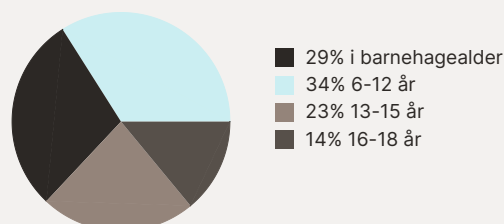


Varer/Tjenester

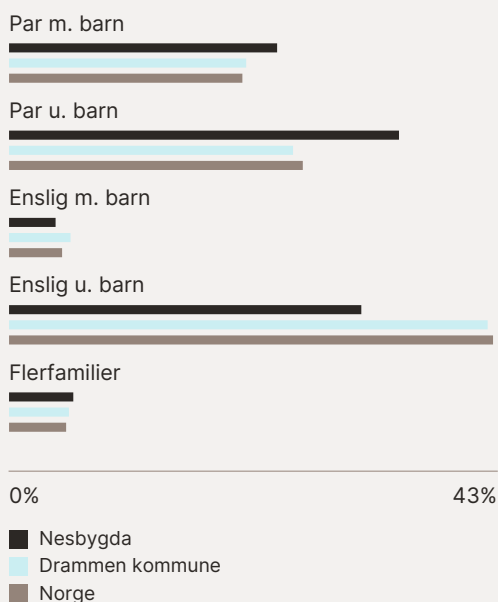
 Strømsø Senter 16 min 

 Boots apotek Strømsø Senter 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



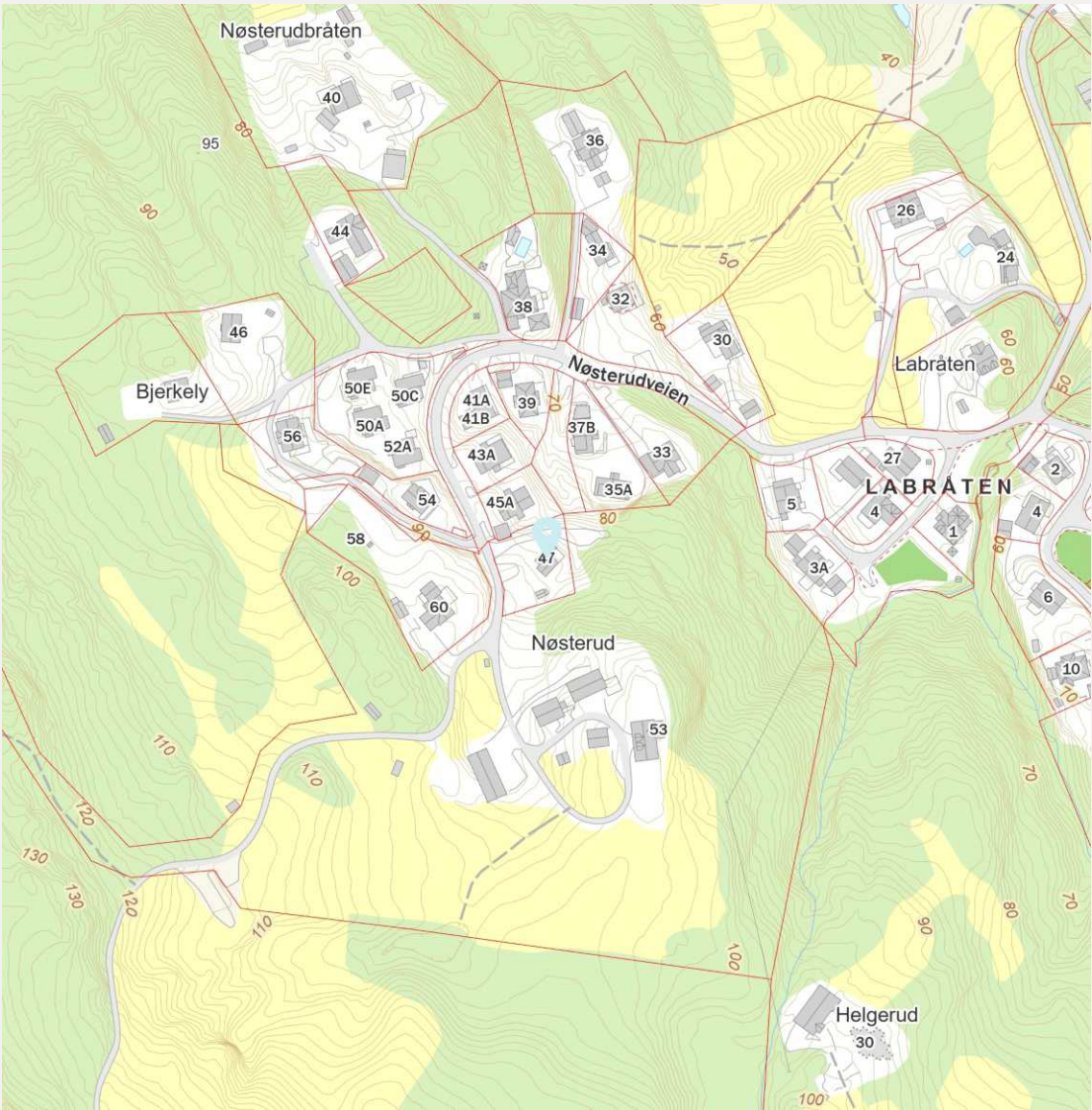
Familiesammensetning



Sivilstand





| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 39% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS 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 2024



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 Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS 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 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig:
 Nøsterudveien 47, 3060 SVELVIK
 DRAMMEN kommune
 gnr. 337, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 28.03.2024

Rapportdato: 11.04.2024

Oppdragsnr.: 22052-24049

Referansenummer: I17341

Autorisert foretak: Taksator AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Schala & Partners avd. Sagene AS | Oppdragsnr. | 19240146 | | |
| Adresse | Nøsterudveien 47 | | | | |
| Postnr. | 3060 | Sted | SVELVIK | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2023 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0 | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Fremtind Forsikring | Polise/avtalenr | 30721456 | | |
| Selger 1 Fornavn | | Etternavn | Competitore Eiendom AS | | |
| Selger 2 Fornavn | Elisabeth | Etternavn | Hol | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det lukter i perioder kloakk fra toalett/badet

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Iflg forrige eier: "Hele badet ble pusset opp".

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Usikker

Ble utført av forrige eier

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Pga lukt i perioder

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Iflg tilstandsrapporten er det fukt i krypkjeller og dårlig drenering

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

- Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Det foreligger tilstandsrapport

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/04/2024 14:05:36 (EES-versjon: 2)

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggt teknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2. etasjer med hage og frittstående uthus, beliggende i Drammen kommune. Eiendommen ligger i et rolig boområdet med god utsikt.

Boligen holder en normal standard, men noe modernisering og oppgradering må påregnes.

Naturlig ventilasjon i boligen, med mekanisk avtrekk på bad. Ildsted og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming. Varmtvann fra bereder i krypkjeller.

Kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer.

Flislagt badrom fra 2016.

Utgang fra stue til terrasse med en del som er innbygget.

Frittstående uthus med tilknyttet bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

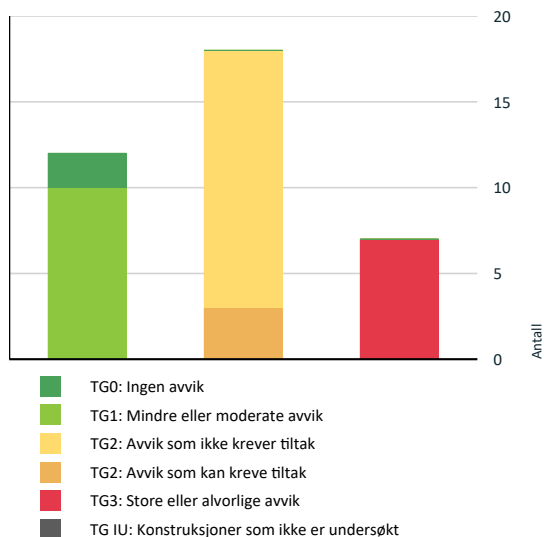
Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger
- Originale byggetegninger er ikke forelagt.

Det er fremlagt plan og fasadetegning datert 04.09.2000. Utforming av boligen avviker fra godkjente tegninger med hensyn til påbygg og utforming av 2 etasje.

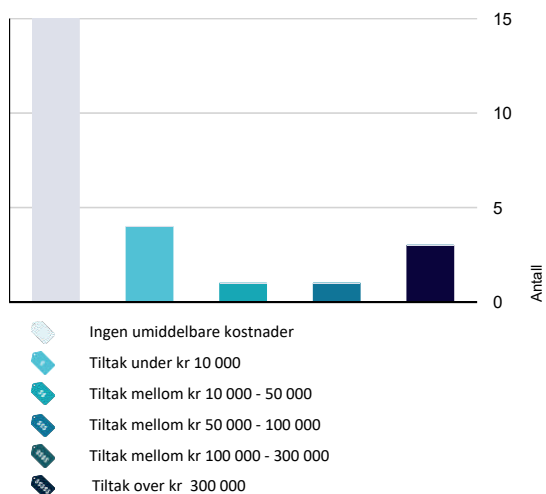
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmansens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik


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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
















-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Gulv [Gå til side](#)
-  Innvendig > Vegger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG:



Byggeår
1950

Kommentar
I henhold til tidligere prospekt.

Anvendelse
Enebolig med innredet loft.

Tilbygg / modernisering

2000 Påbygg

UTVENDIG

Taktekking

Sammensatt takkonstruksjon av saltak i trekonstruksjoner.
Pulttak over innbygget terrasse.
Yttertak er tekket med profilerte stålplater, fra ukjent årstall.
Det er montert stigetrinn for adkomst til pipe.

Yttertak inspisert fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pulttak over innbygget terrasse har for liten takvinkel til denne type tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følge nøye med på konstruksjonen, taktekingen bør utbedres for å unngå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende- og ståendeledning som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig/begrenset med lufting i konstruksjonen.
Kledningen er enkelte steder ført nærmere bakken enn 15 cm uten sikringstiltak.

Kledningen viser et generelt etterslep når det gjelder vedlikehold, samt stedvis råteskader og sprekker i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre luftingen av kledningen.
Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Sammensatt takkonstruksjon av saltak i trekonstruksjoner.

Innredet loft i 2. etasje.

Det er ikke mulig å inspisere hvordan oppbygningen er utført på undertak og knevegger på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert skjevheter og svanker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nyere vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike årstall. Merket med produksjonsår 2008, 2015 og 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike årstall. Merket med produksjonsår 1997, 1998 og 2004.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at vinduene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, råteskade på vindu i gang i 2. etasje, samt vindu på soverom 2 er punktert.

Det bemerkes at innsetningsdetaljene til vindu til krypkjelleren ikke er tilfredsstillende, og det er fare for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Ytterdør med profilert utførelse og glassfelt fra 2001.

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har generell slitasje og enkelte fuktskader på utsiden, samt at det trekkes fra døren.

Det er ikke beslag under tofløyet balkongdør til innbygget terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Det bør monteres beslag under balkongdøren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Det bemerkes at det er enkelte merker på døren. Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.

Terrassebord av impregnert trevirke.

Rekkverk i trekonstruksjoner.

Rekkverkshøyde målt til ca.100 cm.

Innbygget terrasse.

Deler av terrassen er innbygget.

Teppe på terrassegulv og belysning i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Terrasse til terreng.

Trapp i trekonstruksjoner.

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetligvurdering.

Andre utvendige forhold

Det antas at bygningen opprinnelig ble ferdigstilt i 1950 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Senere er boligen bygget på i 2000.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv. Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Gulv

1. Etasje:

Flislagt gulv på bad.
Tregulv og spongulv i bod.
Ellers laminat.

2. Etasje:

Malt originalt tregulv i gang.
Ellers laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet har enkelte svelleskader og det er stedvis knirk. Det er stedvis søkk i gulvet i entrè og i stue. Gulvet har ufagmessige avslutninger på gulvet på soverom 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vegger

1. Etasje:

Flissatte vegger på bad.
Malt strie i entrè.
Teglstein og malt mur i mellomgang.
Malt panel i mellomgang og i stue.
Ikke kledde vegger i bod.

2. Etasje:

Malt tapet på soverommene.
Ellers malte veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bobler og enkelte hull i veggflatene i entrè. Det bemerkes at det er enkelte skruerull i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Himling

1. Etasje:

Malt panel i himling i entrè, mellomgang og på bad.
Himlingsplater i stue og på kjøkken.
Ikke kledde himlingsflater i bod.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

2. Etasje:

Malte panel i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det enkelte merker og skruerull i himlinger. Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det antas at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue og på soverom 1. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløp i teglstein.
Frittstående ovn i stue.
Stålplate på gulv under/foran ildsted.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for liten avstand mellom pipeløp og brennbart materiale i henhold til branntekniske krav i himling og ved gulv. Ubrennbar plate under/foran ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må lages, samt etablere ubrennbar plate foran/under ildsted som har tilstrekkelig størrelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Kryp Kjeller

Krypkjeller under boligen med adkomst via luke under terrassen. Krypkjeller med fjellgrunn og jordbunn.

Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er påvist råteskader/høy fuktighet i bærende konstruksjoner i krypkjelleren, samt svertesopp på asfaltplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Dette

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

1. Etasje til 2. Etasje:

Tretrapp med tette opptrinn.
Håndløper på en vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun håndløper på en side, samt montert håndløper er for kort.
Det bemerkes at det er stedvis knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres håndløpere som tilfredsstiller dagens gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilert utførelse.

Dør til soverom 3 mangler deksel, dette gis isolertsett tilstandsgrad 2.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badetrom fra 2016. I henhold til opplysninger fra tidligere prospekt.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Malt panel i himling

Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 20 mm.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det bemerkes at det er enkelte ujevnheter i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikkert om tettheten ved rørgjennomføringen under servanten er tilfredsstillende. Det er ikke påvist noen skader eller utettheter rundt dette.

Dokumentasjon på oppbygningen av membran, tettesjikt og sluk er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.

Nedsenket dusjhjørne med rette svingdører, sluk og termostatstyrt blandeatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Det bemerkes at det er enkelte riper i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekkventil på vegg.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilluftspalte ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilluftspalte ved terskel, evt. luftehull i dørblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entrè), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter.
Heltrebenkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Komfyr med keramisktopp, oppvaskmaskin i nisje og frittstående kjøle-/fryseskap.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Generell slitasje på kjøkkenfrontene.
En skuff fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenet fungerer med avvikene, oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Hovedstoppekran er lokalisert i krypkjeller.
Trykktank av typen Global solutions C2B80LV fra 2021 lokalisert i krypkjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



TG 3 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast ført til soilrør. Kvernepumpe lokalisert i krypekjeller og er fra 2016, i henhold til tidligere prospekt.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpslufting avsluttet i krypekjeller. Det lukket kloakk på badet ved befaring.

Det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter under kum på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpslufting bør føres over tak, for å unngå lukt og kondens.

Det må gjøre lokale utbedringer for å unngå drypp/lekkasje fra avløpsrør/skjøter.

Kostnadsestimatet er utarbeidet for å rette opp avviket med drypping/lekkasje fra avløpsrør/skjøter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført ut.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, type Daikin, er installert i stue i 1. etasje. Installert i 2017.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgraden er ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder lokalisert i krypekjeller. 198 Liter og merket med produksjonsår 2000.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Veggmontert ovn på soverom 1, typen Tristar.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i entrè.

Skrusikringer, strømmåler og 9 fordelingskurser.

Det opplyses om at Solar Installasjon AS monterte solcelleanlegg i 2022. Samsvarserklæring for utført arbeid er ikke forelagt takstmann.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Ja Det er montert stikkontakt i våtsone på bad.

To brytere har sprekt deksel.

Det er løse kabler i boligen.

Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

Tilstandsrapport

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. En el-kontroll vil også kunne oppdage ytterligere feil og mangler utover hva som er påkrevd å vurdere i en tilstandsrapport.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sove utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmanlegg må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

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

• Tiltak:

Det må gjøres undersøkelser for å finne årsak og omfang, samt utbedringer for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Noe synlig fjell i krypkjeller.

TG 3 Drenering

Dreneringen anses å være original fra bygningens opprinnelige byggeår.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hovedhusets grunnmur i sparesteinsmur/betong/naturstein.

Tilbygg mot sør med støpt plate på mark.

Antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser, utover synlig fjell i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store pussavskalling flere steder.

Konstruksjonen er ikke utvendig fuksikret og det er fukt i konstruksjonen.

Det bemerkes at utekran er noe løs fra grunnmur. Dette bør utbedres, da det kan være en potensiell vei inn for skadedyr, samt at det kan oppstå vannskader.

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus med tilknyttet bod.

Byggeår**Kommentar****Standard**

Uthus har en enkel standard.

Vedlikehold

Uthuset har behov for vedlikehold for å fungere tilfredsstillende.

Beskrivelse

Uthus oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med ståendekledning som er malt.
Tak tekket med stålplater.

Det bemerkes at åpne- og lukkemekanismen til ytterdøren ikke fungerer tilfredsstillende, samt eldre vinduer.

Utvendig kledning har vesentlig slitasje og har behov for vedlikehold.

Uthus er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

| | | |
|---------------------------|-------|---|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol. |



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig:

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. etasje | 60 | | | 60 | 37 | | 60 |
| Loft - innredet | 49 | | | 49 | | 6 | 55 |
| SUM | 109 | | | | 37 | 6 | 115 |
| SUM BRA | 109 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Bad , entré , mellomang , stue , kjøkken | | innglasset terrasse |
| Loft - innredet | mellomgang , 4 soverom | | |

Kommentar

1. Etasje:

Entré, mellomgang, bad, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 37 m², hvorav ca. 12m² av terrassen er bygget inn.

2. Etasje:

Mellomgang og 4 soverom.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger er ikke forelagt.

Det er fremlagt plan og fasadetegning datert 04.09.2000. Utforming av boligen avviker fra godkjente tegninger med hensyn til påbygg og utforming av 2 etasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble montert solcelleanlegg i 2022, arbeidene ble utført av Solar Installasjon AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | | 11 | | 11 | | | 11 |
| SUM | | 11 | | | | | 11 |
| SUM BRA | 11 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Uthus/bod | |

Kommentar

Uthus med tilknyttet bod.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|------------------|------------|------------|
| Enebolig: | 109 | 0 |
| Uthus | 0 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 28.3.2024 | Lars Jørgen Fjeldet Westheim | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|---|------------|
| 3301 DRAMMEN | 337 | 59 | | 0 | 1301.5 m ² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

Adresse

Nøsterudveien 47

Hjemmelshaver

Competitore Eiendom AS

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 2. etasjer med hage og frittstående uthus, beliggende i utkanten av boligfelt opp for Grønlia i Drammen kommune. Gangavstand til nærmeste barnehage og ca. 2 km til Tangen skole (1.-7.).

Et snaut kvarters kjøring i begge retninger til hhv Drammen og Svelvik med alle servicetilbud.

Bademuligheter ved Tangen Fjordpark med badestrand og sandvolleyballbane. Det ligger kun tre eiendommer innenfor denne, og deretter er det flotte turområder i Røysjømarka med turveier og skiløyper.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Vannledning er ikke tilkoblet offentlig ledning. I henhold til tidligere prospekt.

Boligen har brønnvann. Ingen fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsledning.

Boligen har utvendig avløpsledning med kommunal tilknytning opplyst å være fra 2016.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på 1 301,50 m². I henhold til Norges eiendommen.

Parkeringsplass på egen tomt.

Skrånende tomt opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenareal diverse beplantning og nordøst-vendt terrasse med innbygget del.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nye og eldre trehus.

Boligen har antageligvis vært en hytte som er ombygget og omregistrert til enebolig, og opprinnelig byggeår er usikkert.

Det finnes ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1998.

Det foreligger tegninger i forbindelse med påbygg stemplet 08.08.2000 og 04.09.2000, men det er noe avvik fra disse tegningene.

Boligen er oppført på grunnmur av sparestein/betong og naturstein. Krypekjeller med jord og fjellgrunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende- og ståendekledning. S sammensatte takkonstruksjoner av saltak og pultak med yttertekkning av profilerte stålplater.

Tidligere eier opplyser om at det er blitt observert mus i boligen, samt en del maur.

På befaringen ble det også observert flere maur i boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringer. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse. | 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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/117341>

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 19240146

Adresse: Nøsterudveien 47, 3060 Svelvik

Betegnelse: Gnr. 337, Bnr. 59, Drammen kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Schala & Partners avd. Sagene Tlf: 21676665 ed@schalapartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 12.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&SCHALA
PARTNERS**

