

Æ

AJ Horgens vei 23

3055 Krokstadelva • Drammen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 16 |
| Informasjon & dokumenter | 118 |
| Kort om oss | 165 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

A J Horgens vei 23, 3055 KROKSTADELVA

MATRIKSEL

Gnr. 237 Bnr. 183 i Drammen kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 153 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 143 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

AREAL

Primærom: 141 kvm, Bruksareal: 153 kvm, BRA-i: 143 kvm, BRA-e: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1934

TOMT

Eiet tomt 579 kvm

PRISANTYDNING

5 480 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 09.10.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 480 000,-))

kr 138 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 618 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 638 100,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 230,80 pr. år Fakturert beløp i 2023 Avløp: 5 960,18 kr

Vann: 3 830,62 kr Renovasjon: 7 440 kr

EIER

Magnus Gude

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Boligen ble betydelig modernisert i perioden 2018 - 2021 med nye bad, kjøkken, innvendige overflater, takteking, drenering, elektrisk anlegg, rør-i-rør system m.m. I denne perioden ble det også etablert en utleieleilighet i kjelleretasjen som er godkjent.

Eiendommen ligger i en trafikkstille blindvei og området er kjent for gode oppvekstvilkår med kort gange til skoler og barnehager samt flere idrettsanlegg og fritidstilbud. Beliggenheten er også sentral da det er gangavstand til dagligvarebutikker, Buskerud storsenter og Mjøndalen sentrum. Bussholdeplassen ligger kun 3 min gange fra boligen og Mjøndalen togstasjon med parkeringsmuligheter ligger kun 5 min unna med bil. Ellers er det flotte turmuligheter i nærområdet med lysløyper om vinteren og badevann om sommeren.

PARKERING

Det er god plass til flere biler på gårdsplassen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Barnevennlig beliggenhet i en trafikkstille blindvei som byr på gode oppvekstvilkår for barna. Fra boligen er det kort gange til Krokstadelva Barneskole, Eknes Ungdomsskole og barnehage. I tillegg er det gode idrettstilbud for barna i nærområdet, samt flere idrettsanlegg. Beliggenheten er også svært sentral da det er gangavstand til dagligvarebutikker, Buskerud storsenter og Mjøndalen sentrum. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med bussforbindelser mot Mjøndalen og Drammen. Ca. 5 min kjøring til Mjøndalen togstasjon med gode forbindelser mot Oslo/Gardermoen og Kongsberg. Det er også gode turmuligheter i nærområdet sommer og vinter. Oppe i marka i Krokstadelva er det lysløyper, flere lokale badevann, samt badevann og idrettsanlegg ved Årbogen.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp langs Gamle riksvei (kun 3 minutters gange fra boligen) med god bussforbindelse til Drammen, Mjøndalen og Hokksund (se www.brakar.no for rutetider).

Togforbindelse fra Mjøndalen sentrum med parkeringsmuligheter

ved togstasjonen. Avganger to ganger i timen til- og fra Oslo i rushtiden. Tog til Oslo tar ca 45 min., og ca 30 min. til Kongsberg.

Med bil er det ca. 55 minutters kjøring til Oslo, ca. 30 minutter til Kongsberg og ca. 15 minutter til Drammen sentrum.

Skoler og barnehager

Eneboligen ligger rett ved Krokstad barneskole og Eknes ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er full barnehagedekning i Drammen kommune, med et godt sammensatt tilbud av private og offentlige barnehager.

Barnehager: Hasselbakken familiebarnehage, Stenberghaugen barnehage, Møllenhof barnehage.

Barne- og ungdomsskole: Krokstad barneskole og Eknes ungdomsskole.

Det ligger flere videregående skoler i Drammen og Lier, samt Universitet i Sørøst-Norge som har campus på Papirbredden i Drammen, for mer informasjon se www.usn.no.

Servicetilbud

Det ligger flere dagligvarebutikker innen kort gange fra boligen, bl.a. Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun 10 minutters gange til Buskerud Storsenter, som er et ledende kjøpesenter med over 90 butikker og spisesteder. Drammen sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil og offentlig kommunikasjon.

Rekreasjon

- I umiddelbar nærhet fra boligen ligger "Tusenårsstedet" som ble etablert i 2019. Parken består av:
- Anlegg for skating, BMX-sykling og sparkesykling
- Klatrevegg
- Streetbasketballbane
- Tufftepark
- Balanseapparater for mennesker i alle aldre
- Aktivitetsløype for barn
- Petanquebane
- HC-karusell
- Bordtennisbord og sjakkbord
- Huske (fugleredet)
- Mange benker rundt i parken
- Tusenårsstedet har også en fotballbane fra tidligere

Årbogen idrettsanlegg ligger kun 10 min med bil fra boligen. Her finner du flere fotballbaner, samt et populært bade- og fiskevann med sandstrand og sandvolleyballbane. IF Birkebeineren holder til på Årbogen og kan friste med et bredt idrettstilbud for barna. Årbogen Idrettspark blir drevet av IBK Birkebeineren og er mye i bruk både sommer og vinter. Idrettsparken er et godt utgangspunkt for småturer på ski og til fots. I tillegg har løypene god tilgjengelighet for barnevogn.

Herfra kan du ta deg til Ulevann som er et poulært utgangspunkt for ski innover Finnemarka. Finnemarka byr på fantastisk natur med fiskevann, milevis med skiløyper og tur/sykelstier.

Krokstadkollen er et fint turmål på en kveldsstund, eller en fin

topptur med litt turvante barn. Toppen ligger rett nord for Årbogenvannet.

Ellers er det kun 15 minutter med bil til Drammen aktivitetspark med et moderne skisenter som på sommerstid har downhill sykling og klatrepark. For mer info se www.drammen-skisenter.no.

Det er kun 700 meter til Eknes svømmehall, samt 10 minutter med bil til Eiker Golfklubbs nye 9-hulls bane på Portåsen i Mjøndalen. I Mjøndalen er det også innendørshall, tennisklubb og treningscenter m.m.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 579 kvm

Eiendommen er opparbeidet med gressplen og gruslagt gårdsplass foran boligen, samt en liten gruslagt biloppstillingsplass i forbindelse med utleiedelen.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Enebolig

1. etasje

- BRA-i 70m²: Entré, soverom, stue, kjøkken, trappegang, wc og bad

2. etasje

- BRA-i 29m²: Gang og 2 soverom

Utleieleilighet i underetasjen

- BRA-i 44 m²: Entré, soverom, kjøkken, stue og bad

Bod/anneks

- BRA-e 11²: Lagringsplass

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i

tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG2 vurderes da det registreres områder rundt kjellervinduer og under trapp/terrasse med knotteplast som ikke er klemt inn mot mur med klemlist eller beslag.

1.3 Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det flatt rundt bygningen enkelte steder.

2.1 Yttervegger

Ved bildetakning i underkant av kledningen fremkommer det at kledning er foret ut på tidligere kledning uten tilstrekkelig lufting eller musesperre i underkant av kledningen. Oppbygning er ukjent for undertegnede.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2: Dør til kjelleretasjen uten tilfredstillende vannbrett/beslag utvendig i underkant. I overkant av kjellervinduer bør det ferdigstilles med vinsperreretape og listverk.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandsgrad vurderes da loftet har behov for ytterligere ventilering og svertesopp overflater er registrert.

7.2.1 Bad kjellerleilighet Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for innebygget sisterner eller løsning for å føre lekkasjevann fra sisterner til sluk. Det registreres siklemikk på vegg ved wc, men denne er tiltenkt rir-skap. Det bemerkes at det forekommer noe slitasje på silikoner i dusjonen, underkant av gerikter og på servantinnredning ved gulv grunnet fukt på gulv over tid.

7.2.2 Bad kjellerleilighet Overflate gulv

TG2 vurderes da det registreres stedvis hulrom / bom for fere av gulvflisene (manglende vedheft til underlag).

8.1 Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg.

TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Det anbefales at dette monteres.

8.2 Kjøkken kjellerleilighet Kjøkken kjellerleilighet

TG2 vurderes da det er kullfilter for ventilator på kjøkkenet. Det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Det anbefales at dette monteres.

9.1.3 Kjellerleilighet Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på at underetasjens vegger mot terreng er bygget opp med dampspærre som

kan sperre inne fukt i konstruksjonen over tid. Vegger under terreng bygget opp med dampspærre er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales også å sette inn ventilering i flere av rommene i underetasjen.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende spalte for innebygget sisterner for WC 1.etg. eller bad i kjellerleilighet.

For separat toalettrom bør det etableres overløp eller avrenning fra innebygget sisterner til rom med sluk.

For WC 1.etg. bør det etableres mekanisk avtrekk på vegg.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da bereder står i rom uten sluk og bør tilkobles overløp mot avløp eller lekkasjesikres med automatisk lekkasjestopper e.l.

10.5 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering av kjellerleilighet, wc i 1.etg. og lite tilluft ved terskler til baderom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da det ikke er satt opp håndløpere for trapp innvendig mellom 1.- og 2.etg.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk ved utvendig trapp ned til inngang ved kjelleretasjen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

BODER

Det er en utebod på 10 kvm.

Standard

STANDARD

Boligen har blitt betydelig modernisert i perioden 2018 - 2021 med nye bad, nye kjøkken, nye overflater på gulv, vegger og himlinger, samt ny takteking, drenering, elektrisk anlegg, rør-i-rør system m.m. I denne perioden ble det også etablert en utleieleilighet i kjelleretasjen som er godkjent.

Innvendige overflater

Vegger:

Veggoverflater av sparklede malte plater, beiset panel, smartpanel og baderomspanel. Alle veggoverflater er nye i 2020-2021 i følge eier.

Tak/himling:

Himlinger av beiset panel og MDF-panel. Downlights i alle rom utenom to soverom i 2.etg. Alle himlinger er nye i 2020-2021 i følge eier.

Gulv:

Gulvoverflater av fliser, parkett og laminat. Alle Gulvoverflater er nye i 2020-2021 i følge eier.

Oppgraderinger

- Alt er blitt søkt om og godkjent
- Vann og avløp er 100% utbedret av rørlegger med rør-i-rør system
- Det elektriske er 100% utbedret og kontrollert
- Etablert leilighet i kjelleretasjen. Det har blitt gravd 1 meter i kjelleren for riktig takhøyde, understøpt grunnmur og såle
- Forsterket bærekonstruksjon i henhold til instruksjoner fra sivilingeniør
- Taket er fullstendig renoveret og utbedret med 5 cm lufting mellom isolering og undertaket
- Gulv har blitt avrettet, vegger fornyet, alle vinduer og dører er byttet
- Begge kjøkkenene i boligen er fra 2020 med integrerte hvitevarer
- Begge badene i boligen er fra 2020
- Det er varmekabler i entreen og på begge badene

1. etasje

Entré

Det første som møter deg er en innbydende entré som sikrer et flott førsteinntrykk. Her er det hyggelig å ta imot gjester! Entreen er av god størrelse med plass til garderobeløsninger. Det er store fliser på gulvet med behagelig gulvvarme og downlights i himlingen.

Stue/spisestue

Videre inn kommer du til en stor stue/spisestue med lekre løsninger og flott materialvalg. Rommet fremstår som lyst og luftig med gode lysforhold. Stuens utforming gjør det enkelt å innrede i flere soner. Det er god plass til sofa, bord, tv-møblement og spisestue. Fra stuen er det utgang til hagen.

Kjøkken

Flott kjøkken fra 2020 med moderne løsninger og lekre detaljer. Kjøkkenet er innredet med laminat benk, slette lakkerte fronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp og kullfilter-vifte. Integrrert i innredningen er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad

Bad med flislagt gulv og baderomspanel på vegger med dusjnisje, servant integrert i skuffeinneordning, speil, skap og lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggsluk/slukrenner. Mekanisk avtrekk og tilluft under dør. Badet var nytt i 2020. Dokumentasjon foreligger.

WC

Toalettrom med flislagt gulv og baderomspanel på vegger med vegghengt toalett og servant. Tilluft under dør, ingen oppdriftsventilasjon eller avtrekk. Rommet var nytt i 2020.

Soverom

Det er ett soverom i 1. etasje. Rommet er av fin størrelse med plass til seng, nattbord og klesoppbevaring. Innerst i rommet er det også en smart "køyesengløsning" med to soveplasser.

2. etasje

Soverom

Det er to soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet er det største

med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet har plass til seng, nattbord og klesoppbevaring.

U. etasje (utleieleilighet)

Leiligheten har separat inngang og inneholder en entré, kjøkken, stue, baderom og et soverom. Det er eget sikringssskap i leiligheten og en egen biloppstillingsplass som leiligheten disponerer.

Stue

Hyggelig stue med plass til sofa, bord og tv-møblement.

Kjøkken

Kjøkkenet er av god størrelse med plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen består av laminat benk, slette lakkerte fronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp og kullfilter-vifte. Integrrert i innredningen er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet med hvitevarer var nytt i 2020.

Bad

Bad med flislagt gulv og baderomspanel på vegger med vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og lys. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet var nytt i 2020. Dokumentasjon foreligger.

Soverom

Det er ett soverom i leiligheten med plass til seng, nattbord og klesoppbevaring.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 28.10.2022 som omhandler tilbygg, underbygging og bruksendring.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det er varmekabler i entreen og på begge badene. Ellers blir boligen oppvarmet med panelovner.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 17 230,80 pr. år Fakturert beløp i 2023 Avløp: 5 960,18 kr
Vann: 3 830,62 kr Renovasjon: 7 440 kr

Det er installert vanmål i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Drammen kommune p.t.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 033 280,- Som sekundærbolig Kr. 3 926 464,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

ANNET

- Loft og kneloft med mulighet for lagring
- Radonavsug plassert i leilighet

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

1937/907841-1/25 Bestemmelse om veg
23.04.1937

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Boligen har egen utleiedel (egen separat boenhet) som er godkjent av bygningsmyndighetene.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Det er adkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boliger/boligbebyggelse i reguleringsplan for Langrand - Krokstadveien og Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 480 000,-))

kr 138 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 618 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 19 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 638 100,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,-,

oppgjørshonorar kr. 7.850,-, visninger pr. stk. kr. 2.950,- og markedsføringspakke kr. 17.900,-.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0197

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Per Olav Hess

SAKSBEHANDLERE

Håkon Bekkeli

EIE Asker

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 47 82 09 / E-post: hbe@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





12:59

Miele



Krokstad Barneskole

Meny

Bu



Burger King

A J Horgens vei 23





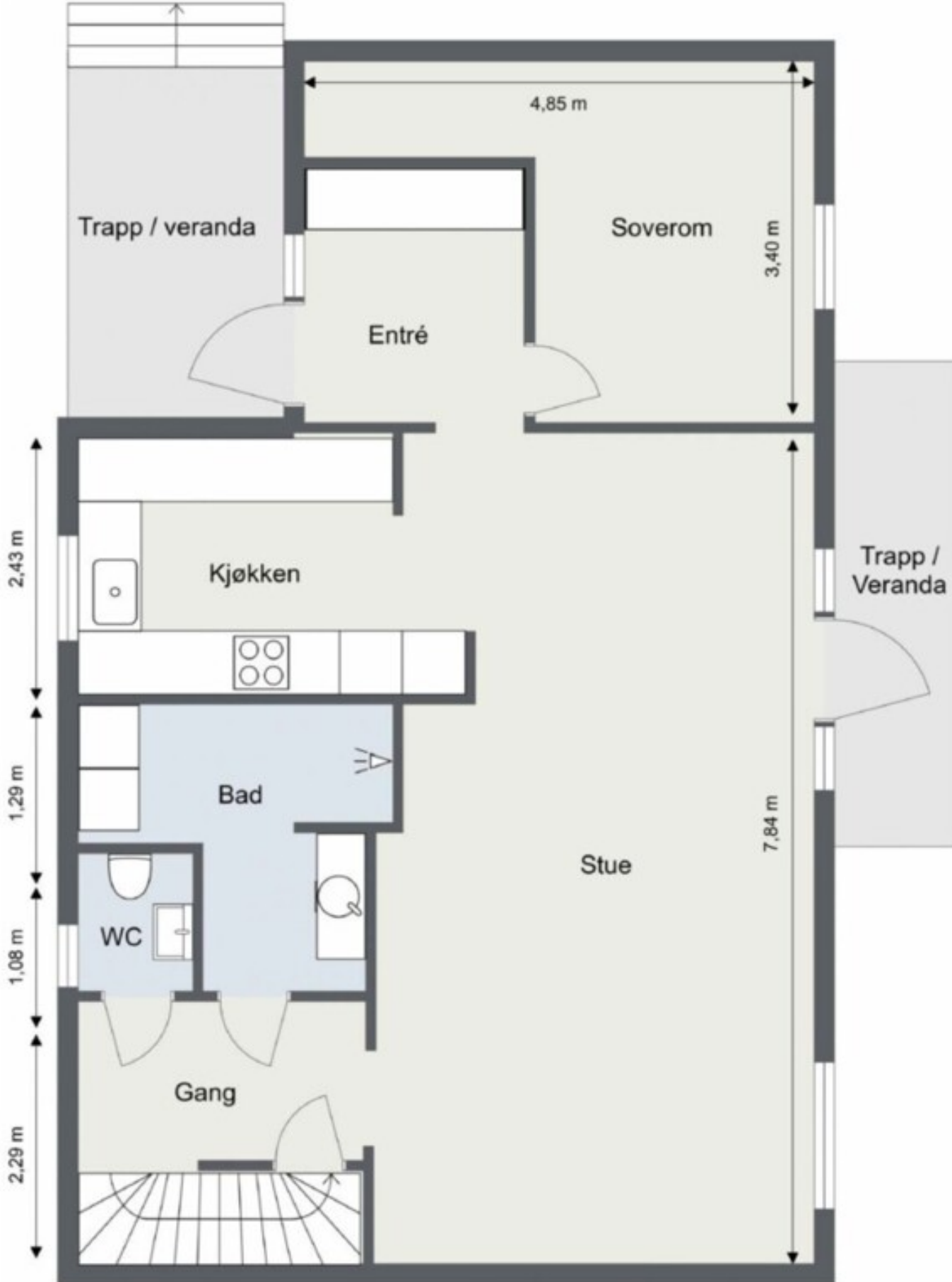






1. ETA

SJE



Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

Etasje 1



Bærum Takst og Eiendom

A J Horgens vei 23, 3055 KROKSTADELVA

Gnr:237, Bnr: 183

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com











































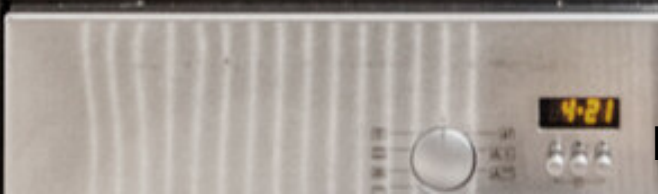
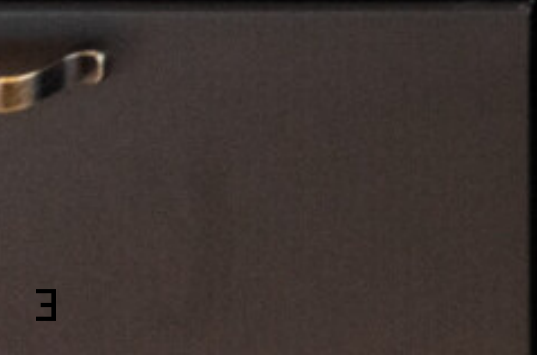
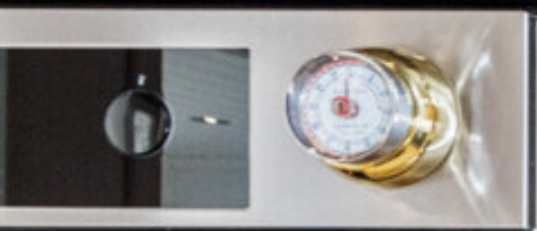
12:59

Miele







































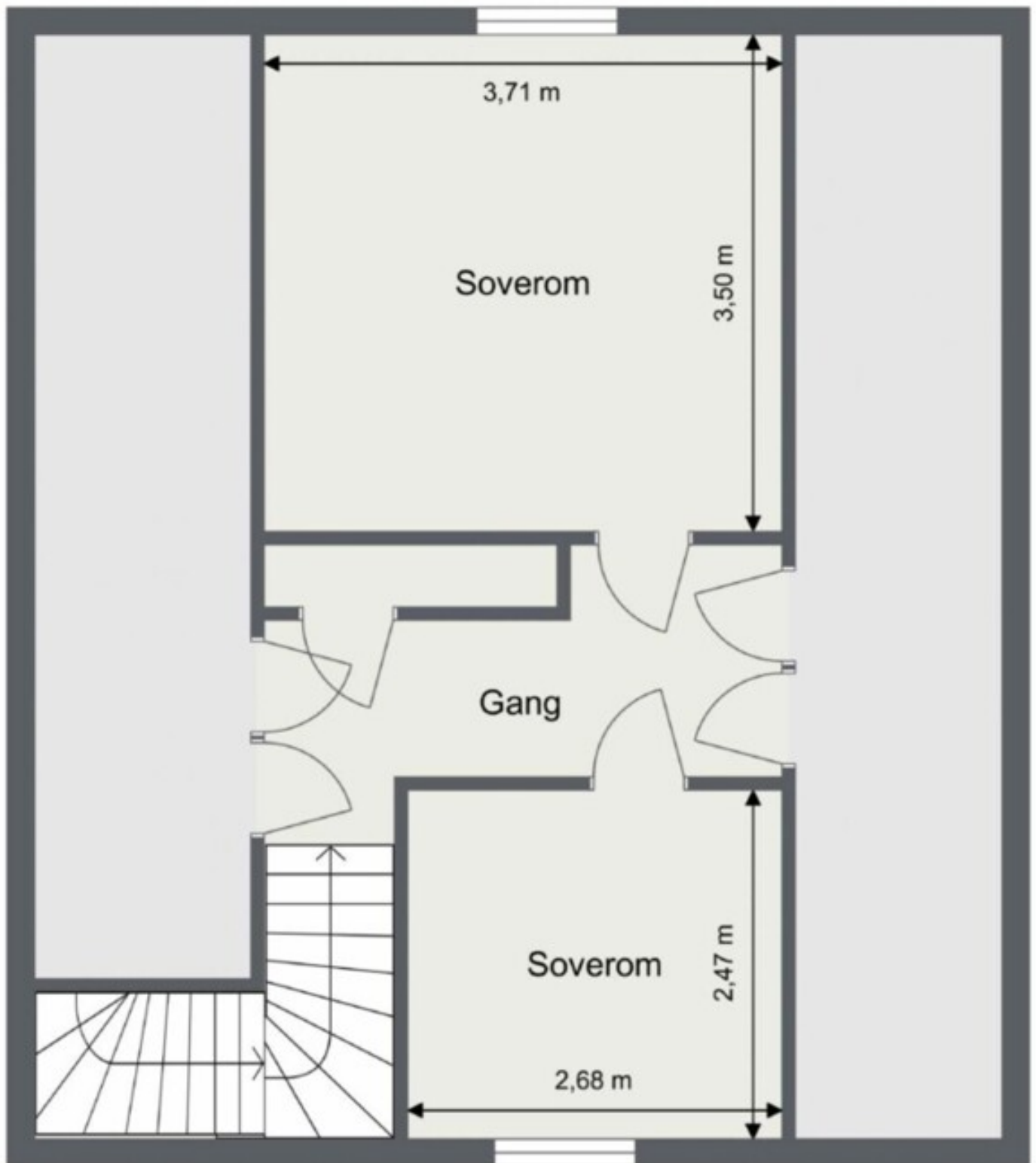
Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

2. ETA

ASJE



Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Etasje 2

 Bærum Takst og Eiendom

A J Horgens vei 23, 3055 KROKSTADELVA

Gnr:237, Bnr: 183

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske

王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







ALL
FICHI









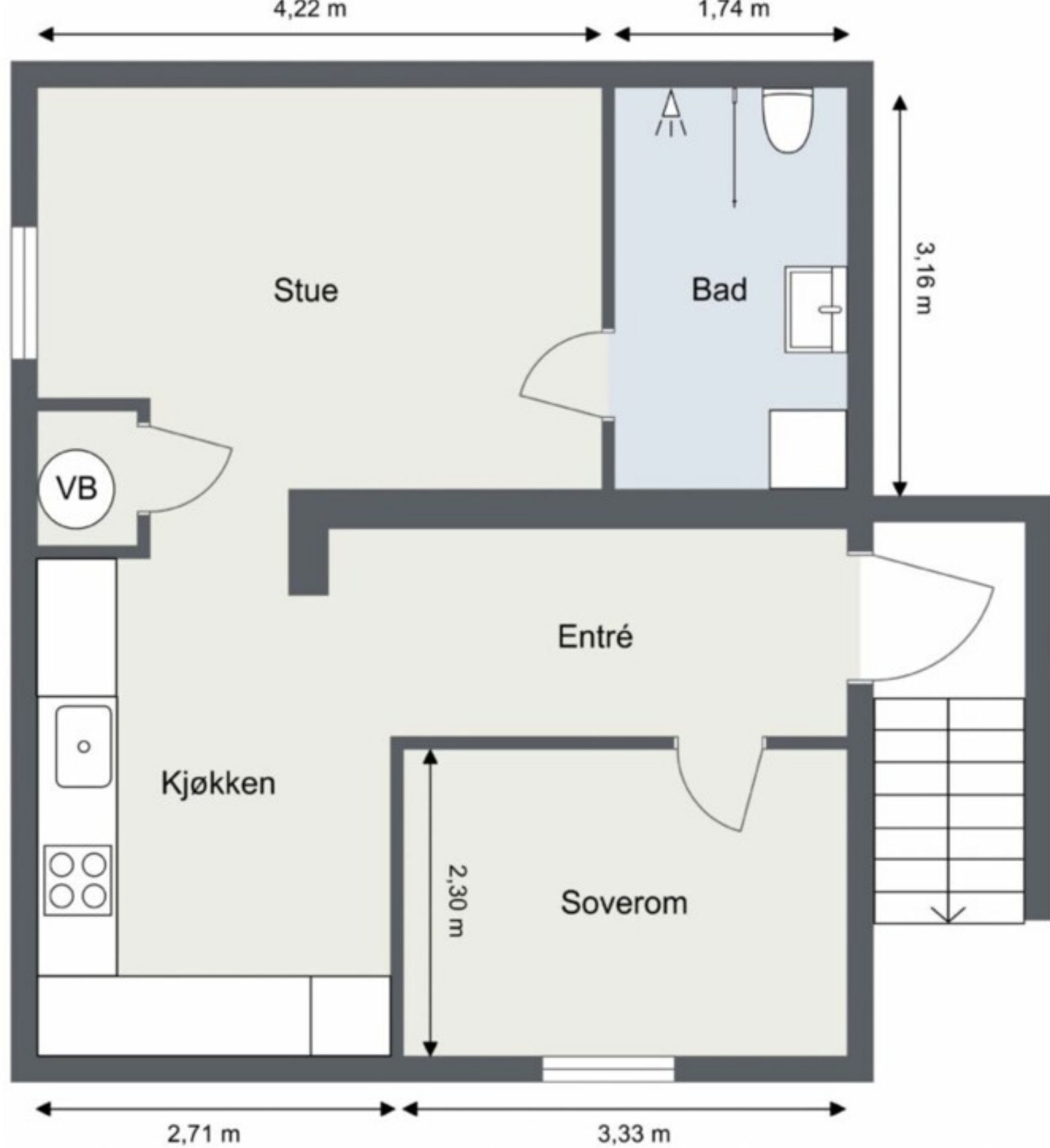






UTLEIE

EDEL



Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Kjellerleilighet

 Bærum Takst og Eiendom

A J Horgens vei 23, 3055 KROKSTADELVA

Gnr:237, Bnr: 183

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske

A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of overlapping triangles and polygons.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







SAMSUNG









王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





A J Horgens vei 23

Ungdoms



Tex

skole & svømmehall











Eknes Ungdomsskole

Svømmehall



A J Horgens vei 23





“T

„usenårsstedet” Aktivitetspark

A J Horgens vei 23













A J Horgens vei 23

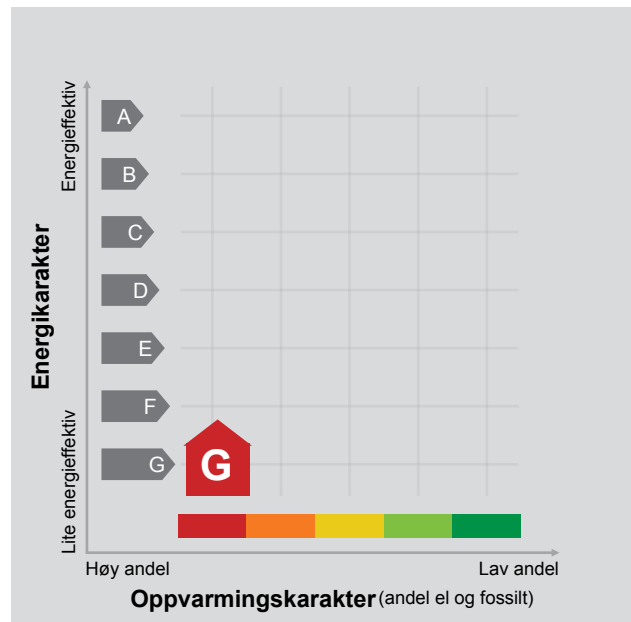


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | A J Horgens vei 23 |
| Postnummer | 3055 |
| Sted | KROKSTADELVA |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 237 |
| Bruksnummer | 183 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 193190251 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-38606 |
| Dato | 14.10.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montering tetningslister**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig med utleiedel |
| Byggeår | 1934 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 143 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

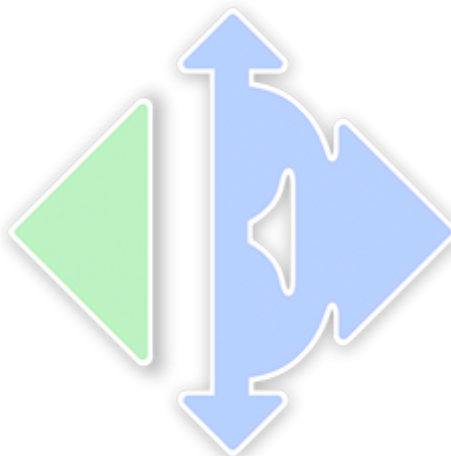
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
A J Horgens vei 23
3055 KROKSTADELVA



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 8 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 13 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 1 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 09/10/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|-------|--|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:237, Bnr: 183 |
| Hjemmelshaver: | Magnus Gude |
| Seksjonsnr: | - |
| Festenr: | - |
| Andelsnr: | - |
| Tomt: | 579 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Offentlig via privat stikkvei |
| Vann: | Offentlig via privat stikkledning |
| Avløp: | Offentlig via privat stikkledning |
| Regulering: | Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt. |
| Offentl. avg. pr. år: | Ikke opplyst om. |
| Forsikringsforhold: | Ikke relevant |
| Ligningsverdi: | |
| Byggår: | 1934 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------|----------|
| Befaringsdato: | 07.10.24 |
|-----------------------|----------|

Boligen ble kontrollert på dagtid. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringdagen. Deler av boligen har møbler og inventar som står i veien for inspeksjon på befaringdagen.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Oppdragsgiver: | Magnus Gude |
| Tilstede under befaringen: | Magnus Gude og Mikkel Degland (tlf: 93624183) |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |

OM TOMTEN:

Eiendommen er opparbeidet med gressplen og gruslagt gårdsplass foran boligen, samt en liten gruslagt biloppstillingsplass i forbindelse med utleiedelen.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har synlige bruksmerker på overflater. Det registreres tegn til knirk og skjevheter i gulv / etasjeskillere. For retningsavvik 2.etg. måles det 35mm avvik totalt og 35mm lokalt. For 1.etg. måles det totalt 10mm avvik. For gulvene fremkommer det noe bruksmerker, hakk og slitasje. Normale oppgraderinger av kosmetisk/overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting/vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Det er varmekabler i entreen og på begge badene. Ellers blir boligen oppvarmet med panelovner.

ROMHØYDER:

Etasje 2: Gang 1,62m - 2,32m, 2 soverom 1,59m - 2,31m.

Etasje 1: Entré 2,32m, soverom 2,33m, stue 2,37m, kjøkken 2,37m, trappegang 2,37m, wc 2,37m, bad 2,37m.

Kjeller (hybelleilighet): Entré 2,32m, soverom 2,33m, kjøkken 2,34m, stue 2,34m, bad 2,29m.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2021 med beskrivelse:

“Elkontroll av nytt anlegg”

Det er fremlagt samsvarserklæring fra rørlegger med beskrivelse:

“UTFØRELSE AV KOMPLETTW&INSTALLASJON. 2 STK. BAD, BEREDER ROM. 2 STK. KJØKKEN. VANNRØR TYPE SANIPEX RØR I RØR MED FORDELELSKAP, AVLØP TYPE WAVIN SITECH STØYDEMPENDE. SLUKER TYPE K-SLUK PURUS 75MM.”

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Veggoverflater av sparklede malte plater, beiset panel, smartpanel og baderomspanel. Alle veggoverflater er nye i 2020-2021 i følge eier.

TAK/HIMLING:

Himlinger av beiset panel og MDF-panel. Downlights i alle rom utenom to soverom i 2.etg. Alle himlinger er nye i 2020-2021 i følge eier.

GULV:

Gulvoverflater av fliser, parkett og laminat. Alle Gulvoverflater er nye i 2020-2021 i følge eier.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen med bruksslitasje, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

Bygningen, som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder per i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende for deler av boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Oppussingen og oppgradering av huset, våren 2019 og ble 80% ferdig til november 2021.

Alt er blitt søkt om og godkjent.

Vann og avløp er 100% utbedret av rørlegger med rørirør system.

Det elektriske er 100% utbedret og kontrollert.

Det har blitt gravet 1 meter i kjelleren for riktig takhøyde, understøpet grunnmur og såle, gulv.

Forsterket bærekonstruksjon i henhold til instruksjoner fra sivilingeniør.

Taket er fullstendig renoveret og utbedret med 5cm lufting mellom isolering og undertaket.

Gulv har blitt avrettet, vegger fornyet, alle vinduer og dører er byttet.

Det er varmekabler i entre og på begge badene.

Kjøkkenet er fra Ikea fra 2020, med integrerte maskiner.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|--------------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Etasje 2 | 29 | | | | 28 | 1 |
| Etasje 1 | 70 | | | | 69 | 1 |
| Kjeller (hybelleilighet) | 44 | | | | 44 | |
| SUM BYGNING | 143 | | | | 141 | 2 |
| SUM BRA | 143 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Utebod | | 10 | | | | |
| SUM BYGNING | | 10 | | | | |
| SUM BRA | 10 | | | | | |

BRA-i:

Etasje 2: Gang, 2 soverom.
 Etasje 1: Entré, soverom, stue, kjøkken, trappegang, wc, bad.
 Kjeller (hybelleilighet): Entré, soverom, kjøkken, stue, bad.

BRA-e:

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

Utvendig bod er påvist av eier og tatt med i beregningen som eksternt bruksareal BRA-e .
 Terrasse og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse i hagen.
 Kjelleretasje med adkomst fra utvendig trapp er tatt med i beregningen som BRA-i da denne er godkjent som en egen enhet i følge eier.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i boligen som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Enkel utebod i dårlig forfatning - tiltak må påregnes.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

09/10/2024

Mikkel Degland

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Ny drenering og fuktsikring utført i 2019 i følge eier.

TG2 vurderes da det registreres områder rundt kjellervinduer og under trapp/terrasse med knotteplast som ikke er klemt inn mot mur med klemlist eller beslag.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terreng med stedvis flatt fall rundt boligen. Deler av terreng med fall ut fra bygningen, men stedvis flatt.

TG2:

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det flatt rundt bygningen enkelte steder.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med stående malt kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist lufting eller musebånd under kledningen.

TG2

Ved bildetakning i underkant av kledningen fremkommer det at kledning er foret ut på tidligere kledning uten tilstrekkelig lufting eller musesperre i underkant av kledningen. Oppbygning er ukjent for undertegnede.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør i hvitlakkert trevirke med isolerglass fra 2011, 2014, 2017 og 2020.

Isolert inngangsdør med glass fra 2019.

Innvendige slette hvitlakkerte dører fra 2020

Dører og vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

TG2: Dør til kjelleretasjen uten tilfredsstillende vannbrett/beslag utvendig i underkant. I overkant av kjellervinduer bør det ferdigstilles med vinsperrer tape og listverk.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert innvendig stående i stige opp mot loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser på taket, da det ikke er sikkerhetsforsvarlig å inspisere tak på befaringsdagen. Det kan forekomme avvik eller detaljer som ikke er synlig fra bakkenivå.

Merknader: Ingen særlige bemerkninger. Jevnlig vedlikehold må forventes iht produsentens intervaller og instruksjoner.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt kryploft med tilgang fra nedfellbar trapp i himling i gang 2.etg.

Det registreres fuktflekker og antydning til svertesopp på overfaltene. Det bør vurderes ytterligere ventilering av loftet.

Det registreres noen mindre områder med eldre fuktmerker som ikke fremstår fuktige på befaringsdagen ved fuktmålinger.

Det er målt med pigger i overflater i områder ved synlige fuktflekker rundt skorstein og andre innkassinger uten å få unormale verdier, med opp til 12,9 vekt% i materialer.

TG2:

Tilstandsgrad vurderes da loftet har behov for ytterligere ventilering og svertesopp overflater er registrert.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Trapp/terrasse i impregnert trekonstruksjon i inngangsparti.

Trapp/terrasse i impregnert trekonstruksjon med tilgang fra stue.

Utvendig støpt trapp ned til kjellerleilighet.

Innvendig trapp mellom 1. og 2.etg. trekonstruksjon med parkett i trinn. Trappen er utbedret og kledd med parkett i 2021.

TG2 vurderes da det ikke er satt opp håndløpere for trapp innvendig mellom 1.- og 2.etg.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk ved utvendig trapp ned til inngang ved kjelleretasjen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg.

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad med baderomspanel på vegger med dusjnise, servant integrert i skuffeinneordning, speil, skap og lys. Opplegg for vaskemaskin. Veggsluk/slukrenne. Mekanisk avtrekk og tilluft under dør. Badet var nytt i 2020 i følge eier.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.

Det er fall til sluk i dusjsonen, flatt for resten av gulvet. Det kan være mindre avvik på fall som er vanskelig å oppdage på en befarings.

Overflatene fremstår i god stand, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020 i følge eier

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk plassert i dusjsonen.

Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig i klemring.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (i bod mot dusj) og gjort fuktsøk uten å få unormale verdier. Det ble gjort fuktsøk på overflater uten unormale utslag. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

7.2 Bad kjellerleilighet

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad med baderomspanel på vegger med vegghengt toalett, dusjnisje, servant integrert i skapinnredning, speil, skap og lys. Det er også opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for vannrør plassert over wc. Badet var nytt i 2020 i følge eier.

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for innebygget sisterner eller løsning for å føre lekkasjevann fra sisterner til sluk. Det registreres siklemikk på vegg ved wc, men denne er tiltenkt rir-skap. Det bemerkes at det forekommer noe slitasje på silikoner i dusjsonen, underkant av gerikter og på servantinnredning ved gulv grunnet fukt på gulv over tid.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varme.
Det er fall til sluk i dusjsonen.
Det kan være mindre avvik på fall som er vanskelig å oppdage på en befarings.

TG2 vurderes da det registreres stedvis hulrom / bom for fere av gulvflisene (manglende vedheft til underlag).

Merknader:**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020 i følge eier
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk plassert i dusjsonen.
Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig i klemring.

Det ble ikke utført fuktsøk i boret hull da eier ikke ønsket dette. Det ble gjort fuktsøk på overflater uten unormale utslag. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1.etg.****TG 2** 8.1 Kjøkken 1.etg.

Vanninstallasjonen er fra 2020 i følge eier.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenen fra 2020 i følge eier. Kjøkkenet er innredet med laminat benk med sponkjerne, slette lakkerte fronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp og kullfilter-vifte. Integrert i innredningen er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Det anbefales at dette monteres.

Merknader:

8.2 Kjøkken kjellerleilighet

TG 2 8.2 Kjøkken kjellerleilighet

Vanninstallasjonen er fra 2020 i følge eier.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen med laminat benk og sponkjerne, slette lakkerte fronter, nedfelt kum, nedfelt platetopp og kullfilter-vifte. Integrert i innredningen er stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet med hvitevarer var nytt i 2020 i følge eier.

TG2 vurderes da det er kullfilter for ventilator på kjøkkenet. Det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Det anbefales at dette monteres.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerleilighet

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da hjemmelshaver ikke ønsket hullboring.

Det registreres en klaffventil i yttervegg i stuen og et avtrekk på badet. Det registreres ingen ytterligere ventilering av kjelleretasjen.

For duggpunkt er det målt RH 66,6 %, temperatur 22,5 grader C og duggpunkt 16,0 grader C. Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på at underetasjens vegger mot terreng er bygget opp med dampsperre som kan sperre inne fukt i konstruksjonen over tid. Vegger under terreng bygget opp med dampsperre er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales også å sette inn ventilering i flere av rommene i underetasjen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i plast og kobber fra 2019 og ukjent år i følge eier.

Stoppekran plassert ved bereder i kjellerleilighet.

Stikkledninger fra bolig og til kommunal kum er ikke vurdert eller inspisert.

Separat toalettrom i 1.etg. med baderomspanel på vegger og fliser på gulv.

Vegghengt toalett og servantskap. Fordelerskap for vannrør plassert over wc med overløp/siklemikk inn til baderom vegg i vegg.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende spalte for innebygget sisterner for WC 1.etg. eller bad i kjellerleilighet. For separat toalettrom bør det etableres overløp eller avrenning fra innebygget sisterner til rom med sluk.

For WC 1.etg. bør det etableres mekanisk avtrekk på vegg.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015 i følge eier.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2015 på ca 200 liter plassert i kjellerleilighet. Bereder har fast tilkobling for strøm, men er ikke lekkasjesikret og står i rom uten sluk.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da bereder står i rom uten sluk og bør tilkobles overløp mot avløp eller lekkasjesikres med automatisk lekkasjestopper e.l.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge eier.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilert bolig med avtrekk med kullfiltere på kjøkken og mekaniske avtrekk fra badrom. Tilluft via luftventiler i yttervegger og noen vinduer.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering av kjellerleilighet, wc i 1.etg. og lite tilluft ved terskler til badrom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1934

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap plassert i gang 2. etg. med automatsikringer. Sikringsbokser med automatsikringer plassert under trapp 1.etg. og i skap kjellerleilighet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2021 med beskrivelse:

“Elkontroll av nytt anlegg”

Merk:

Det er ikke samsvar med kursfortegnelse i skap gang 2.etg. og kurser.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale eller oppdaterte godkjente tegninger for boligen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Rommene i boligen kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt eventuelle søknader til kommune for eiendommen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd/renovert, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømming, utsyn og lysforhold.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | TG2 vurderes da det registreres områder rundt kjellervinduer og under trapp/terrasse med knotteplast som ikke er klemt inn mot mur med klemlist eller beslag. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det flatt rundt bygningen enkelte steder. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Ved bildetakning i underkant av kledningen fremkommer det at kledning er foret ut på tidligere kledning uten tilstrekkelig lufting eller musesperre i underkant av kledningen. Oppbygning er ukjent for undertegnede. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2: Dør til kjelleretasjen uten tilfredstillende vannbrett/beslag utvendig i underkant. I overkant av kjellervinduer bør det ferdigstilles med vinsperrer tape og listverk. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Tilstandsgrad vurderes da loftet har behov for ytterligere ventilering og svertesopp overflater er registrert. |
| 7.2.1 | Bad kjellerleilighet Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for innebygget sistene eller løsning for å føre lekkasjevann fra sistene til sluk. Det registreres siklemikk på vegg ved wc, men denne er tiltenkt rir-skap. Det bemerkes at det forekommer noe slitasje på silikoner i dusjonen, underkant av gerikter og på servantinnredning ved gulv grunnet fukt på gulv over tid. |
| 7.2.2 | Bad kjellerleilighet Overflate gulv |
| | TG2 vurderes da det registreres stedvis hulrom / bom for fere av gulvflisene (manglende vedheft til underlag). |
| 8.1 | Kjøkken 1.etg. Kjøkken 1.etg. |
| | TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Det anbefales at dette monteres. |
| 8.2 | Kjøkken kjellerleilighet Kjøkken kjellerleilighet |
| | TG2 vurderes da det er kullfilter for ventilator på kjøkkenet. Det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate eller automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner på kjøkkenet. Det anbefales at dette monteres. |
| 9.1.3 | Kjellerleilighet Fuktmåling og ventilasjon |
| | TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på at underetasjens vegger mot terreng er bygget opp med dampspærre som kan sperre inne fukt i konstruksjonen over tid. Vegger under terreng bygget opp med dampspærre er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales også å sette inn ventilering i flere av rommene i underetasjen. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes da det ikke er tilfredstillende spalte for innebygget sistene for WC 1.etg. eller bad i kjellerleilighet. For separat toalettrom bør det etableres overløp eller avrenning fra innebygget sistene til rom med sluk. For WC 1.etg. bør det etableres mekanisk avtrekk på vegg. |
| 10.2 | Varmtvannsbereider |
| | TG2 vurderes da bereider står i rom uten sluk og bør tilkobles overløp mot avløp eller lekkasjesikres med automatisk lekkasjestopper e.l. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | TG2 vurderes grunnet manglende ventilering av kjellerleilighet, wc i 1.etg. og lite tilluft ved terskler til baderom. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|--|
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TG2 vurderes da det ikke er satt opp håndløpere for trapp innvendig mellom 1.- og 2.etg. |
| | TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk ved utvendig trapp ned til inngang ved kjelleretasjen. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma | SEIL EIENDOMSMEGLING AS | Oppdragsnr. | 85240197 |
| Adresse | A J Horgens vei 23 | | |
| Postnr. | 3055 | Sted | KROKSTADELVA |
| 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? | 2013 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 11 år 2 måneder |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige | Polise/avtalenr | |
| Selger 1 Fornavn | Magnus | Etternavn | Gude |

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badene ble bygget nye 2020, av innleid firma og egen innsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Til Drammen kommune

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

Nei Ja Kommentar Hadde tett avløp i kjellerleilighet og oversvømt badrom. Det lå steiner inne i avløpsrøret, som ble fjernet.

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

Firmanavn

Ullevål Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert nye avløpsrør og rør i rør vannledninger i hele boligen. Montert sistene til veggmontert toalett i begge badene, fordelerskap på bad over toalett, installasjoner på kjøkken osv.

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

Nei Ja Kommentar

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 Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja 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
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
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 Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja 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 Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 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 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 Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar Drammen kommune

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 Kommentar Drammen kommune

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Drammen kommune

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Det er målt radon med for høye verdier, det er montert radonvifte for utbedring.

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

Nei Ja Kommentar

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 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 Kommentar

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

Nei Ja 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 Kommentar

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

Nei Ja 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Magnus Gude
A J Horgens vei 23
3055 KROKSTADELVA

| | | |
|------------------|-----------------------|------------|
| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
| BYGG-22/01075-12 | Stian Kim Thorstensen | 28.10.2022 |

A J Horgens vei 23, ferdigattest for tilbygg, underbygging og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 237 / 183 / 0 / 0
Tiltakshaver: Magnus Gude

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for tilbygg, underbygging og bruksendring mottatt 31.05.2022 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 28.10.2022.

Det ble gitt tillatelse 10.12.2019 til oppføring av tilbygg, underbygging og bruksendring i sak med saksnummer 19/00522-1.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for tilbygg, underbygging og bruksendring.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet

avdeling

| | | | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Organisasjonsnummer | Postadresse | Besøksadresse | Telefon +4732040000 |
| 921 234 554 | Postboks 7500 | Engene 1 | e-post |
| | 3008 DRAMMEN | 3015 DRAMMEN | |

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr.2 , datert 27.10.2022 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2022, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for gitt tillatelse dekker også ferdigattest, men når innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 530,- pr. påbegynte time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 2 ekstra saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

For søknad om ferdigattest hvor det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt, eller i saker der ferdigattest ikke var inkludert i opprinnelig gebyr, skal det ilegges gebyr for behandling av ferdigattest, jf. gebyrforskriften § 3.11.

Følgende gebyr er påløpt:

| | | |
|--|-------------|-------------|
| § 3.11.1 d., ferdigattest | kr. 6 885,- | Vnr. 311014 |
| § 3.7.1, tilleggsgebyr for medgått tid – mangelfull søknad | kr. 1 530,- | Vnr. 307011 |

Totalt gebyr i saken er **kr. 8 415,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Stian Kim Thorstensen
Saksbehandler

Wivian Langlie
Fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Skatteetaten

Dato
07.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Gnr 237 Bnr 183 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

A J Horgens vei 23, 3055 KROKSTADELVA

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 033 280 Som sekundærbolig: kr 3 926 464
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Drammen kommune

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|------------------------|------------|------------|----------|----------|-------------------------|
| 3301 - Drammen kommune | 237 | 183 | 0 | 0 | A J Horgens vei 23, 305 |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Boligbebyggelse - Nåværende

Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|----------------------|--|
| Ja | |
| 3301 062519910003 | KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996 (28.8.1991) |
| 3301 062519910003 | KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996 (28.8.1991) |

RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|--------------|----------------------------|
| 062519960006 | KR 26.01 Lifa (16.10.1996) |

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

Planstatus

55 KROKSTADELVA

| Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|----------------------|
| Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 (7.10.2015) | 579.07m ² |
| Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 (7.10.2015) | 0.11m ² |

| Reguleringsformål | Areal |
|-------------------|----------------------|
| Boliger | 475.59m ² |
| Felles avkjørsel | 87.5m ² |

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





Drammen
kommune

Reguleringsplaner

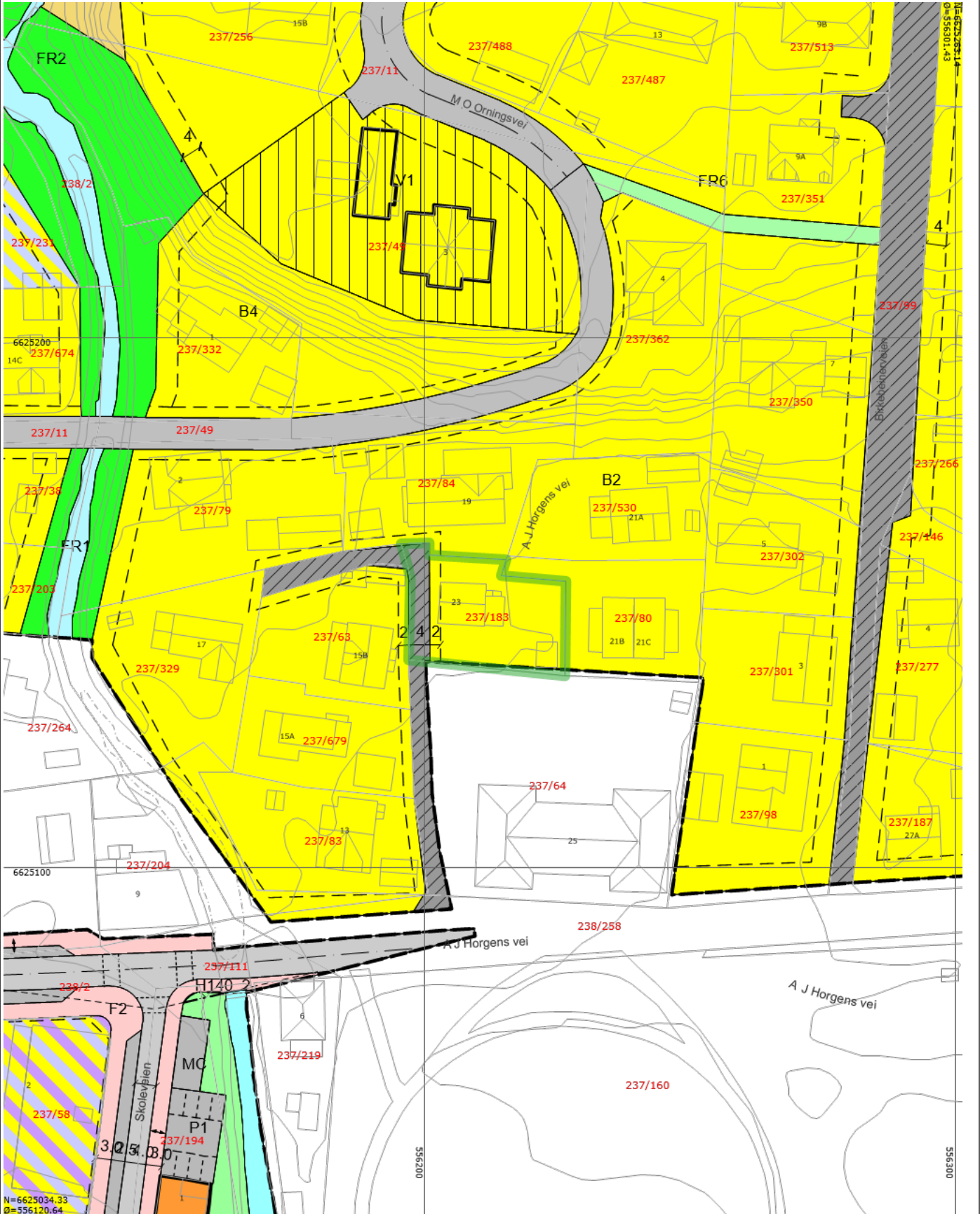
Eiendom: Gnr: 237 Bnr: 183 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: A J Horgens vei 23
3055 KROKSTADELVA

Annen info: KR 26, Langrand - Krokstadveien, med end



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|--|---|---|
| Matrikkelnummer | Matrikkelnummer.. | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
|  Eiendomsgrense |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  TakoverbyggKant |  Taksprang |
|  Udefinert bygning |  Bygning |  Gang- og sykkelveg |
|  Veg |  Høydekurve |  Forsenkingskurve |
|  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsteig |  RpGrense |
|  RpFormålgrense |  RpSikringGrense |  RpBestemmelseGrense |
|  Avkjørsel - både inn og utkjøring |  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  Byggegrense |
|  Regulert senterlinje |  Frisiktlinje |  Regulert parkeringsfelt |
|  Regulert fotgjengerfelt |  Måle- og avstandslinje |  Bevaring av bygninger |
|  Boligområde |  Gangveg |  Gatetun |
|  Offentlig friområde |  Turveg |  Friområde i sjø og vassdrag |
|  Annet spesialområde |  Felles avkjørsel |  Bolig/Forretning |
|  Bestemmelsesområde |  Frisikt |  Energianlegg |
|  Bolig/forretning/kontor |  Kjøreveg |  Fortau |
|  Gang-/sykkelveg |  Parkering |  Park |
|  Friluftsområde i sjø og vassdrag | | |

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008403/aidxfiifn>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

| | |
|---|----------------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 15.050 kroner |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA | 17.550 kroner |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Håkon Bekkeli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 47 82 09

hbe@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no