

Æ

Borgergrenda 58

3514 Hønefoss • Ringerike kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	72
Kort om oss	129

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

Borgergrenda 58, 3514 Hønefoss

MATRIKSEL

Gnr. 102 Bnr. 16 i Ringerike kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 172 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 151 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 21 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 27 kvm

AREAL

Primærrom: 130 kvm, Bruksareal: 221 kvm, BRA-i: 151 kvm, BRA-e: 21 kvm, TBA: 27 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

3

BYGGEÅR

1964

TOMT

Eiet tomt 1198 kvm

Eiendommen har plen og diverse busker på tomten. Tomten har gode solforhold og ligger på en attraktiv høyde som gir en fin vidstrakt utsikt! Delvis asfaltert innkjørsel, gruslagt og gress på innkjørselen. Støttemur ved innkjørselen av naturstein.

PRISANTYDNING

2 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Sandefjord Takstdato: 18.04.24 12:00
Se tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven og som er beskrevet under byggemåte.

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt med stort potensial til å skape et flott hjem i et barnevennlig og populært område.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 900 000,-))

kr 73 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 973 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 991 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 974 pr. år Renovasjon, feier og vann.

EIER

Mona Bråthen Odd Roar Bråthen Tove Bråthen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Enebolig med stort potensial som har et moderniseringsbehov og kan bli et flott hjem for en ny familie som ønsker å leve det gode liv i Haugsbygd.

Boligen har 3 attraktive soverom av gode størrelse og fint utsyn fra dems vinduer. Rommene har behov for modernisering. Kjøkkenet har eldre innredning og har behov for modernisering. Fint utsyn og god romstørrelse. Badet i hovedetasjen og toalettet i underetasjen har eldre innredning og behov for modernisering. Stuen er romslig og har fin utsikt fra rommet med flere vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Inngangspartiet har attraktive soner for å lukke rommene og god plass til å innrede med bedre garderobeplass.

PARKERING

Det er god plass på gårdsplassen/innkjørselen til å parkere flere biler også er det plass til to stk i dobbelgarasjen og en i den integrerte garasjen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger attraktivt i Haugsbygd med fin utsikt utover det flotte landskapet. Rolig og barnevennlig nabolag som ligger rett ved marka som byr på mange turmuligheter rett ovenfor.

I Haugsbygd har du Coop Extra og Apotek blant annet. Klækken Hotel ligger like ved som byr på fabelaktig opphold! Det er Vang barneskolen og Haugsbygd ungdomsskole i Haugsbygd som ligger under 5 min med bil. Ringkollen ligger rett ovenfor som byr på utallige turdestinasjoner og milevis av langrennsløyper i naturskjønne omgivelser!

Hønefoss sentrum

Hønefoss er en by i kraftig vekst og den overrasker stadig med nye spennende fasiliteter i sentrum. Her er alt du trenger av servicetilbud. Her er lege og tannlege, apotek, vinmonopol, treningssentre, matbutikker bank, Hønefoss kommune servicetorg(befinner seg i rådhuset til Ringerike) m.m. Det er ca 10 min kjøretid til sentrum fra eiendommen.

Kuben kjøpesenter byr på over 60 varierte butikker man kan velge mellom, mens på torget finner man de lokale butikkene som også har mye variert og godt utvalg. Du finner også ungdomsklubb, bibliotek og kino ved kvartalet i sentrum. De siste årene har vi vært så heldige med å fått et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utelivstilbud. Her er mulighetene mange for smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler.

Ringerike kommune

Ringerike er en kommune i vekst og har mye bra å by på, med under en times avstand fra Oslo er dette et sted som er nært og attraktivt for dem som ønsker å bo både i landlig og idyllisk omgivelse med fjorden og marka i nærheten, men også nær hovedstaden.

Steinsfjorden & Tyrifjorden

Ringerike og Hole har to flotte fjorder som Tyrifjorden og Steinsfjorden som har fine strender og badeplasser som hele familien kan oppleve, som Onsakervika, Røsholmstranda, Steinsbystranda og m.m.

Fjorden byr på flere steder å ta seg en båttur til, enten om det er så langt som til Vikersund og/eller Sylling. Tyrifjorden og Steinsfjorden byr på flere fine spisemuligheter du kan besøke med båt som Garntangen, Utstranda Camping, Tyrifjorden hotell og Tyrifjorden Golfklubb.

BEBYGGELSE

Nabolaget består mest av eneboliger i varierte størrelser og fasader.

Det består av barnefamilier, nyetablert og veletablerte beboere i nabolaget.

TOMT

Eiet tomt, 1198 kvm

Eiendommen har plen og diverse busker på tomten.

Tomten har gode solforhold og ligger på en attraktiv høyde som gir en fin vidstrakt utsikt!

Delvis asfaltert innkjørsel, gruslagt og gress på innkjørselen.

Støttemur ved innkjørselen av naturstein.

Annekset ligger inntil nabotomten som det er vist i bilde og kartet som er vedlagt i prospektet.

Det gjøres oppmerksom på at annekset/uthuset ligger tett på nabotomten og kjøper bærer risikoen om at hele eller delvis av annekset/uthuset må/kan rives om det kreves av grunneier av tomten som annekset/uthuset ligger tett på.

ADKOMST

Når du tar av Hadelandsveien inn til Borbergrenda, så tar du første inn til venstre også er huset på venstre hånd ca. 200 meter opp bakken. Boligen er lett synlig fra hovedveien.

SKOLE/BARNEHAGE

Vang Barneskole og Haugsbygd Ungdomsskole.

Det er videregående skole i sentrum med yrkesskolen Hønefoss videregående og Ringerike videregående.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er bussholdeplass rett nedenfor som tar deg til sentrum av Haugsbygd og Hønefoss.

I Hønefoss sentrum er det hyppige avganger til Oslo også er det god busstilknypning til Gardermoen via Askeladden bussen.

FRITIDSTILBUD

Det er et godt idrettsarena tilbud ved Vang ungdomsskole som har stor fotballbane og andre idrettsstilbud for alle aldre.

Marka er rett ovenfor med fine turløyper for gå/jogging også er det ttreingsrunder for langrenn for dem som ønsker lysløype for sene vinterkvelds økter.

Schjongslund i sentrum byr på bredt idrettsstilbud som har flere arenaer for inne og ute aktiviteter.

Innhold

INNEHOLDER

Inngangsparti - 1,5 bad - Kjøkken - 3 soverom - Stue - Kjellerstue.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningspsyndig Petter Sem hos Anticimex.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

Underetasje: 2,14 m i kjellerstue og 2,14 m i gang

1. etg. : 2,38 m i soverom 3 og 2,40 m i stue

Til informasjon:

Kjelleretasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert å være sparesteinsmur.

TG 2 Grunnmur Det registreres sprekk på grunnmur mot nordvest som vurderes å være setningssprekk. Selger opplyser at sprekken har vært der siden byggeår og at utviklingen er stabil.

TG2 er satt for å belyse forholdet.

Det registreres utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen med stedvis kalk/saltutslag synlig i garasje og i kjelleretasjen. Forholdet må sees i sammenheng med alder på dreneringen. Vedlikehold anbefales.

TGIU Fundamenter Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt i to nivåer.

TG 2 Helhetsvurdering Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen.

Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter".

Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes.

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong i terreng mot sørøst.

Forstøtningsmur av naturstein ved innkjøring til eiendommen.

TG 2 Forstøtningsmurer Skjevheter påvist på forstøtningsmur av betong og på forstøtningsmur av naturstein.

Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Konstruksjon

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

TG 2 Fasader inkl. kledning Vindusomramminger og vindskier har stedvis symptomer på slitasje og elde/manglende vedlikehold.

Av den grunn kan det heller ikke utelukkes følgeskader i selve konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og

veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Overflatebehandlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje.

Overflatebehandling bør påregnes.

Yttertak

Saltak av trekonstruksjon med yttertekkning av takstein. Beslått luftehatt. Teglsteinspipe med fotbeslag. Renner og nedløp i metall.

TG 2 Helhetsvurdering Taktekkingen med tilhørende utstyr bærer preg av elde og slitasje. Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men

oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørøst-vendt terrasse på ca. 27 m². Gulvflate belagt med terrassebord av tre. Rekkverk med liggende bord og håndløper av tre.

Rekkverk høyden er målt til ca. 0,95 m.

TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker/pilarer)

Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying.

Overflatebehandling må fornyes.

Deler av konstruksjonen mot inntrukket gavlvegg mot nordøst er lukket med støpt konstruksjon på utsiden av grunnmur.

Konstruksjonen er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fundamenter Søylar/pilarer som danner fundamenter har stedvis skjevheter. Tiltak anbefales.

Kjøkkenet

TG 2

Kjøkkenet med delvis åpen løsning mot stue. Gulv med gulvbelegg. Vegger med malt tapet. Himling med slett malt flate.

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malte fliser på vegg mellom benk og overskap.

Benkeplatebelysning under overskap. Stikkontakter på vegg.

Nisje for stekeovn i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og jern/soil. Vann og avløpsrør fra byggeår og ukjent årstall.

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets slitasjegrav og alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Øvrige overflater

TG 2

Gulvflater belagt med laminat, belegg og gulvbord av heltre.

Vegger med panel, brystningspanel, malt tapet og teglforblending. Himling med panel.

Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

Øvrige rom hovedetasjen

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Det er stedvis klaffeventiler i vegg og spalteventiler i enkeltvinduer. Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje.

Tiltak kan iverksettes ved behov. I tillegg det vertikale riss/sprekker på vegg under vindu og i hjørnet mot nord på soverom 3. Eksakt årsak er ikke kjent men setninger vurderes å være en medvirkende årsak. Ytterligere undersøkelser

anbefales.

Overflater gulv Gulvoverflater i soverom 2 og soverom 3 bærer preg av slitasje. Det er stedvis knirk i gulvflater i soverom 1. Eksakt årsak er ukjent men gulv i rommet vurderes å være lagt som tilfarerkonstruksjon på betongdekke over underliggende garasje og setninger i konstruksjonen vurderes som medvirkende årsak. Innerdører Enkelte innerdører har slitasje. Eksempelvis er dørvidder på dør til soverom 2 og soverom 3 defekt/løse. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov. Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Innvendige trapper

Innvendig repostrapp av trekonstruksjon med stusstrinn. Inntrinn og repos belagt med beleg. Rekkverk og returjelender med vertikale spiler. Høyde på returjelender er målt til ca. 0,86 m. Håndløper på vegg. TG 2 Innvendige trapper Trappens bruksflater bærer preg av slitasje og gulvbelegg mangler på enkeltrinn. TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Overflater bør fornyes. Rekkverk og returjelender har åpninger større en 0,10 m. Høyde på returjelender er under 0,90 m. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskille

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Underetasje : Kjellerstue og gang 1. etg. : Stue og soverom 3 TG 2 Skjevhetmåling Største målte avvik er målt i soverom 3 og kjellerstue. Avviket er målt til 17 mm i begge rom. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert men setninger kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ildsteder

Teglpipen fra byggeår. Peisovn i stue 1 etg. og i kjellerstue. Feieluke i kjellerstue. Ildsteder inne i boligen.

Underetasje.

Underetasjen er delvis innredet og har ikke utlektede vegger under terreng. Gulvflater belagt med laminat og teppegulv i tillegg til ubehandlede gulv av betong. Veggflater med pussede flater, panel og tapet. Himling med panel. Slette og profilerte innerdører. Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering. Overflater vegger Veggoverflater bærer preg av alder og slitasje. Det er fuktmerker på grunnmurer i underetasje og garasje samt på innvendige delevegger i underetasje som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det er også stedvis kalk/saltutslag og pussavskalling.

Tapet i kjellerstue er slitt og det mangler avslutninger/foringer og listverk rundt vinduer. Tiltak må påregnes.

Overflater gulv Gulvoverflate i kjellerstue bærer preg av slitasje i tillegg er det fuktmerker på teppegulv. Det er fuktmerker på eksponert betonggulv som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes.

Det er sprekker i gulv i garasje som kan indikere setninger. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Innerdører Innerdør i underetasje bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet Det er montert kraner i bod 1 i kjeller og det er etablert sluk av jern/soil i gulvet.

Rommet er ikke bygget som våtrom og det anbefales ikke å benytte rommet som vaskerom uten at rommet totalfornyes og bygges opp som våtrom med tilstrekkelig ventilasjon. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Toalettrom underetasjen

Toalettrom fra byggeår. Gulv av ubehandlet betong. Veggflater med pusset malt overflate. Himling med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium standard 200 liter fra 2008. Vannrør av kobber. Avløpsrør av jern/soil. TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder på teknisk utstyr, vann- og avløpsrør samt generell slitasjegrade på overflater. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet og det mangler spalte under/over dør. Rommet har behov for total fornying.

Loft

Loftet er innredet kaldtloft med adkomst via loftsluke i gang. Kontroll av diffusjonssperre Det vurderes at det ikke er etablert dampspærre over våtrom mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes. Konstruksjonsoppbygging Det er marginal ventilering av kaldtloft. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling. Inspeksjonsmulighet Loftet har ikke gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales. Annet Ventilasjonsrør på kaldtloft vurderes å inneholde asbest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Privat septiktank.

Utvendig vannledning er fra ukjent årstall.

TG 2 Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utvendige vannledninger er fra ukjent årstall. TG2 er satt for å belyse risiko grunnet ukjent alder

og tilstand. Tiltak anbefales.

Vannledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning.

Septiktank på eiendommen. Tanken er fra byggeår. TG2 settes for å belyse risiko.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av støpejern/soil. Vanninntaksrør av plast.

Hoved stoppekraner plassert i bod 2. Stakeluke på avløpsrør i kott under trapp og i kjellerstue. Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium standard 200 liter Mitsubishi plassert på toalettrom i 1 etg. Luft-til-luft varmpumpe av typen Mitsubishi fra 2014 plassert i stue.

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Tiltak anbefales. Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Hoved stoppekran Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe) Ifølge huseier er varmpumpe i stue defekt og er avslått på befaringsdagen.

Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brann

Boligen mangler røykvarsler og brannslukningsutstyr. Selger opplyser at røykvarsler og brannslukningsutstyr blir kjøpt inn før salg av boligen.

Rømningsveier:

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

TG 2 Røykvarslere Antall røykvarslere er ikke i henhold til forskrift. Forskriftskravet er minimum 1 stk røykvarsler per etasje, som skal høres i alle rom. Selger opplyser at røykvarsler blir kjøpt inn før salg av boligen. Selger opplyser at brannslukningsutstyr blir kjøpt inn før salg av boligen.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000,-.

Brannslukkingsutstyr Det er ikke brannslukkingsutstyr iht gjeldende forskrift i boligen.

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m2 fra 1986. Støpt ringmur med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjon med profilerte stålplater. Profilerte vippeporter. Vinduer med 1-lags glass.

TG 2 Helhetsvurdering Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Tilstandsgrad 3

Bad i hovedetasjen

Våtrom Bad vurdert å være fra byggeår oppgradert med baderomsplater på vegg i ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med baderomsplater. Himling med malt slett flate. Gulvstående servantinnredning. Heldekkende servant med ettgreps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling. Radiatorovn på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av jern/sluk. Vann og avløpsrør fra byggeår.

TG 3 er valgt på hele våtrommet med tilhørende teknisk utstyr på grunn av høy alder og slitasjeegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

- Det er gjennomføring for avløpsrør i dusjsonen etter fjerning av badekar. Gulvbelegg er ikke lenger tett. Høy risiko for skjulte skader. Gulvbelegg må fornyes.

- Eldre sluk av jern/soil uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk må fornyes.

- Tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at levetiden er passert.

- Det observeres at veggplater har stedvis løsnet fra underlaget. I tillegg er det sprekker i baderomspanel i dusjsonen. Høy risiko for skjulte skader.

- Det er fuktmerker ved avtrekksventil i himling. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

- Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Risiko for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

- Naturlig ventilasjon og manglende spalte over/under dørbled.

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke tilfredsstillt krav til tetthet og lekkasjesikkerhet.

Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Forning/oppgradering av våtrommet må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig

Skorsteiner inne i boligen Riss/sprekker påvist på skorstein ved peisovn/røykrør i kjellerstue. Ytterligere undersøkelser må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er satt for tilsyn med fyringsanlegget.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående uthus på ca. 36 m2. Konstruksjonen er opplyst å

være fra byggeår med tilbygg fra omkring 1998. Støpt plate på mark på tilbygget del mot sør. Ringmur med platelagt bjelkelag i bod mot nord. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjon teknet med profilerte stålplater. Profilerte ytterdører og vinduer med 2-lags glass. Vegger, gulv og himling i bod mot vest er kledd med ubehandlede plater.

TG 3 Helhetsvurdering Det er skjevheter i konstruksjonen. I tillegg er det usikkert hvordan konstruksjonen mot grunn i bod mot nord er bygget opp. Høy risiko for skjulte skader. Det er fuktmerker og svelling på plater i himling i bod mot nord som indikerer taklekkasje, det er ikke etablert undertak/sekundærtetting i takkonstruksjonen. Det er synlig plast i konstruksjonen mellom boder som er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondensproblematikk. Deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dører, vinduer og kledning bærer preg av slitasje. Kledning på gavlvegg mot nord er ikke ført utenfor ringmur og det er ikke etablert beslag under vinduer. Høy risiko for skjulte skader på bakenforliggende konstruksjon. Tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag er satt for utbedring og vedlikehold. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kommentarer fra egenerklærings skjemaet som selger har utfyllt:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja, Kommentar: Sprekk i yttervegg i garasjen /kort tid etter huset ble satt opp og ikke forandret seg siden, fant det derfor forsvarlig og utbedre skaden selv.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
- Ja, Kommentar: Satte inn lufteluker i stuen.

Radon

TG 2 Radon Det opplyses at det er foretatt radonmåling i boligen men verdiene er ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRRUM

Primærrum: 130 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Inngangsparti - 1,5 bad - Kjøkken - 3 soverom - Stue - Kjellerstue.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 221 kvm

BODER

Det er flere gode lagringsplass i denne eiendommen som i underetasjen, uthuset og evt garasjene.

Standard

STANDARD

Inngangspartiet

Lys entré med palss til å innrede garderobeløsning for sko og ytterklær.

Overflatene har oppgraderingsbehov.

Kjellerstuen har en attraktiv størrelse og byr på gode muligheter for bedre bruk av rommet ved oppgradering.

Det er toalettrom der med oppgraderingsbehov og to indre rom som er benyttet som lagring og tekniskrom.

Trappegangen er i funksjonabel stand men har behov for overflatebehandling.

Kjøkkenet har et fint utsyn og eldre innredning med behov for oppgradering av overflater..

De tre soverommene har gode størrelse for å innrede med seng og garderobeløsning. Alle rommene har behov for oppgradering av overflater.

Badet er eldre og har et stort behov for total renovering.

Romslig stue med flere vinduer som slipper rikelig inn med dagslys.

Stuen har eldre overflater og behov for oppgradering. Varmepumpen der er defekt

Terrassen har god plass til å innrede med utemøbler

Dobbelgarasjen er av bindingsverk av treverk, stålplate tak og støpt gulvsåle.

Uthuset er av bindingsverk av treverk, stålplate tak og støpt gulvsåle.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eneboligen datert 26.01.1967.

Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 20.12.1982.

Godkjent søknad om ildsted 14.09.1999.

Godkjent søknad om uthus 18.04.1988 og 21.08.1961.

Ferdigattest foreligger ikke.

Uthuset har blitt redusert og samsvarer ikke med søknadens byggetegninger. Avviket gjelder vegg mot øst og nord som er flyttet inn og redusert innvendig areal.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det benyttes det elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Det er montert varmepumpe men den er defekt.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 7 974 pr. år Renovasjon, feier og vann.

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten for året 2024 er kr. 1479,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eiendommen har årlige utgifter som består av:

- Kommunale avgifter: kr. 7.974,-
- Strøm: kr. 9.617,-
- TV/Canal digital: kr. 480,-
- Vei/velavgift: kr. 4.000,-
- Forsikring pr år: kr. 8.808,-
- Eiendomsskatten. kr. 1.479,-

Totale årlige utgifter utgjør ca. kr. 30.879,-

Husk å beregne utgiftene etter eget forbruk!

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Jernbanen bank og forsikring Polisenummer: 2318691 Premie: 8808

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 494 818,- Som sekundærbolig Kr. 1 880 307,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

1963/481-1/23 Jordskifte 15.02.1963

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Disse rettighetene/Borettene nedenfor slettes siden de er bortkommet.

2006/443982-2/200 Boret 19.09.2006

Rettighetshaver:Bråthen Alfred

Fnr: 05013140113

2006/443982-3/200 Boret 19.09.2006

Rettighetshaver:Bråthen Ellinor Hansine

Fnr: 12103244682

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

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett og har privat septiktank.

REGULERING

Eiendommen ligger i et uregulert område i følge reguleringsplan.

Kommuneplan (5.9.2019)

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Planid 456 Borgerenga er igangsatt i nærområdet.

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel på eiendommen og eiendommen er utenfor konsesjons kravet da den er under 2 mål/2000 kvm tomte størrelse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse snarest mulig.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 900 000,-))

kr 73 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 973 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 991 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

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:

Provisjon 1 % av kjøpesum(kr. 29.000)

Grunnpakke enebolig (Kr.18.950)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Grunnbok innhenting (kr. 450)

Innhenting av kommunal opplysninger(kr. 4.000)

Sikring (kr. 585)

Oppgjør (Kr.7.850)

Tilrettelegging (Kr.14 950)

Profesjonell fotograf (fra kr. 4.000)

Totalt kr. (Kr.84.785)

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

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0050

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 bygningsssakyndiges 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.

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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Petter Tangen

SAKSBEHANDLERE

Petter Tangen

EIE Asker

Eiendomsmegler

Mob: 95 11 81 09 / E-post: pt@eie.no

DITT NYE HJEM?









50

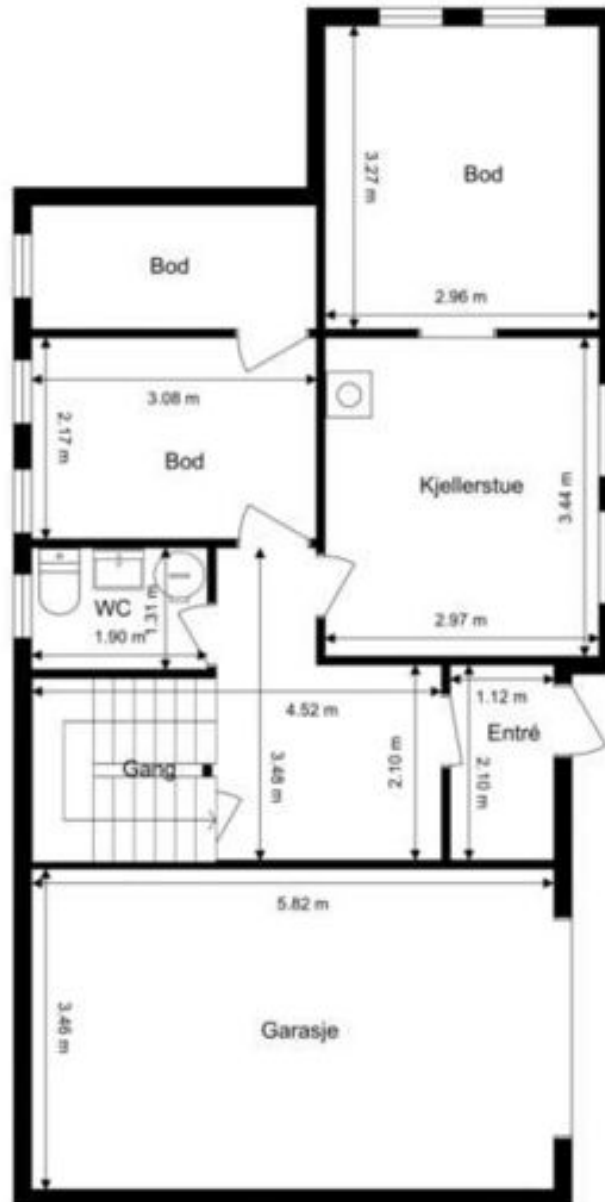


1976





Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15055131



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





Borgergrenda 58, 3514 Hønefoss

Enebolig - 1 etg.



Ordernr. 15055131



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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





































































INFORMASJON & DOKUMENTER



FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 142 bevitnes herved at det for

Alfred Bråthen
.....

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 102 bnr. 16

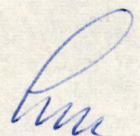
er lovlig utført når følgende er i orden:

1. Ventil ved gulv i garasje,
2. W.C. kjeller må avluftes i egen kanal som skal føres over tak.

Byggeanmeldelsesgebyr er betalt kommunekassereren Betalt

Tilsynsgebyr er betalt kommunekassereren Betalt

Ringerike bygningsvesen, 26. januar 1967


.....
for bygningsjef. en.

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings - og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 738/81

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for
..... Alfred Bråthen, Borgergrenda, 3500 Hønefoss

.....
anmeldte byggearbeid på eiendommen GNR. 102 BNR. 16

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets
vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger:

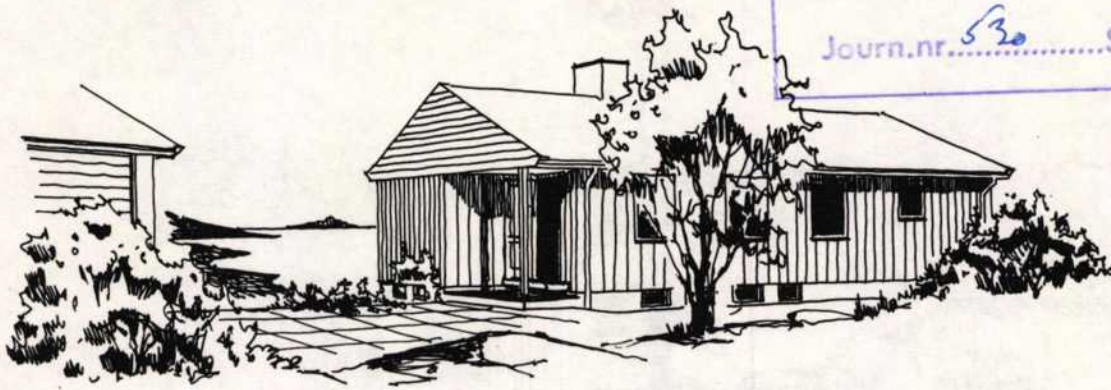
1. Takutspring må understøttes.
2. Garasjen må vindavstives.
3. Sperrer må understøttes av stender.

Garasje med grunnflate 39 m². To porter.

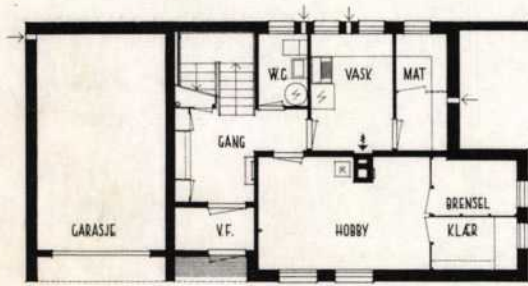
RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 20. desember 1982

for bygnings- og regulerings sjefen

Arne Sørland
Arne Sørland
bygn. kontrollør



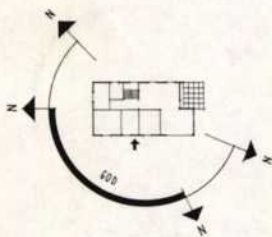
HUSET SETT FRA HAGESIDEN



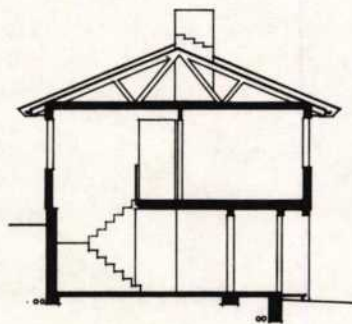
PLAN AV KJELLER.



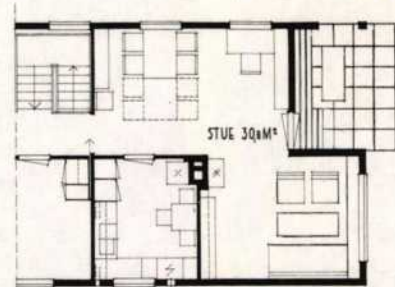
PLAN AV 1. ETASJE.



ORIENTERING.
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT NORD-NORD-ØST, NORD ELLER VEST, MEN OGSÅ ØST-NORD-ØST OG SYDVEST KAN BRUKES.



SNITT.



ALTERNATIV : STUEVINDU PÅ GAVL

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER :

- A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDelse, LÅNESØKNAD, ANBUDSINNHEHTING OG TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN: TEGNING NR. 1 OG 1^A : PLANER OG SNITT MÅL 1:100
" " 2 OG 2^A : FASADER " 1:100
- B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN: TEGNING NR. 3 OG 3^A : PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:50
" " 4 OG 4^A : " " KJELLER " 1:50
" " 5 OG 5^A : SNITT, DETALJER MÅL 1:50, 1:5
" " 6 : SPERRER, BJELKER " 1:50, 1:100
" " 6^A : BINDINGSVERK MÅL 1:100
- C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER: TEGNING NR. 7 OG 7^A : DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, TRAPP. MÅL 1:50
" " 8 OG 8^A : SANITÆRANLEGG " 1:50
" " 9 OG 9^A : ELEKTRISKE PUNKTER " 1:50
- D: " " 10 : GARASJEDEKKE " 1:50

100M. 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15M.

MÅL 1:200

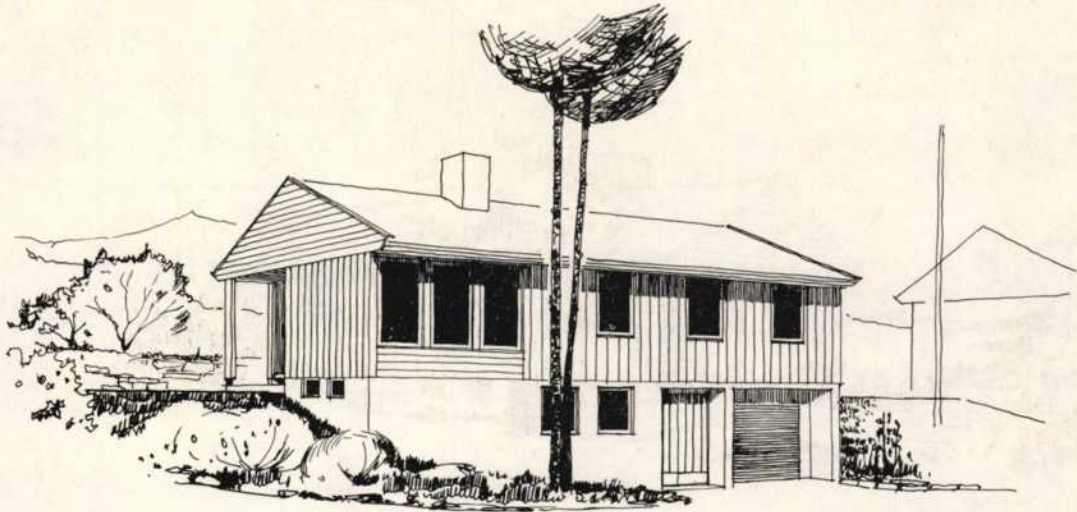
117 ÷

ENEBOLIG I EN ETASJE FOR SKRÅTT TERRENG.

INNGANG OG GARASJE I KJELLER.
4 ROM, KJØKKEN, BAD I 1. ETASJE.

LEIEAREAL 80,0 M².
BRUTTOAREAL 6,09 · 13,34 ÷ 3,35 · 1,05 = 85,8 M².

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964 2. E.



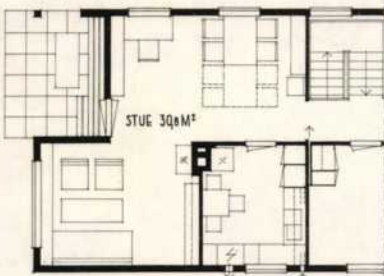
HUSET SETT FRA INNGANGSSIDEN



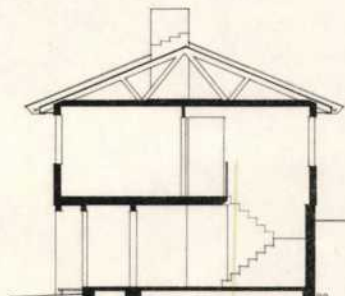
PLAN AV 1. ETASJE



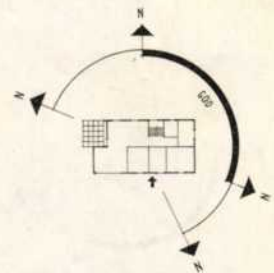
PLAN AV KJELLER.



ALTERNATIV: STUEVINDU PÅ GAVL



SNITT.



ORIENTERING.
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT SYD, SYD-ØST ELLER ØST, MEN OGSÅ SYD-VEST ELLER NORD-ØST KAN BRUKES.

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

- | | | |
|----|---|---------------|
| A: | TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD, ANBUDSINNHEMTING OG TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN: | MÅL 1:100 |
| | TEGNING NR. 1 OG 1 ^A : PLANER OG SNITT | - 1:100 |
| | - 2 OG 2 ^A : FASADER | |
| B: | ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN: | MÅL 1:50 |
| | TEGNING NR. 3 OG 3 ^A : PLAN AV 1. ETASJE | - 1:50 |
| | - 4 OG 4 ^A : KJELLER | MÅL 1:50, 1:5 |
| | - 5 OG 5 ^A : SNITT, DETALJER | - 1:50, 1:100 |
| | - 6: SPERRER, BJELKER | MÅL 1:100 |
| | - 6 ^A : BINDINGSVERK | |
| C: | TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER: | MÅL 1:50 |
| | TEGNING NR. 7 OG 7 ^A : DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, TRAPP. | - 1:50 |
| | - 8 OG 8 ^A : SANITÆRANLEGG | - 1:50 |
| | - 9 OG 9 ^A : ELEKTRISKE PUNKTER | - 1:50 |
| D: | - 10: GARASJEDEKKE | - 1:50 |

10 DM. 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 M.

MÅL 1:200

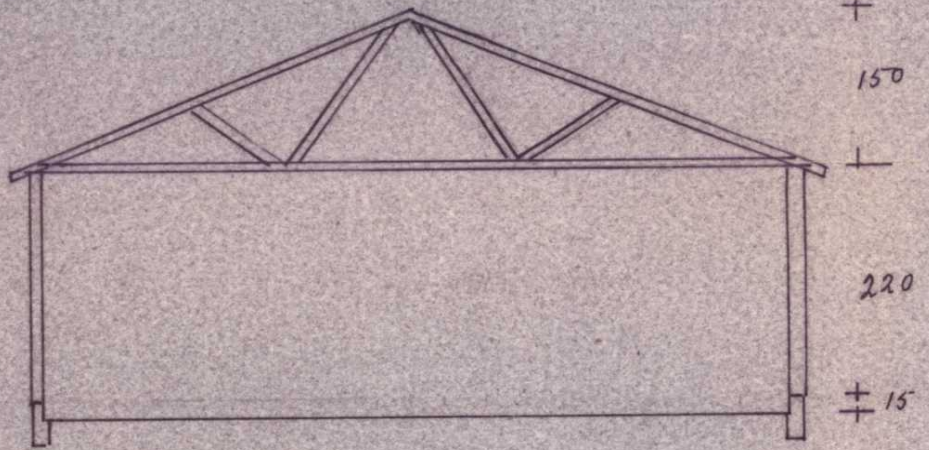
117*

ENEBOLIG I EN ETASJE FOR SKRÅTT TERRENG.

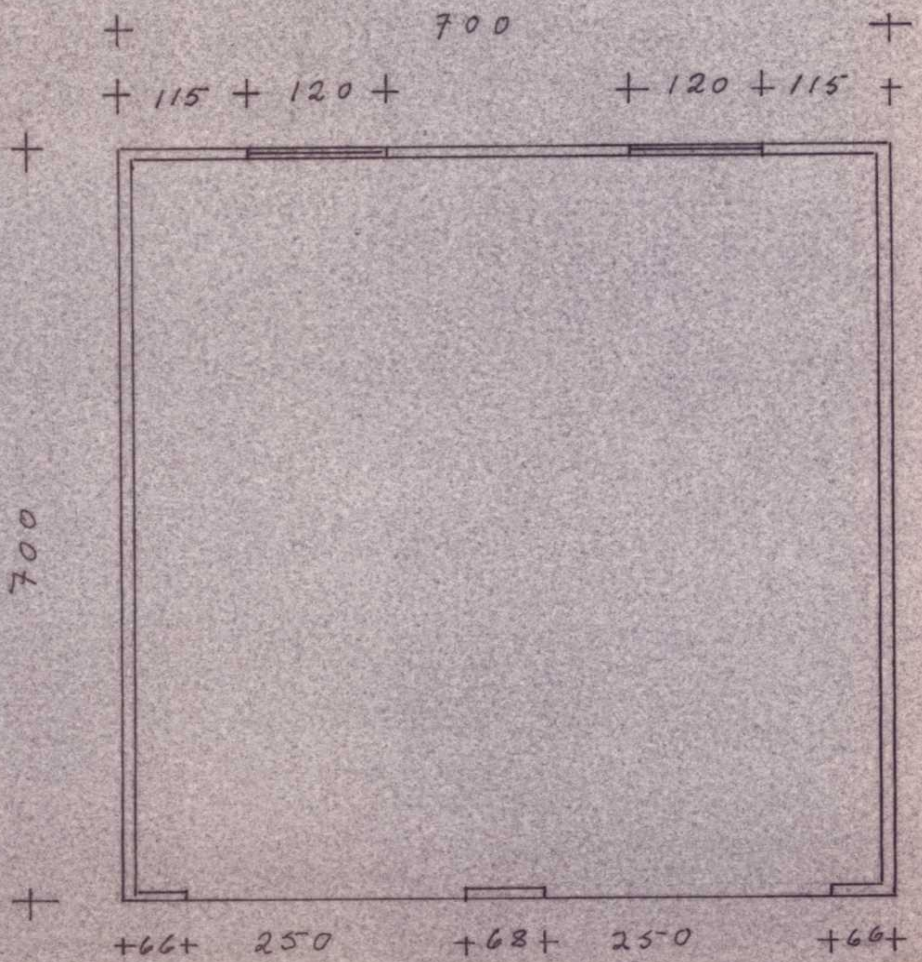
INNGANG OG GARASJE I KJELLER.
4 ROM, KJØKKEN, BAD I 1. ETASJE.

LEIEAREAL 80,0 M².
BRUTTOAREAL 6,89 + 13,34 + 3,35 + 1,85 = 85,0 M².

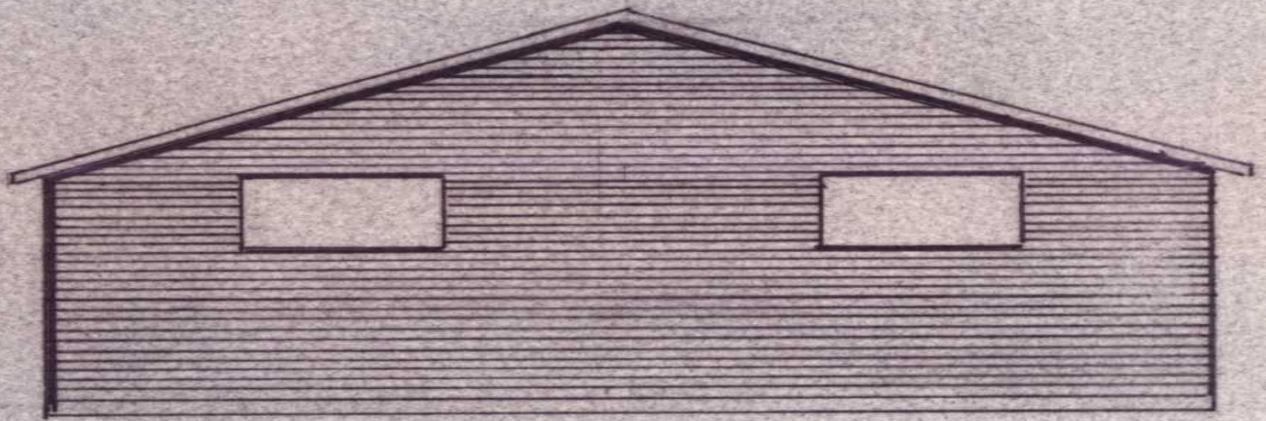
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 7-4-1964 R. 6.



Snit

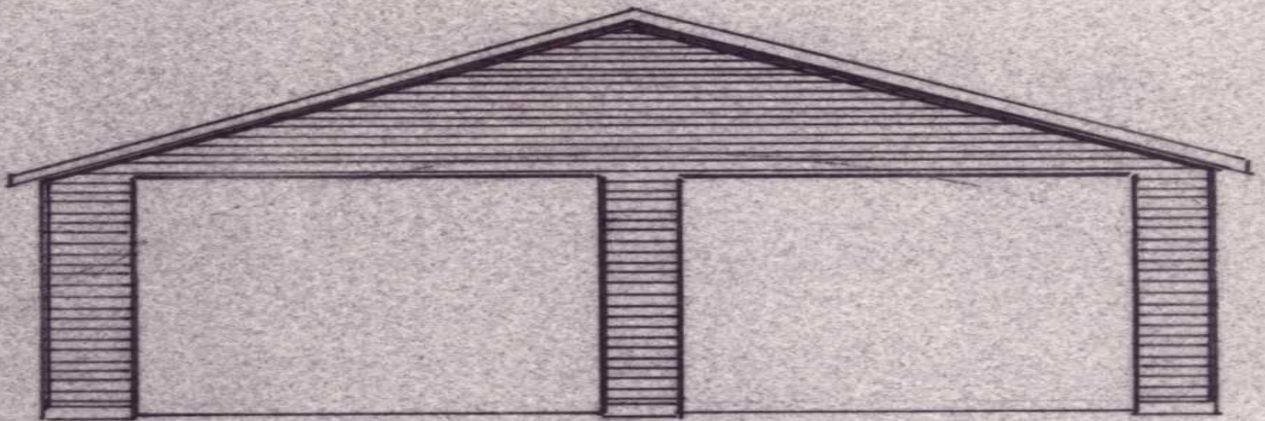


Plan



MOE NOT

11



MOE SYD

[Empty rectangular box]

[Lined rectangular box]

MOT Vest

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 738/81

[Empty rectangular box]

[Lined rectangular box]

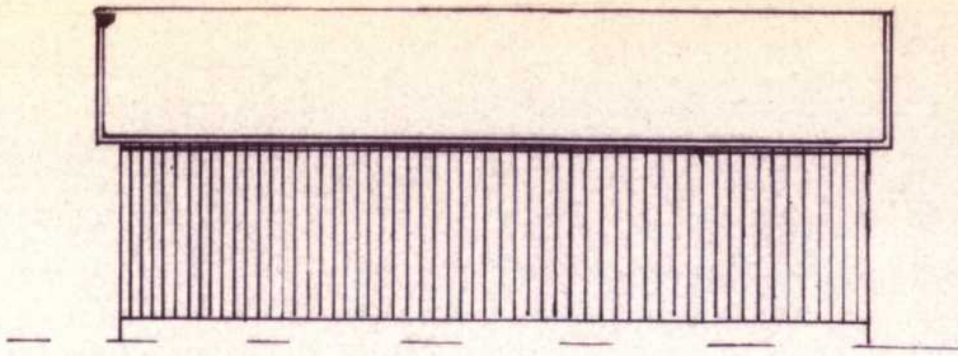
MOT Øst

Garasje for Alfred Bråten	Mål 1:50	Tegn 15-9-81 R.H.

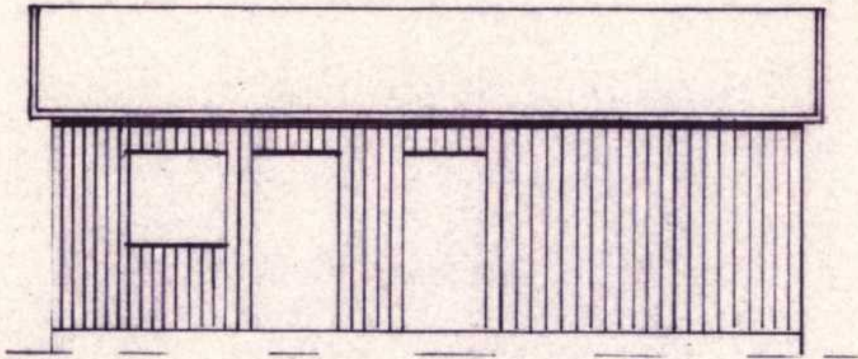
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

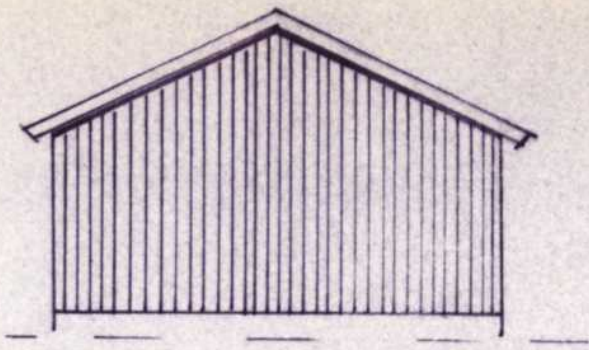


ØST



VEST

Dato
5-10-87
UTH ALF BORG
Henviisning:



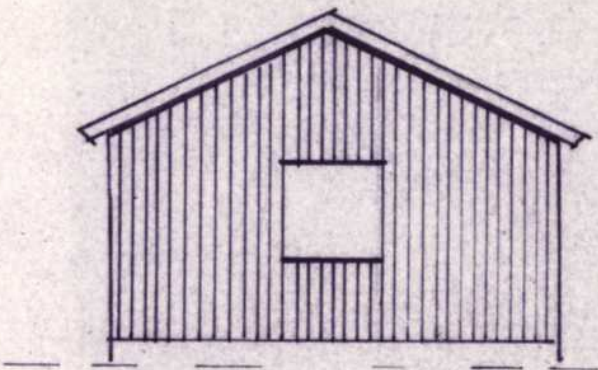
SYD

D

C

B

A



NORD

BYGG-FRIKORT BYGNINGSRÅD
1087/88

Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
R. S.		1:100		
US FOR			Erstatning for:	Erstattet av:
RED BRÅTHEN BERGRENDA				
Beregning:				

F

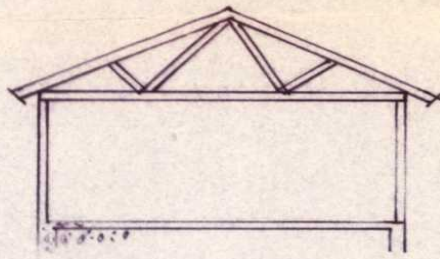
E

D

C

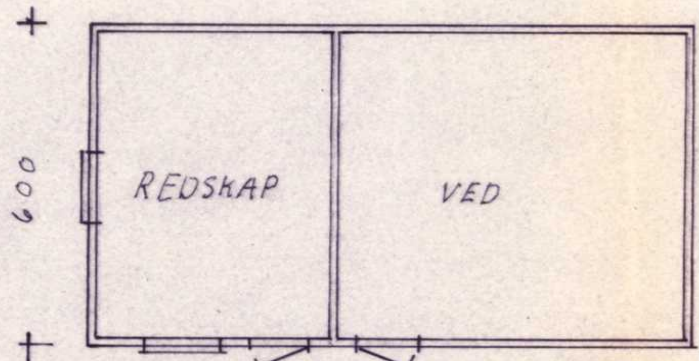
B

A



+
230
+

SNITT



600

REDSKAP

VED

400

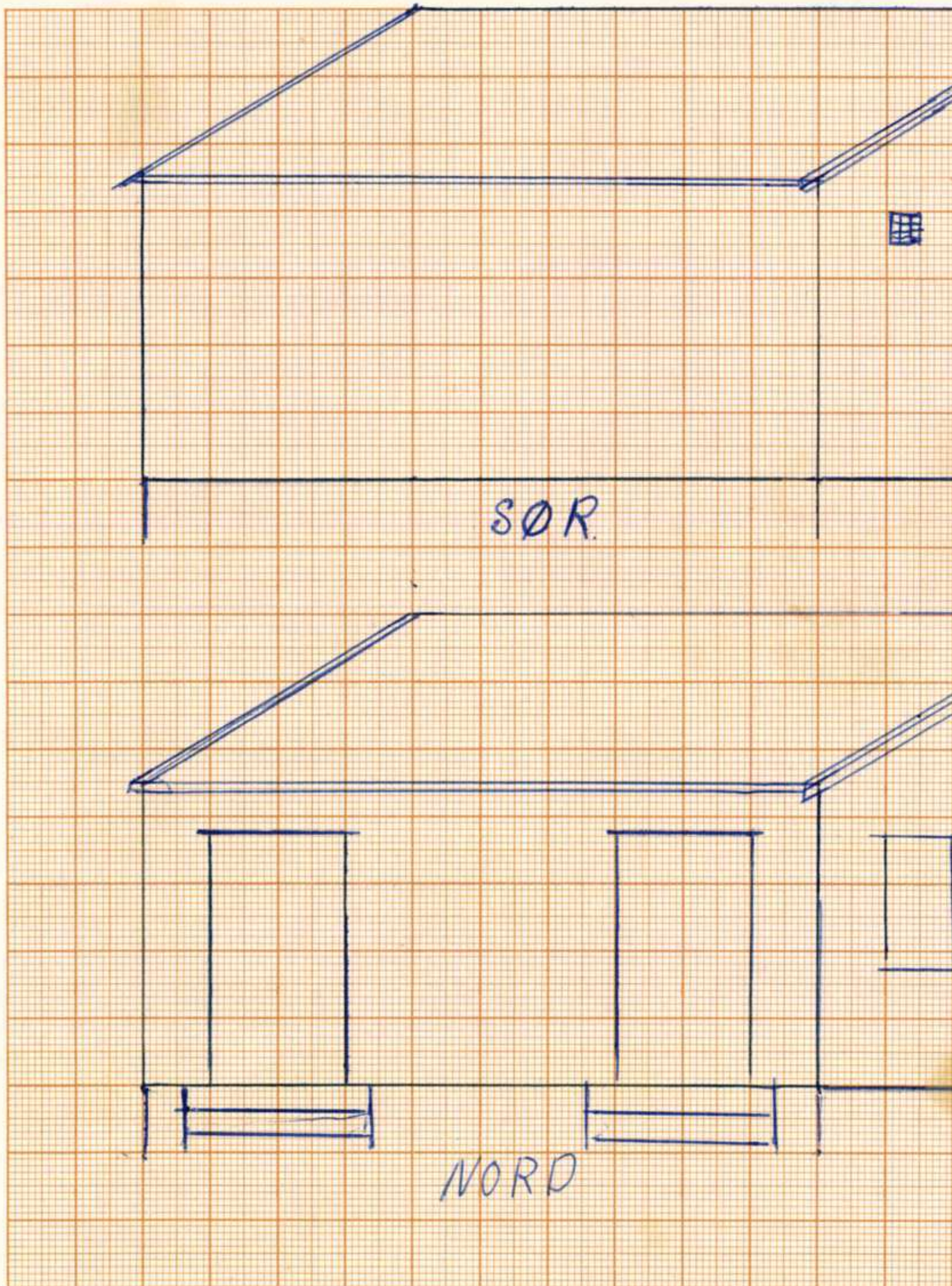
600

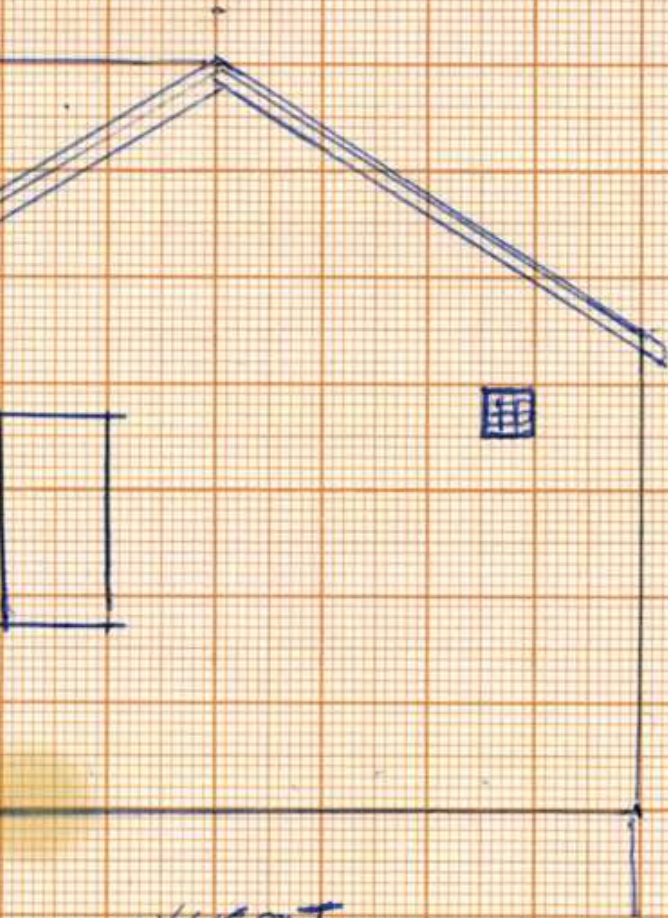
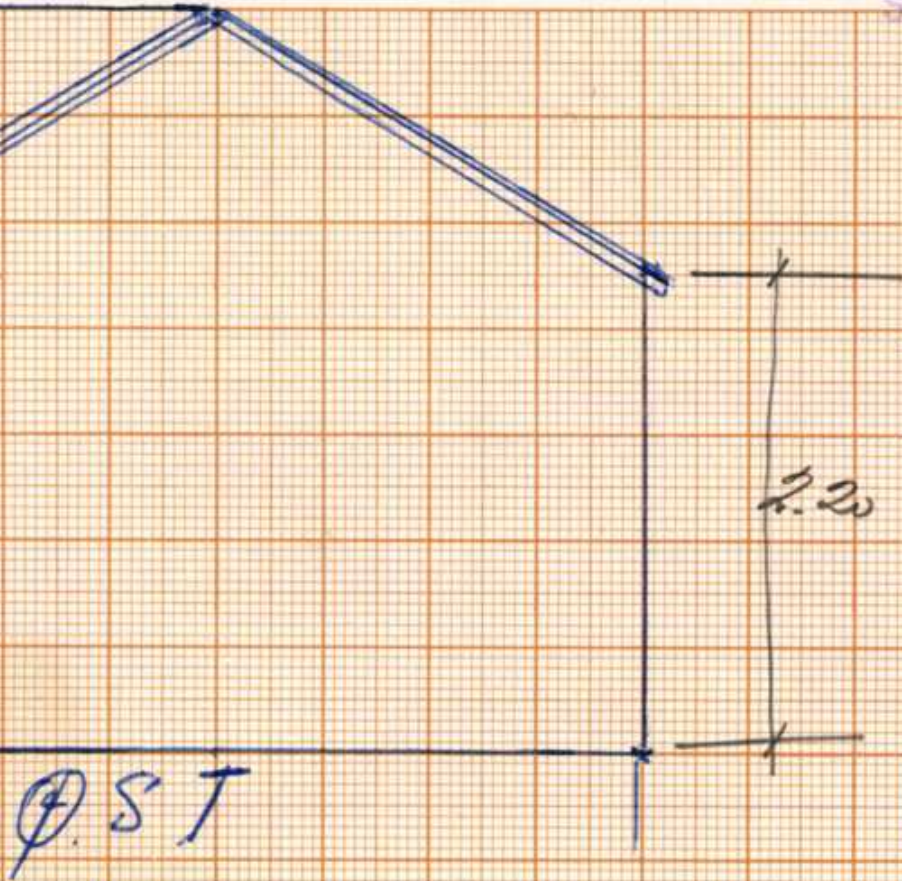
PLAN

Ξ

Premium rådgivning

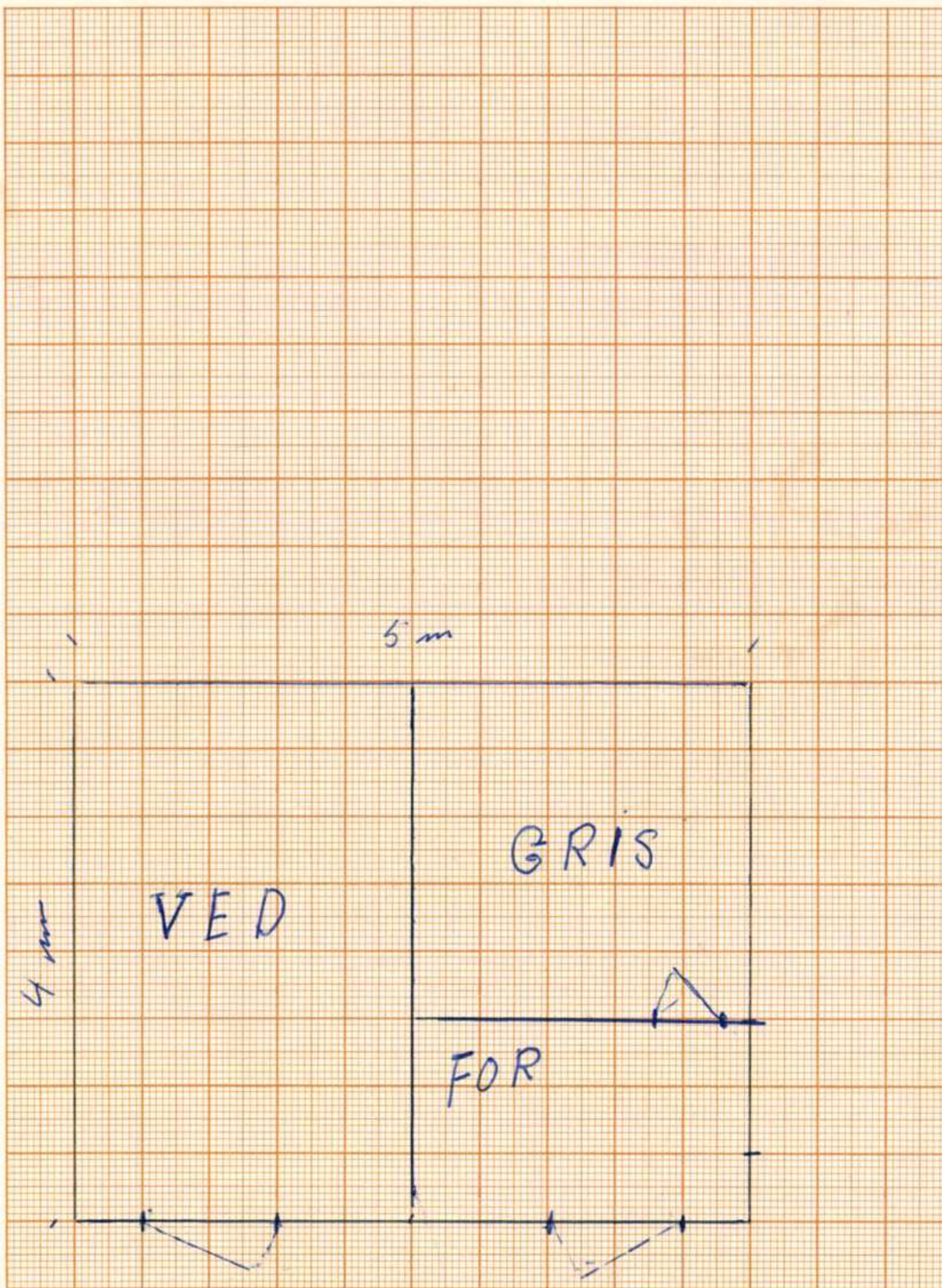
EIE eiendomsmegling

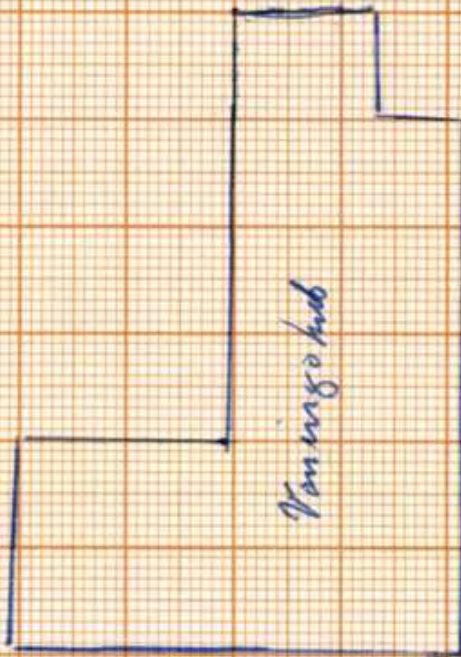




MAL
1/50

WEST







Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

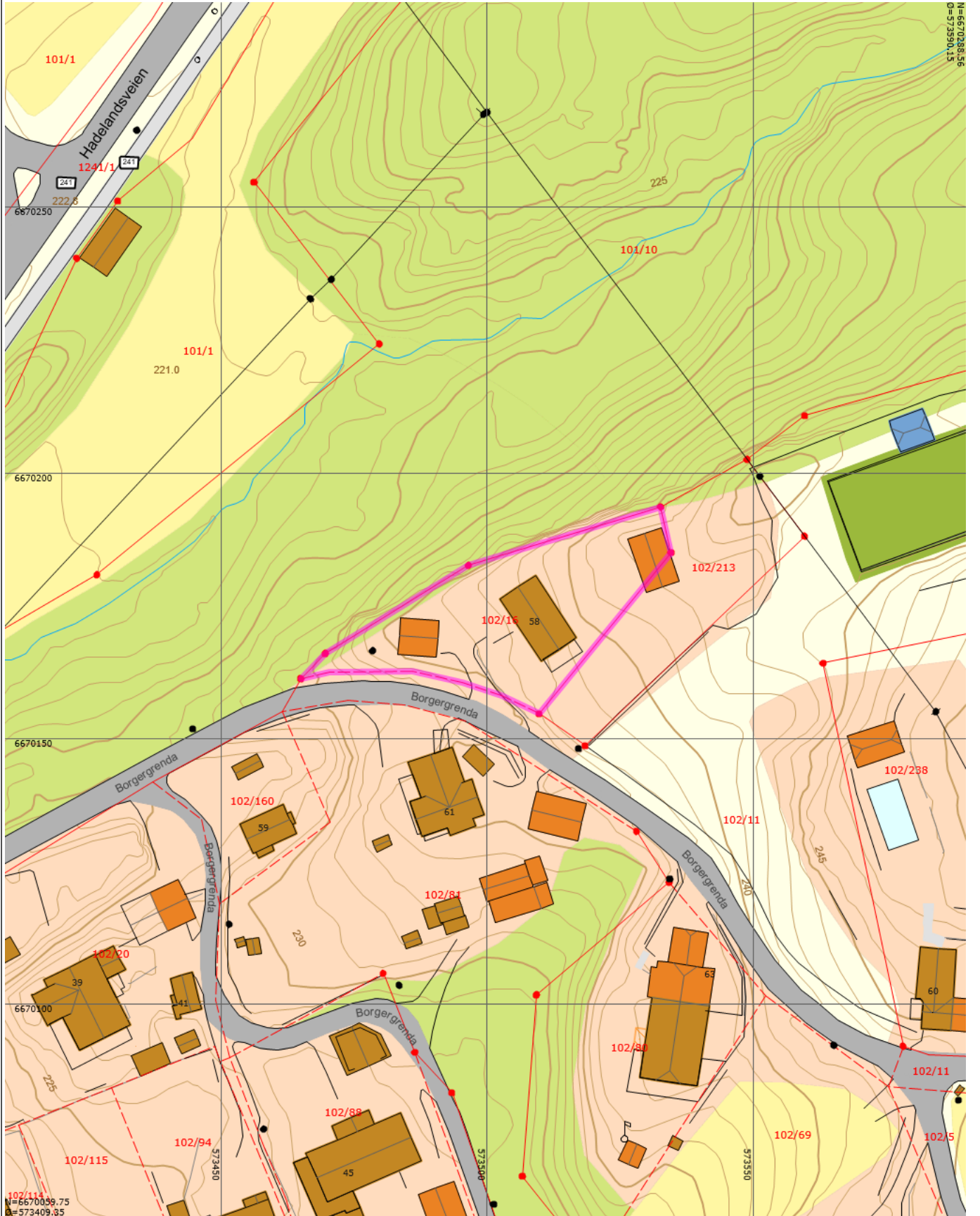
Eiendom: Gnr: 102 Bnr: 16 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgergrenda 58
3514 HØNEFOSS

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Kumlokk
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Masteomriss	 Trase	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Flaggstang
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Trapp
 Svømmebasseng	 Byggetiltak	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Fylkesveg boks	 Fylkesveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Skogsbilveg gatenavn.	 Elv og bekk
 Høydekurve	 Høydekurve 5m	 Stedsnavn
 Husnummer.	 Eiendomsteig	 Sport- og idrettsplass
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet	 Matrikelnummer	 Matrikelnummer..

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kalbakken Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	85240050		
Adresse	Borgergrenda 58				
Postnr.	3514	Sted	Hønefoss		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Mona Bråthen		
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Jernbanen bank og forsikring	Polise/avtalenr	2318691		
Selger 1 Fornavn	Mona	Etternavn	Bråthen		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 30/04/2024 18:18:08 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Borgergrenda 58
3514 Hønefoss
Gnr./Bnr.: 102/16
Ringerike kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 151 m²
Frittstående garasje
Bruksareal: 34 m²
Frittstående uthus
Bruksareal: 36 m²

Totalt bruksareal (BRA): 221 m²

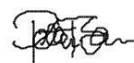
Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Petter Sem

Mobil: 93247776

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.04.2024
Referansenummer	15055131
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0050
Hjemmelshaver/selger	Mona Bråthen
Bygningssakkyndig inspektør	Petter Sem
Tilstede på befaringen	Odd Roar Bråten
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	12.06.2024 17:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Borgergrenda 58
Postnummer/sted	3514 Hønefoss
Kommune	3305 - Ringerike
Gnr./Bnr.:	102/16
Tomt	Eiet tomt: 1198 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1964		
Frittstående garasje	1986		
Frittstående uthus	1964	ca. 1998	2024

Byggemåte

Enebolig med frittliggende dobbelgarasje og uthus beliggende på Hønefoss i Ringerike kommune. Skrånende tomt i to nivåer opparbeidet med forstøtningsmurer, plenareal og diverse beplantning.

Boligen er oppført på grunnmur sparestein med støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med liggende trekledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med takstein. Sørøst-vendt terrasse på ca. 27 m². Profilert ytterdør med to-lags glassrute. Balkongdør med to-lag glass. Vinduer med ett- og to-lags glass. Profilert vippeport til integrert garasje. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Boligen har adkomst i underetasje og består av:
Underetasje: Entré, gang, toalettrom, kjellerstue og tre boder
1. etg.: Gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom

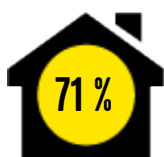
Frittstående uthus på ca. 36 m². Konstruksjonen er opplyst å være fra byggeår med tilbygg fra omkring 1998. Konstruksjonen er ombygget i 2024. Støpt plate på mark på tilbygget del mot sør. Ringmur med platelagt bjelkelag i bod mot nord. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Profilerte ytterdører og vinduer med 2-lags glass. Vegger, gulv og himling i bod mot vest er kledd med ubehandlede plater. Uthus består av to boder.

Frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m² fra 1986. Støpt ringmur med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjon med profilerte stålplater. Profilerte vippeporter. Vinduer med 1-lags glass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 1. etg.		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1. etg.		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Inspeksjonsmulighet	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Annet	12	
		Skorsteiner inne i boligen	13	Kr 0 - 10 000
		Innvendige trapper	13	
		Etasjeskiller - .	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	14	
		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Brann		Røykvarslere	15	Kr 0 - 10 000
		Brannslukkingsutstyr	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
		Fundamenter	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
		Septiktank	18	
Frittstående byggverk - Uthus		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	50	21		71	
	Entré, gang, toalettrom, kjellerstue og tre boder	Garasje			
1 etg.	80			80	27
	Gang, bad, kjøkken, stue og tre soverom				Terrasse
SUM	130	21		151	27
Total bruksareal: 151 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		34		34	
		Dobbelgarasje			
SUM		34		34	
Total bruksareal: 34 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		36		36	
		To boder			
SUM		36		36	
Total bruksareal: 36 m²					

Kommentar til areal

Terrasse i 1. etg. oppmålt til ca. 27 m² (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av betongplattning ved uthus ligger over på nabotomt. Selger opplyser at betongen skal fjernes. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Boligen inneholder 103 m² P-ROM og 48 m² S-ROM. Integrrert garasje med tilgang kun fra utsiden er her medtatt som S-ROM.

Rapport

Våtrom - 1. etg.

Bad vurdert å være fra byggeår oppgradert med baderomsplater på vegg i ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med baderomsplater. Himling med malt slett flate. Gulvstående servantinnredning. Heldekkende servant med ettgreps armatur. Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling. Radiatorovn på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av jern/sluk. Vann og avløpsrør fra byggeår.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet med tilhørende teknisk utstyr på grunn av høy alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

- Det er gjennomføring for avløpsrør i dusjsonen etter fjerning av badekar. Gulvbelegg er ikke lenger tett. Høy risiko for skjulte skader. Gulvbelegg må fornyes.
- Eldre sluk av jern/soil uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk må fornyes.
- Tettesjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier at levetiden er passert.
- Det observeres at veggplater har stedvis løsnet fra underlaget. I tillegg er det sprekker i baderomspanel i dusjsonen. Høy risiko for skjulte skader.
- Det er fuktmerker ved avtrekksventil i himling. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Risiko for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
- Naturlig ventilasjon og manglende spalte over/under dørbled.

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke tilfredstiller krav til tetthet og lekkasjesikkerhet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Fornyng/oppgradering av våtrommet må påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Gulv med gulvbelegg. Vegger med malt tapet. Himling med slett malt flate. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malte fliser på vegg mellom benk og overskap. Benkeplatebelysning under overskap. Stikkontakter på vegg. Nisje for stekeovn i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og jern/soil. Vann og avløpsrør fra byggeår og ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets slitasjegrad og alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Underetasje

Toalettrom fra byggeår. Gulv av ubehandlet betong. Veggflater med pusset malt overflate. Himling med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Varmtvannsbereider av typen Høiax Titanium standard 200 liter fra 2008. Vannrør av kobber. Avløpsrør av jern/soil.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder på teknisk utstyr, vann- og avløpsrør samt generell slitasjegrad på overflater. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet og det mangler spalte under/over dør. Rommet har behov for total fornyng.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat, belegg og gulvbord av heltre. Vegger med panel, brystningspanel, malt tapet og teglforblending. Himling med panel. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Det er stedvis klaffeventiler i vegg og spalteventiler i enkeltvinduer. Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. I tillegg det vertikale riss/sprekker på vegg under vindu og i hörnet mot nord på soverom 3. Eksakt årsak er ikke kjent men setninger vurderes å være en medvirkende årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflater gulv

Gulvoverflater i soverom 2 og soverom 3 bærer preg av slitasje. Det er stedvis knirk i gulvflater i soverom 1. Eksakt årsak er ukjent men gulv i rommet vurderes å være lagt som tilfarerkonstruksjon på betongdekke over underliggende garasje og setninger i konstruksjonen vurderes som medvirkende årsak.

Innerdører

Enkelte innerdører har slitasje. Eksempelvis er dørvrider på dør til soverom 2 og soverom 3 defekt/løse. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov. Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen er delvis innredet og har ikke utlekkede vegger under terreng. Gulvflater belagt med laminat og teppegulv i tillegg til ubehandlede gulv av betong. Veggflater med pussede flater, panel og tapet. Himling med panel. Slette og profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Spesielle observasjoner

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.

Overflater vegger

Veggoverflater bærer preg av alder og slitasje. Det er fuktmerker på grunnmurer i underetasje og garasje samt på innvendige delevegger i underetasje som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det er også stedvise kalk/saltutslag og pussavskalling. Tapet i kjellerstue er slitt og det mangler avslutninger/foringer og listverk rundt vinduer. Tiltak må påregnes.

Overflater gulv

Gulvoverflate i kjellerstue bærer preg av slitasje i tillegg er det fuktmerker på teppegulv. Det er fuktmerker på eksponert betonggulv som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak bør påregnes.

Det er sprekker i gulv i garasje som kan indikere setninger. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Innerdører

Innerdør i underetasje bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Det er montert kraner i bod 1 i kjeller og det er etablert sluk av jern/soil i gulvet. Rommet er ikke bygget som våtrom og det anbefales ikke å benytte rommet som vaskerom uten at rommet totalfornyes og bygges opp som våtrom med tilstrekkelig ventilasjon. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke i gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger/undertak - Statikk

TG 2

Kontroll av diffusjonssperre

Det vurderes at det ikke er etablert dampspærre over våtrom mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Konstruksjonsoppbygging

Det er marginal ventilering av kaldtloft. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

Inspeksjonsmulighet

Loftet har ikke gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Annet

Ventilasjonsrør på kaldloft vurderes å inneholde asbest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglppe fra byggeår. Peisovn i stue 1 etg. og i kjellerstue. Feieluke i kjellerstue.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

 **TG 3** Skorsteiner inne i boligen | Riss/sprekker påvist på skorstein ved peisovn/røykrør i kjellerstue. Ytterligere underøskelser må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er satt for tilsyn med fyringsanlegget.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Innvendige trapper

Innvendig repostrapp av trekonstruksjon med stusstrinn. Inntrinn og repos belagt med belegg. Rekkverk og returgelender med vertikale spiler. Høyde på returgelender er målt til ca. 0,86 m. Håndløper på vegg.

 **TG 2** Innvendige trapper | Trappens bruksflater bærer preg av slitasje og gulvbelegg mangler på enkelttrinn.
TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Overflater bør fornyes. Rekkverk og returgelender har åpninger større en 0,10 m. Høyde på returgelender er under 0,90 m.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom:
Underetasje : Kjellerstue og gang
1. etg. : Stue og soverom 3


 **TG 2** Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt i soverom 3 og kjellerstue. Avviket er målt til 17 mm i begge rom. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert men setninger kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av støpejern/soil. Vanninntaksrør av plast.

Hovedstoppekraner plassert i bod 2. Stakeluke på avløpsrør i kott under trapp og i kjellerstue. Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium standard 200 liter Mitsubishi plassert på toalettrom i 1 etg. Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi fra 2014 plassert i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Stakeluke

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Ifølge huseier er varmepumpe i stue defekt og er avslått på befaringsdagen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:

Underetasje: 2,14 m i kjellerstue og 2,14 m i gang

1. etg. : 2,38 m i soverom 3 og 2,40 m i stue

Til informasjon:

Kjelleretasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

 **TG 2** Radon

Det opplyses at det er foretatt radonmåling i boligen men verdiene er ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndige 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.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår men noen oppgraderinger gjort i etterkant uten at årstall kan stadfestes.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang i underetasjen, inntakssikringer plassert på loft.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Eldre elektrisk anlegg uten dokumentasjon eller dokumentert vedlikehold. TG 2 i henhold til NS 3600. Det registreres bruk av jordede og ujordede kontakter i samme rom. Det anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann

Boligen mangler røykvarsler og brannslukningsutstyr. Selger opplyser at røykvarsler og brannslukningsutstyr blir kjøpt inn før salg av boligen.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Rømningsveier



TG 2

Røykvarslere

Antall røykvarslere er ikke i henhold til forskrift. Forskriftskravet er minimum 1 stk røykvarsler per etasje, som skal høres i alle rom. Selger opplyser at røykvarslere blir kjøpt inn før salg av boligen. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Brannslukkingsutstyr

Det er ikke brannslukkingsutstyr iht gjeldende forskrift i boligen. Selger opplyser at brannslukningsutstyr blir kjøpt inn før salg av boligen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon


 **TG 2** Fasader ink. kledning


Vindusomramminger og vindskier har stedvise symptomer på slitasje og elde/manglende vedlikehold. Av den grunn kan det heller ikke utelukkes følgeskader i selve konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ingen luftespalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.
Overflatebehandlingen bærer stedvis preg av alder/slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.


Dører og vinduer

Profilert ytterdør med 2-lags glassrute fra 1988. Koblede vinduer fra byggeår med med 1-ags glass i ytre ramme samt vinduer med 2-lags glass fra 2005 og 1980. Balkongdør med 2-lags glass fra ukjent årstall.
Karm og rammer av tre. Profilert vippeport til integrert garasje.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 Dører

Ytterdør og balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 **TG 2** Vinduer


Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde med blant annet skader på utvendig kittfals. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskifting/vedlikehold anbefales. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, vindu i soverom 3 går på karm. Justering bør påregnes.

Det er ikke etablert sålebensbeslag under vinduer i kjellervegg/grunnmur. Økt risiko for fukt i konstruksjonen. Vindusomramming og beslag bærer stedvis preg av slitasje med avskalling av overflatebehandlingen. Vedlikehold må påregnes.

Det ble stedvis påvist punkterte glass på vindu i trappeløpet. Utskifting av glass anbefales.


Yttertak

Saltak av trekonstruksjon med ytterteking av takstein. Beslått luftehatt. Teglsteinspipe med fotbeslag. Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen med tilhørende utstyr bærer preg av elde og slitasje. Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
---	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sørøst-vendt terrasse på ca. 27 m². Gulvflate belagt med terarssebord av tre. Rekkverk med liggende bord og håndløper av tre. Rekkverkhøyden er målt til ca. 0,95 m.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling må fornyes.
	Fundamenter	Deler av konstruksjonen mot inntrukket gavlvegg mot nordøst er lukket med støpt konstruksjon på utsiden av grunnmur. Konstruksjonen er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
		Søyler/pilarer som danner fundamenter har stedvis skjevheter. Tiltak anbefales.


Utvendige trapper

Støpt trapp i terreng mot øst.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Helhetsvurdering
---	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert å være sparesteinsmur.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres sprekk på grunnmur mot nordvest som vurderes å være setningssprekk. Selger opplyser at sprekken har vært der siden byggeår og at utviklingen er stabil. TG2 er satt for å belyse forholdet.
		Det registreres utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen med stedvis kalk/saltutslag synlig i garasje og i kjelleretasjen. Forholdet må sees i sammenheng med alder på dreneringen. Vedlikehold anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt i to nivåer.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drens-system ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betong i terreng mot sørøst. Forstøtningsmur av naturstein ved innkjøring til eiendommen.



TG 2

Forstøtningsmur

Skjevheter påvist på forstøtningsmur av betong og på forstøtningsmur av naturstein. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Utvendige avløpsledninger er fra byggeår. Privat septiktank. Utvendig vannledning er fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utvendige vannledninger er fra ukjent årstall. TG2 er satt for å belyse risiko grunnet ukjent alder og tilstand. Tiltak anbefales.

Vannledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning.

Septiktank

Septiktank på eiendommen. Tanken er fra byggeår. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående uthus på ca. 36 m². Konstruksjonen er opplyst å være fra byggeår med tilbygg fra omkring 1998. Støpt plate på mark på tilbygget del mot sør. Ringmur med platelagt bjelkelag i bod mot nord. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med stående kledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Profilerte ytterdører og vinduer med 2-lags glass. Vegger, gulv og himling i bod mot vest er kledd med ubehandlede plater.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er skjevheter i konstruksjonen. I tillegg er det usikkert hvordan konstruksjonen mot grunn i bod mot nord er bygget opp. Høy risiko for skjulte skader. Det er fuktmerker og svelling på plater i himling i bod mot nord som indikerer taklekkasje, det er ikke etablert undertak/sekundærtetting i takkonstruksjonen. Det er synlig plast i konstruksjonen mellom boder som er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondensproblematikk. Deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dører, vinduer og kledning bærer preg av slitasje. Kledning på gavlvegg mot nord er ikke ført utenfor ringmur og det er ikke etablert beslag under vinduer. Høy risiko for skjulte skader på bakenforliggende konstruksjon. Kledning på gavlvegg mot sør er ført ned mot betongdekke. Økt risiko for skader på kledning. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag er satt for utbedring og vedlikehold. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående dobbelgarasje på ca. 34 m² fra 1986. Støpt ringmur med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjon kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjon med profilerte stålplater. Profilerte vippeporter. Vinduer med 1-lags glass.



Helhetsvurdering

Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 18.04.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

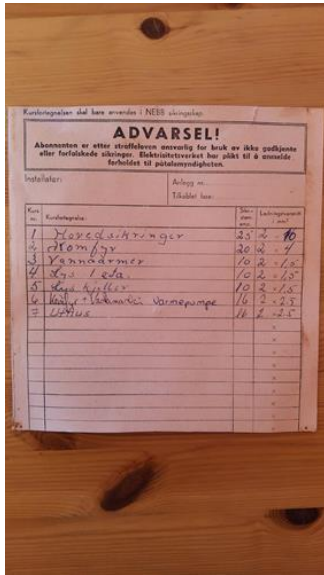
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1 etg.]



Stakeluke - [Stakeluke i kott under trapp]



Stakeluke - [Stakeluke i kjellerstue]



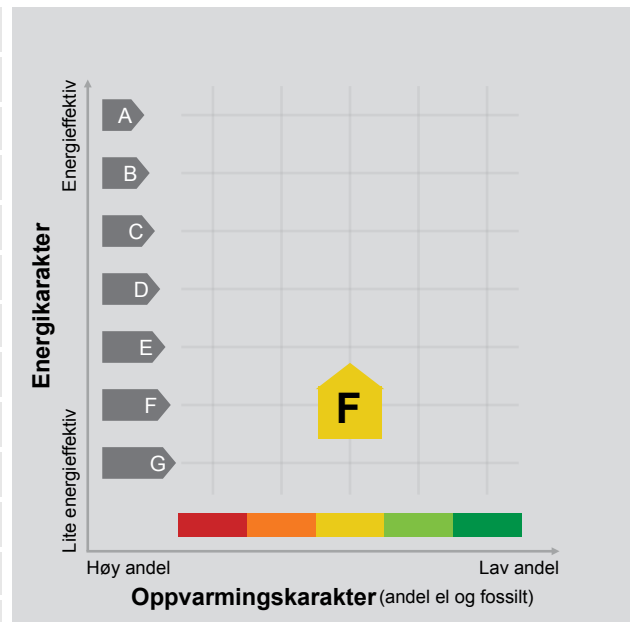
Hovedstoppekran - [Stoppekraner i bod 2 i underetasje]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i gang underetasje]

ENERGIATTEST

Adresse	Borgergrenda 58
Postnummer	3514
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159362264
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	51412688-bc81-4952-8cc2-0dce38dff4b5
Dato	02.05.2024



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 innetemperaturen

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)

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisinnstans

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borbergrenda 58
Postnummer: 3514
Sted: HØNEFOSS
Kommune: Ringerike
Bolignummer: H0101
Dato: 02.05.2024 13:49:24
Energimerkenummer: 51412688-bc81-4952-8cc2-0dce38dff4b5

Kommunennummer: 3305
Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 159362264

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 varmeelementer 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: 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.

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/264/3269353/mqaynoknsl>
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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@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 verdifulle vurdering av markedsværdien til din bolig. Verdivurdering 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