

Æ

Sandakerveien 199

3519 Hønefoss · Ringerike kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Petter Tangen

EIENDOMSMEGLER

95 11 81 09

pt@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	153

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

Sandakerveien 199, 3519 Hønefoss

MATRIKSEL

Gnr. 75 Bnr. 42 i Ringerike kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 167 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 146 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 21 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21 kvm

AREAL

Primærrom: 129 kvm, Bruksareal: 167 kvm, BRA-i: 146 kvm, BRA-e: 21 kvm, TBA: 21 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

2

BYGGEÅR

1972

TOMT

Eiet tomt 1049 kvm

PRISANTYDNING

2 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jostein Jacobsen Takstdato: 17.04.24 09:00

Tilstandsrapport av Sandakerveien 199.

Kommentar fra tilstandsrapporten sine TG 2 og TG 3 som er tilstandsvurdert.

TG 3 kommenteres med kostnadsestimat og til slutt en total kostnadsestimering.

Det er også kommentarer for Tilstandsgrad Ikke Undersøkt som gjelder bygningsdeler som har begrenset innsyn på.

Tilstandsgrad 2

Våtrom - Bad 1. etasje

Bad fra byggeår med store oppgraderinger i 2019.

Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servant innredning med ett-greps blandebatteri

og høyskap. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusj med ett-greps blandebatteri, hånddusj, takdusj og innfellbare glassvegger.

Vannrør i plast/aluminiumsmateriale fra 2019. Avløpsrør i plastmateriale fra byggeår og 2019.

Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk håndklettørker på vekk.

Opplegg for badekar. Mekanisk avtrekk med vifte i himling.

TG 2 Sanitærutstyr / innredning Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Overflater gulv Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt på sluket i dusjsonen.

Det er ingen grunn til å betvile

løsningen, men TG2 er gitt siden det ikke er mulig å se mansjett.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.

Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Til informasjon:

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Fallet er 11 mm i dusjsonen.

Avløpsrør (ink. sluk) Deler av 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.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er tidligere hovedsluk ikke skiftet.

Erfaringsmessig kan dette medføre økt fare for lekkasje rundt sluket.

Det er etablert nytt sluk i dusjsonen.

Kjøkken

Kjøkken med innredning fra 2020.

Gulv med laminat. Vegger med malte slette flater og flis. Himling med takplater og downlights.

Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert komfyr og plate topp. Kjøkkenøy med sitteplasser. Vannrør av kobber fra byggeår og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår og 2020.

TG 2 Vannrør tilknyttet kjøkkenet 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.

Overflater himling Takplater i himling har tegn på elde, og det observeres noe sjoldemerker i himling.

Tiltak kan vurderes.

Avløpsrør Deler av avløpsrør tilknyttet kjøkkenet 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.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon og område rundt lysspotter er derfor ikke undersøkt. Dette må eventuelt undersøkes av kompetent personell på området.

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med laminat og teppe. Vegger med panelplater, tapet og malte slette flater. Himlinger med takplater. Downlights i stue, entre, gang og soverom mot nordvest. Garderobeløsning på soverom mot sør.

Slette innerdører. Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene. Informasjon Det har blitt røkt inne i boligen, lukt kan kjennes og skjolder på overflater kan forekomme. Tiltak anbefales.

Til informasjon:

Bod ved entre er opprinnelig et toalettrom. Vannrør og avløpsrør ligger tilgjengelig.

TG 2 Overflater himling Takplater i himling har tegn på elde og det observeres skjolder i himling. Tiltak kan vurderes.

Støvkondens påvist ved pipe. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak ved behov

Overflater gulv Det er tendenser til svelling av skjøter på laminat gulvet. Tiltak ved behov.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, anbefales utført av kompetent personell innen fagområdet.

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

Gulv med flis og laminat. Vegger panelplater, tapet og synlige malte murvegger. Himlinger med trepanel og mdf-panel.

Downlights i gang og hobbyrom. Gulvvarme i gang. Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

Profilerte innerdører.

TG 2 Overflater vegger Det er fuktmerker, salt og kalkutslag på vegger i bod, samt mugg/soppdannelser på vegg. Dette er vurdert til å henge sammen med sviktende/mangelfull drenering.

Det observeres noe muggdannelser i vinduskarm på vinduer i hobbyrom, kan ha sammenheng med lite ventilasjon, tiltak anbefales.

Overflater gulv Det registreres betydelig bomlyd og flere løse gulvfliser i gang, samt enkelte knekte gulvflis her. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på manglende vedheft mellom flis

og underlag. Dette bør utbedres.

Det merkes noe slitasje på laminat i hobbyrom, krever oppfølging med jevnlig ettersyn og tiltak ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 74 %, temperatur 11,7 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.

Fukt i påforede kjellervegger er ofte sammensatte, men en del av dette er vurdert til å henge sammen med mulig funksjonssvikt av drenering og manglende/ufullstendig fuktsikring av grunnmur. Det bør gjøres utbedringer av dreneringssystemet, og påforet kjellervegg bør vurderes å bygges opp på nytt, alternativt fjernes.

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, anbefales utført av kompetent personell innen fagområdet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Garasje.

Støpt plate mot grunn. Vegger av pussede lettklinkerblokker.

Himling med gipsplater. Isolert vippeport av treverk.

Takhøyde i garasje er målt til 2,24 meter.

TG 2 Helhetsvurdering Det observeres riss sprekker i gulvet samt på murvegger.

Krever oppfølging med rutinemessig ettersyn, utbedringer kan være aktuelt. Selger opplyser om at sprekker ikke har utviklet seg den tiden de har eid boligen.

Garasjeport av treverk har tegn på elde og slitasje, tiltak og vedlikehold anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med adkomstluke i himling på kjøkkenet.

Delvis gangbart gulv. Største høyde er målt til 1,18 meter.

Synlig w-sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Isolasjon belagt med folie. Lufting langs raftelinje og ventil gavelvegger.

Kontroll av diffusjonssperre Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik. Inspeksjonsmulighet Loftet er inspisert ved å fysisk være oppe på loftet.

TG 2 Statikk Det anbefales å holde ettersyn med takkonstruksjonen vinterstid ved større snømengder slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger/undertak Fuktmerker/råte på rupanel sperrer ved gaveler i begge ender. Det måles ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Årsaken er vurdert til å være av inndriv av fuktighet ved overgang vindskier tak, selger har på et tidspunkt utbedret dette ved å montere større israft beslag.

Det observeres også noe fuktmerker rundt og ved pipe. Årsak er vurdert til å være eldre/slitt tetting rundt pipe.

Konstruksjonsoppbygging Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Jøtul peisovn i stue.

Skorsteiner inne i boligen Det observeres riss/sprekk i teglstein over røykrør til peisovn.

Tiltak kan være aktuelt, og det må holdes ettersyn med området for å holde øye med utviklingen.

Innvendige trapper

Rettløpstrapp med vanger trinn og rekkverk av tre.

TG 2 Innvendige trapper Trappens bruksflater har tegn på slitasje tiltak anbefales.

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

Det er kun rekkverk/håndløper på en side.

Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.

Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.

Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpet dagens krav.

Forholdene anbefales

utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Hobbyrom og gang

TG 2 Skjevhetmåling Det er noe målbare skjevheter i underetasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i hobbyrom er målt til 19 mm og 18 mm i gang.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken, stue og soverom mot sør

TG 2 Skjevhetmåling Største målte avvik er målt på kjøkkenet. Avviket er målt til 16 mm.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av kobber fra byggeår og vannrør

plast/aluminiumsmateriale fra 2019. Avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.

VVB av typen Høiax Titanium eco 200 fra 2021.

Trykketank med stoppekraner plassert på repo i vaskekjeller.

Det er etablert egen filterløsning på drikkevannet.

Det er 3 stk varmpumper av typen Panasonic. Innedel i stue, hobbyrom og på soverom mot sør.

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder

(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVStekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

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

Deler av vannrør i boligen 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.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning.

Øverst i gavelvegger er det liggende trekledning.

TG 2 Helhetsvurdering Kledning har tegn på elde og slitasje. Det observeres blant annet oppsprekk på usatte vegger, og det er tendenser til råtedannelse i endevend av vindusbelistning og uthakking ved vannbrett enkelte steder.

Utbedring av kledning bør påregnes.

Det er ikke takutstikk på gavelvegger, noe som har gjort at veggkonstruksjonene og deler av takkonstruksjon mer utsatt for værpåkjenninger.

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra byggeår, 2017 og 2022, samt nye glassruter fra 2015. Vinduer i 3-lags glass fra 2016.

Balkongdør i 2-lags glass fra byggeår og 2009.

Profilerte inngangsdører fra 2007.

TG 2 Vinduer Det observeres slitasje og elde av enkelte vinduer.

Tiltak og vedlikehold bør påregnes.

Dører Eldre balkongdører har tegn på elde og slitasje.

Vedlikehold og aktuelle tiltak anbefales. Dobbelbalkongdør i stue henger/går tregt, justering av dør/lukke mekanisme anbefales.

Det anbefales å etablere trapp/repo eller lignende ved terrassdør ved bad, dette av sikkerhetsmessige årsaker.

Yttertak

Saltak av trekonstruksjon tekket med takstein i betong fra byggeår.

Undertak av rupanel og underlagspapp. Takrenner og nedløpsrør av zink/metall. Stigetrinn på taket.

Synlig teglsteinspipe overtak med fotbeslag ut på takstein.

Beslått luftehatt.

TG 2 Helhetsvurdering Taktekkning er vurdert til å være fra byggeår.

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Vindskier og takfotbord har tegn på elde og slitasje. Det observeres blant annet råtedannelse i takfotbord mot sørøst.

Takgjennomføringer og fotbeslag ved pipe har tegn på elde og slitasje.

Tekking med tilhørende detaljer har oppnådd en alder hvor anbefalt brukstid er passert, og det er større sansynlighet for lekkasjer og følgeskader.

Yttertak med tilhørende detaljer bør fornyes innen rimelig tid.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda

Veranda på 21 m² med utgang fra stue.

Konstruksjon av treverk med rekkverk og terrassebord av tre.

Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter.

Det er trapp ned til hage.

TG 2 Helhetsvurdering Veranda og trapp tegn har på elde og slitasje. Det bør påregnes å gjøre utbedringer og forberdinger av veranda.

Det anbefales å holde oppsyn med området der hvor bjelkelag er ført inn i konstruksjonen på huset.

Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker med støpt plate mot grunn.

Mur er pusset utvendig og innvendig der hvor den er synlig.

TG 2 Grunnmur Stedvis observeres det sprekker i grunnmur, dette er blant annet synlig i garasje.

Lokale utbedringer anbefales.

Og det må holdes regelmessig oppsyn med grunnmur for å følge med på utviklingen.

Selger opplyser om at de ikke har utviklet seg i den tiden de har eid boligen.

Ved utkraving/inntrekk på gavel mot nord, der hvor støttemur er ført inn er det forholdsvis stor sprekke, denne bør utbedres.

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

Skrånet tomt.

Drenering fra byggeår og 2015. Området mot sør og vest ble utbedret i 2015 med xps ispor og grunnmursplast mot vegg, drenerene masser og drenerør.

TG 2 Vann fra yttertak og bortledning

Takvann ledes ikke i eget lukket avløpsystem. Dette kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utvendig terreng, inkl fuktssikring av grunnmur

Terreng rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.

I gårds plass er det etablert drenerende masser.

Det anbefales å etablere list/beslag i topp av ispor og vortepapp der hvor drenering er utbedret, dette for å sikre at vann ikke trenger ned.

Det observeres symptomer som tilsvarer funksjonsvikt av dreneringen.

Utbedring av dreneringssystemet inkludert fuktssikring, der dette ikke er utbedret, må påregnes.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

Innvendig i bod er det synlig fuktmerker og mugg/soppdannelser.

Selger opplyser om at grunnmur er medratt på fjell i dette området, dette ble oppdaget da gårds plass og side mot vest ble drenert.

Drenering ble avsluttet ved hjørne mot nordvest. Og området mot nord ble da ikke drenert.

Det anbefales å gjøre tiltak som kan hindre fuktinnsig i kjeller ved utbedring av resterende drenering.

Alder Det observeres symptomer som tilsvarer funksjonsvikt av dreneringen.

Utbedring av dreneringssystemet inkludert fuktssikring av grunnmur må påregnes.

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen.

Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreneringssystem ligger mellom 20 - 60 år.

Forstøtningsmurer - Støttemur av betong

Støttemur av betong ved veranda/hage mot nordøst.

TG 2 Forstøtningsmurer Støttemur heller noe utover, og det anbefales gjøre utbedringer av støttemur.

Stikkledninger og tanker

Felles privat minireseanlegg fordelt på 6 husstander i nabolaget.

Dette ble utført våren 2023.

Tidligere septik er fylt igjen med singel/grus.

Avløpsrør fra huset og ut er ikke byttet frem til der hvor tidligere septik lå.

Det er stakepunkt tilknyttet avløpsrør i gårdplass.

Privat borehull for vann, dette ble utført i 2016, borehullet ligger utfor huset mot sør. Det er vannpumpe i borehull.

Vannledning av plastmateriale fra 2016.

TG 2 Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Det har vært utført vannprøver av drikkevannet, og det ble satt igang tiltak med filter løsning på drikevannet. Det er ikke tatt vannprøver av vannet etter filterløsning er installert.

Oljetanker Det er nedgravd parfin/oljetank under veranda.

Tank er ikke tømt eller sanert på noe vis. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Bod

Uthus/bod på 12 m²

Konstruksjon av treverk med saltak tekket med bølgeblekk.

Fundamenter av treverk.

TG 2 Frittstående byggverk Bygget har tegn på alder og slitasje, og bygget er noe skjevt.

Det observeres blant annet råtedannelser i endeved på kledning.

Det er et enkelt bygget og må sees noe i den sammenheng, men det må påregnes å gjøre utbedringer og vedlikehold av bygget.

Radon

TG 2 Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor

Tilstandsgrad 3

Våtrom - Bad i underetasje.

Bad i underetasje, rommet er under oppussing og er ikke komplett.

Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis og panelplater.

Himling med trepanel.

Vegghengt servant innredning, gulvstående toalett, badekar med to-greps blandebatteri og hånddusj.

Dusj med to-greps blandebatteri, hånddusj og takdusj.

Vannrør av kobber fra byggeår og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår og 2019.

TG 3 Helhetsvurdering Rommet er uferdig å må sees i den sammenheng.

Oppgradering/slutføring av badet må påregnes.

Nærmere undersøkelser må gjøres for å kartlegge omfang og fremgangsmåte.

Sjablongmessig prisanslag: kr. 50 000,- - 100 000,-

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i underetasje.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår med oppgarderinger oppigjennom tiden. Innmat i sikringssskap er fra 2016.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp 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: Selger har selv montert downlights i stuehimling.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 3 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2: Som følger av manglende samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

TG3: Selger har montert spotter i himling i stue, selger er ikke fagutdannet inne elektrofaget.

Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag

gjelder for elsjekk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av jernbanesviller og betongblokker på boligens vestside.

Største høyde er målt til 90 cm

TG 3 Forstøtningsmurer Mur av betong har løsnet og falt ut, dette må utbedres. I tillegg har mur av jernbanesviller helling utover.

Støttemur må utbedres/bygges opp på nytt.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

kr 63 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 563 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 578 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 142 pr. år Renovasjon - Eiendomsskatt

EIER

Kilian Olscewski Inger Fegri Dotsetsveen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Enebolig over to plan i ved Sandakerveien i Ringerike kommune. Skrånet tomt med gruset gårds plass, hage og diverse beplantning.

Adkomst med grusvei fra hovedveien, adkomstvei går over nabo eiendom.

Boligen har egen garasje i tilknytning til underetasjen. Det er et frittstående uthus/bod på eiendommen. Veranda med utgang fra stue og trapp ned til hage.

Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

PARKERING

Boligen har en integrert garasje og en carport under terrassen som tilsvarer to biloppstillingsplasser. Det er plass til flere biler på gårds plassen og innkjørselen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et tilbaketrukkent og rolig område i utkanten av Hønefoss sentrum. Her bor du i naturskjønne og rolige omgivelser.

Her er det lite trafikk og kort kjøretur til sentrums gode service- og kollektivtilbud.

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.

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.

Sommer:

Når det er sommer i Krokskogen så har man mye å velge mellom av turer og aktiviteter!

Det er flere vann/tjern som man kan dra på tur til som Nordre- og Søndre Heggelivatnet, Storlåten, Damtjern, Store Oppkuvvatnet og Steinsfjorden som ligger nede ved Åsa.

Det er milevis av grusvei og turstier for sykling og fotturer som fører deg til flotte destinasjoner som Oppkuven, Gyrihaugen, Mørkgonga, Kleivstua og mange flere. Grusveiene og turstiene kan føre deg inn til Bærum og Oslo også.

Høsten:

Om høsten kan man oppleve de vakre høstfargene som Krokskogen kan by på. Det er også høysesong for sopp plukking av kantarell, fåresopp og div risker. Sanking av bær som blåbær, tyttebær, villbringebær, markjordbær og ikke minst multer!

Møt høsten med å plukke sopp til supre matretter og sank bær med din bærplukker til hjemmelaget syltetøy. Det er også muligheter for småviltjakt på Krokskogen ved å bestille på nettsiden, www.inatur.no, Norderhov utmarkslag.

Vinter:

Krokskogen og Nordmarka byr på eldorado med skiløype nettverk som strekker seg helt over til Oslo, Hadeland, Asker og Bærum. Og med høydemeter fordelen så er det store muligheter for gode mengder med snø!

Våren:

Når snøen er på vei til å smelte så vil skogen og naturen i Krokskogen begynne å blomstre og viser frem sine naturskjønne farger. Det er også muligheter til å oppleve tiurleik på den tiden av året!

Skistuer året rundt:

Det er mange såkalte stuer som kan besøkes året rundt, steder der man kan nyte god mat og drikke etter en god tur. De du kan besøke i Krokskogen og Nordmarka er blant annet Ringkollstua, Løvlia skistue, Brunkollen turisthytte, Damtjern varmestue/kiosken, Sørsetra skistua, Kikutstua og mange flere.

Kleivstua er kjent for sine vakre omgivelser og er populært for lokale og langreisene.

Anerkjent sted for både turelskere, men også for større begivenheter og arrangementer som konfirmasjon, bryllup osv. Der vil du oppleve sjarmerende og ærverdige bygninger med sjel, majestetisk utsikt og delikate matretter!

Her er det bare å planlegge mange turer til alle skistuene uansett årstid!

BEBYGGELSE

Det er mest eneboliger og gårdsbruk i området.

TOMT

Eiet tomt, 1049 kvm

Tomten er stort sett plen rundt boligen utenom den gruslagte innkjørselen.

Skrånet tomt med gode solforhold.

ADKOMST

Fra Sandakerveien tar du opp til nr 199 og 197. Det er gruslagt vei opp som går over eiendom nr 197 foran eiendom nr 199.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke har tinglyst akdkomst rett over naboen hvor den gruslagt veien går.

Eiendommen er heller ikke tilknyttet til den offentlige veien, Sandakerveien.

SKOLE/BARNEHAGE

Heradsbygda barnehage er nærmeste barnehage tilbud for barn.

Nærmeste barneskole er Helgerud skole på Heradsbygda.

Veienmarka ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole.

Ringerike og Hønefoss er nærmeste videregående skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er bussholdeplass rett nedenfor med begrenset avganger. Se busstidene på nettsiden dems for å undersøke bussavganger.

FRITIDSTILBUD

Ringerike og Hole har mange flotte turdestinasjoner å by på sommer som vinter.

Uavhengig om det er til en populær topp/utsiktspunkt, vann/tjern eller et sjarmerende sted som hyggelige stier, turisthytte eller en skjult perle, er det masse muligheter på Krokaskogen og i Nordmarka. På vinteren kan du benytte deg av milelange preppete skiløyper som tar deg over til Nordmarka. Enten om du starter fra Damtjern, Ringkollen, Kleivstua eller rett og slett hvor det passer deg best og foretrekker å starte ferden ut i de naturskjønne omgivelsene marka har å by på! Det er skianlegg og snowboard park på Ringkollen som ligger bare 30 min unna boligen. Norefjell Ski & Spa og alpinanlegg er ca 45 min unna.

Et veldig populært sted for barnefamilier er Ringeriksbadet på Helgelandsmoen som ligger en kort bilvei fra boligen, her ligger Actic også som er et meget bra treningssenter med varierte treningsmuligheter og tilbud.

Innhold

INNEHOLDER

Boligen inneholder følgende:

Underetasje med gang, bad, hobbyrom og to boder.

1. etasje med entre, bod(wc), to soverom, bad, stue og kjøkken

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Etasjeskiller av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendig

fasader av stående og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer i 2-lags glass fra byggeår, 2017 og 2022, samt nye

glassruter fra 2015. Vinduer i 3-lags glass fra 2016.

Balkongdører i 2-lags glass fra byggeår og 2009.

Profilerte inngangsdører fra 2007.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRROM

Primærrom: 129 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 167 kvm

BODER

Det er et uthus på eiendommen for lagring også er det flere

innvendige boder/rom som kna benyttes for lagring.

Standard

STANDARD

Entré

Bolgien har to innganger som fører til hver etasje.

Den nedre er romslig med lyse overflater.

Den øvre har lyse overflater, downlights i taket og fører til kjøkkenet, soverommet og ene boden.

Stuene

Lys og romslig stue som har plass til å innrede for tv-stue og spisestue soner.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og doble verandadører ut til den store terrassen på over 20 kvm.

Stuen har vedovn og varmepumpe til oppvarming.

Kjøkkenet

Lyst og fint kjøkken med grå profilerte fronter og god plass i skuffer og skap.

Kjøkkenøy med god benkeplass og popup stikkontakt midt på øyen.

Kjøkken innredningen består av varierte hvitevarer innredning som er både plasstilpasset og integrert.

Badene

Badet i underetasjen er innredet med frittstående klosett, badekar, dusjhjørne og servant.

Varierte voerflater som plater på vegger i større grad, flislagt dusjsone og flislagt gulv.

Der er også det tekniske som renseanlegg for borrevannet og varmtvannsbereder.

Badet i øvre etasje er flislagt bad med frittstående klosett, servant, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert balkongdør i badet.

Soverommene

Lyse soverom med plass til seng- og garderobeløsning.

Hovedsoverommet har integrert garderobeskap og egen varmepumpe.

Hobbyrom

Stort, lyst og attraktivt rom med varmepumpe og downlights i himlingen.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Ferdigattest er fremlagt og datert: 10.05.1974

Det er gjort endring av fasaden som å etablere balkongdør på badet som tidligere var et husmorsvindu og det er etablert inngangsdør til underetasjen og ett større vindu ved siden av inngangsdøren.

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

Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 142 pr. år Renovasjon - Eiendomsskatt

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr. 1.389,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eiere har hatt følgende årlige utgifter på boligen/eiendommen:

Felles kloakk/reanseanlegg: kr 6.000,-

Trådløs bredbånd: kr. 590,-

Forsikring: kr. 13.608,-

Renovasjon: kr. 3.753

Eiendomsskatt: kr. 1.389,-

Strøm pr år: 15 000 kwh

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 6872707 Premie: 13608

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 628 868,- Som sekundærbolig Kr. 2 389 697,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

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 SERVITUTTER

Ingen servitutt eller rettigheter å nevne i grunnboken.

Kun målebrev for ny måling av eiendommen.

1993/3900-1/23 Målebrev - 02.08.1993

Erstatter tidligere målebrev

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 er ikke tilknyttet til det offentlige anlegget.

Her benyttes det privat reanseanlegg og privat borrevann.

Felles privat minireanseanlegg fordelt på 6 husstander i nabolaget.

Dette ble utført våren 2023.

Tidligere septik er fylt igjen med singel/grus.

Avløpsrør fra huset og ut er ikke byttet frem til der hvor tidligere septik lå.

Det er stakepunkt tilknyttet avløpsrør i gårdplass.

Privat borehull for vann, dette ble utført i 2016, borehullet ligger utfor huset mot sør. Det er vannpumpe i borehull.

Vannledning av plastmateriale fra 2016.

REGULERING

Eiendommen ligger i et uregulert område og i et LNRF område.

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

ODEL OG KONSESJON

Det er ingen odel på eiendommen.

Det er ikke konsesjonskrav på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse ønskes snarest mulig eller etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

kr 63 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 563 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 578 750,- (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 av salgssum. (Kr. 50.000,-)

Tilrettelegging: (Kr. 10.000)

Grunnpakke enebolig (Kr 10.000)

Markedspakke Premium (Kr. 21.900)

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

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

Grunnbok innhenting (kr. 450)

Tinglyste servitutter pr stk (kr. 200)

Sikring (kr. 585)

Oppgjør (Kr.7.850)

Profesjonell fotograf (fra kr. 5000)

Totalt kr. (Kr. 110 985,-)

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

85-24-0060

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 kontraktmøtet.

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 bygningssakyndiges 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 deknings salg 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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?















Sandakerveien 199, 3519 HØNEFOSS

Enebolig - 1. etasje



Ordernr. 15055200

 **Anticimex**

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.



















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





























































Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15055200



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

































































INFORMASJON & DOKUMENTER



B.rådsak nr. 232 / 73.

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Herr Kåre Nyhus, Herdåsbygdvn. 1, 3500 HØNEFOSS

anmeldte byggearbeid på g.nr. 75 b.nr. 30

gate/vei: nr.

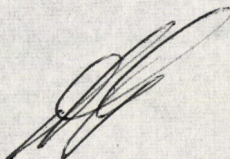
er lovlig utført når følgende er ordnet:

Anmerkning:

1. Det må påsettes gnistfanger foran på peis.
2. Det gjenstår litt småarbeide i kjeller.

Enebolig oppført i tre i en etajse. Etasjeskiller av tre. En pipe, to ildsteder, ppis,,og oljekamin. (Oranier).

Ringerike bygningsvesen, 10. mai 1974.



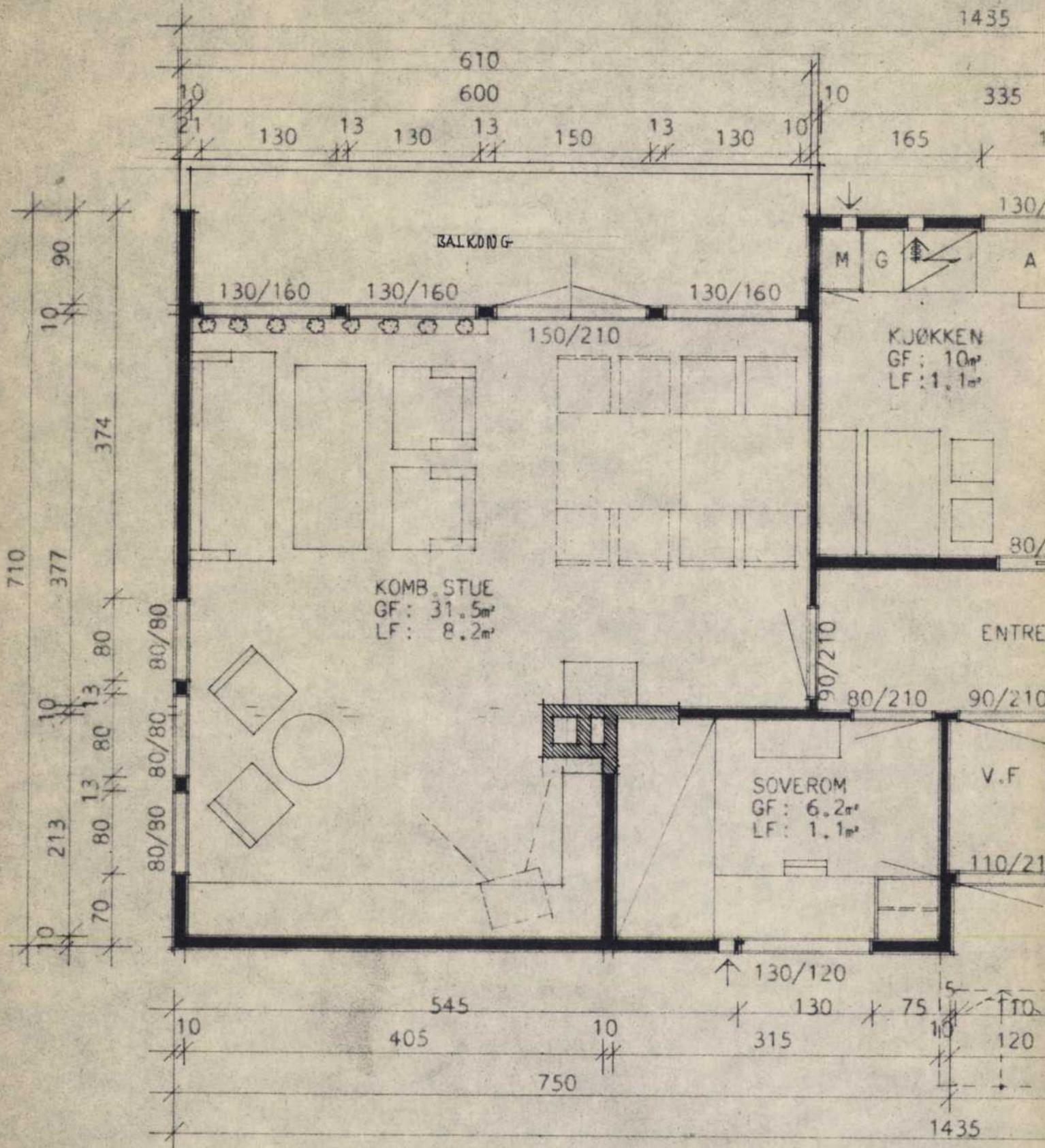
Arvid Grønvold/bygningskontrollør

for bygningsjefen

Ξ

Premium rådgivning

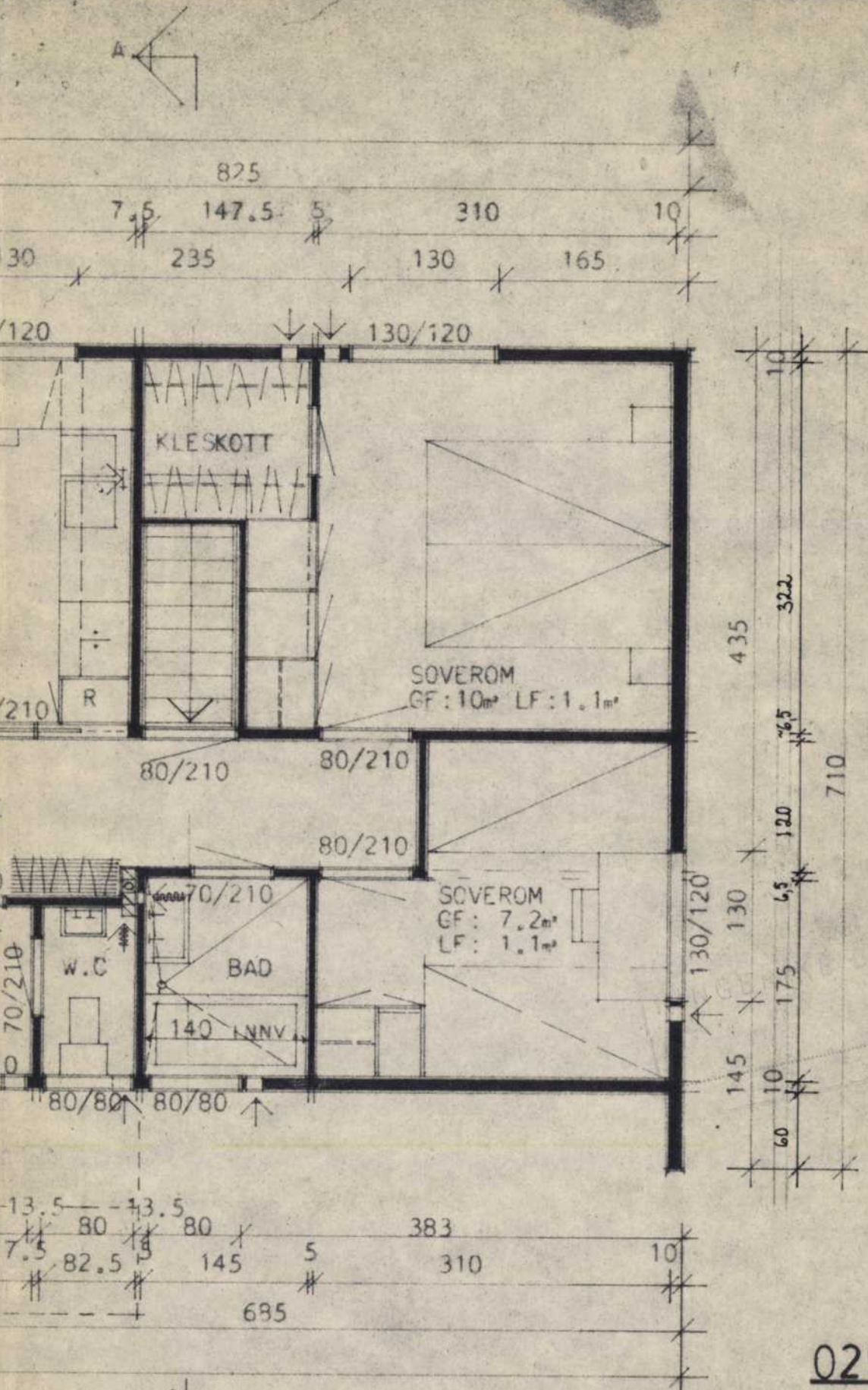
EIE eiendomsmegling



1. ETASJE

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
 OM ÅRDSVEKSTENNING, 1930, NR. 17
 § 4, OG IKKE SÅLTES IKKE BENEYTTES
 UTEN VAR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS 1/2



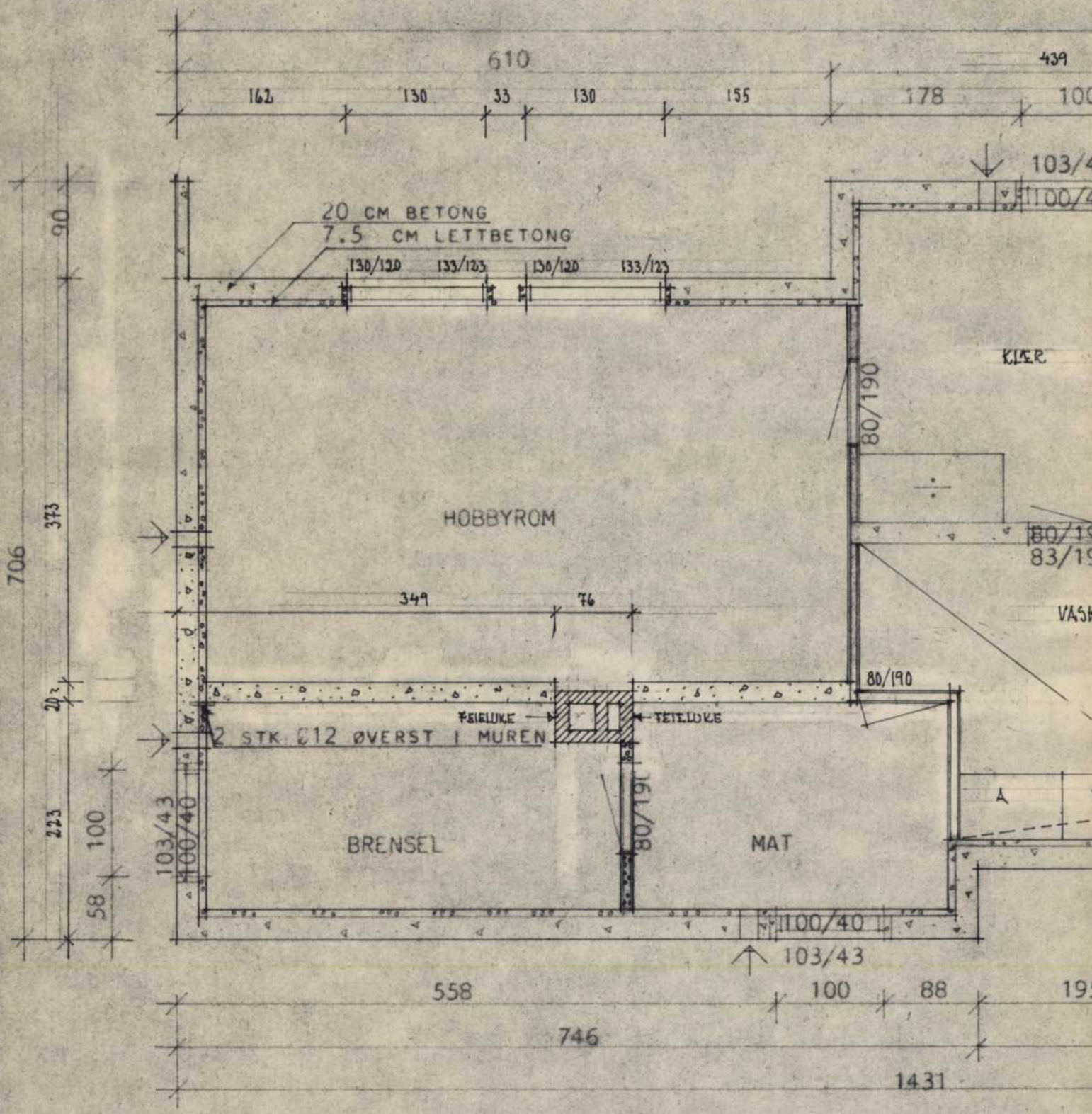
Salg. nr. 232/7D

025-68.

HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

ORTTEGNET: 19.9.72

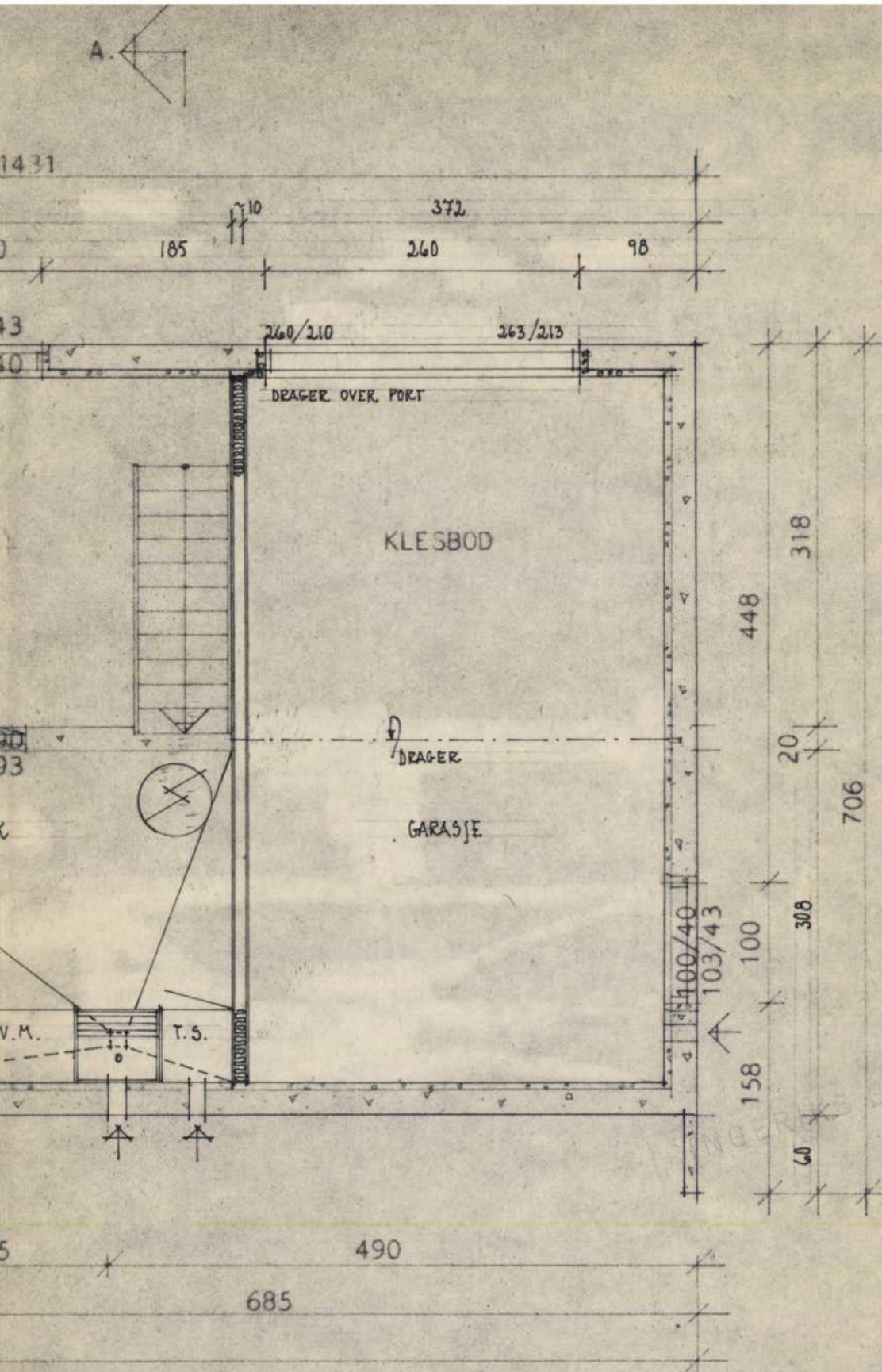
BYGGERRE: MAN OG KÅRE NYHUS	TYPE: TRIVSEL A' +	BLAD 1.
BYGGESTED:	ENEBOLIG GF: 92,3 m² LEIEAREAL 85,3 m²	
BYGGEKOM: RINGERIKE	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 6/12/68
		MÅL: 1/50



KJELLERPLAN

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 8-8-30, NR 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS AS

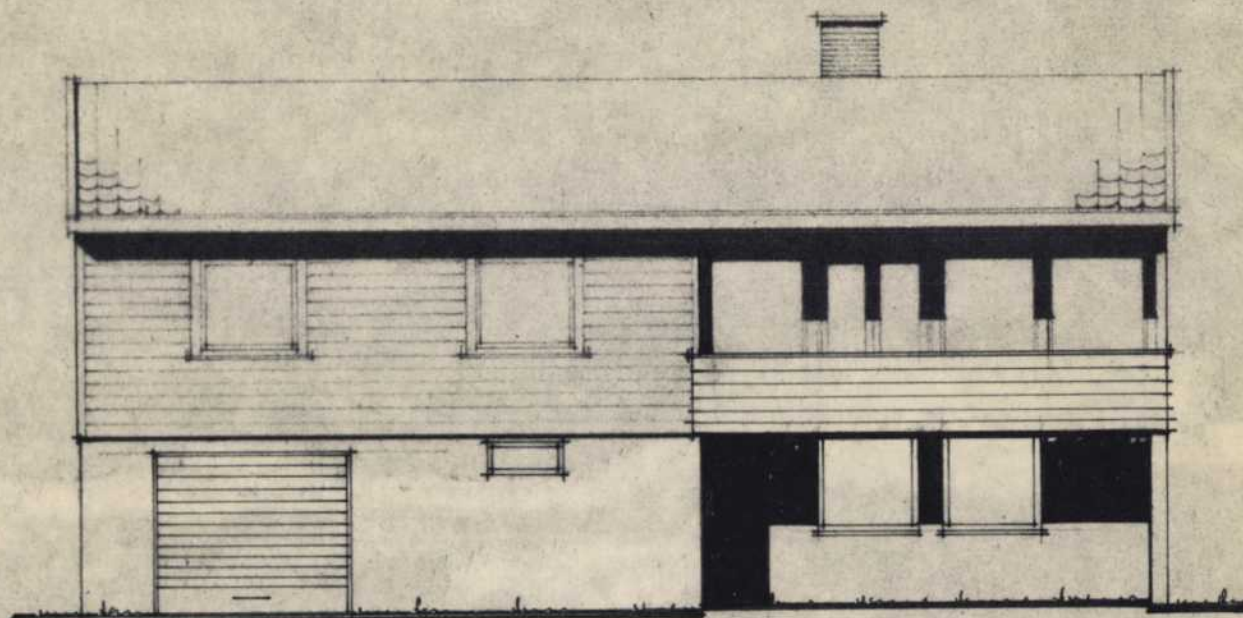


025-68.

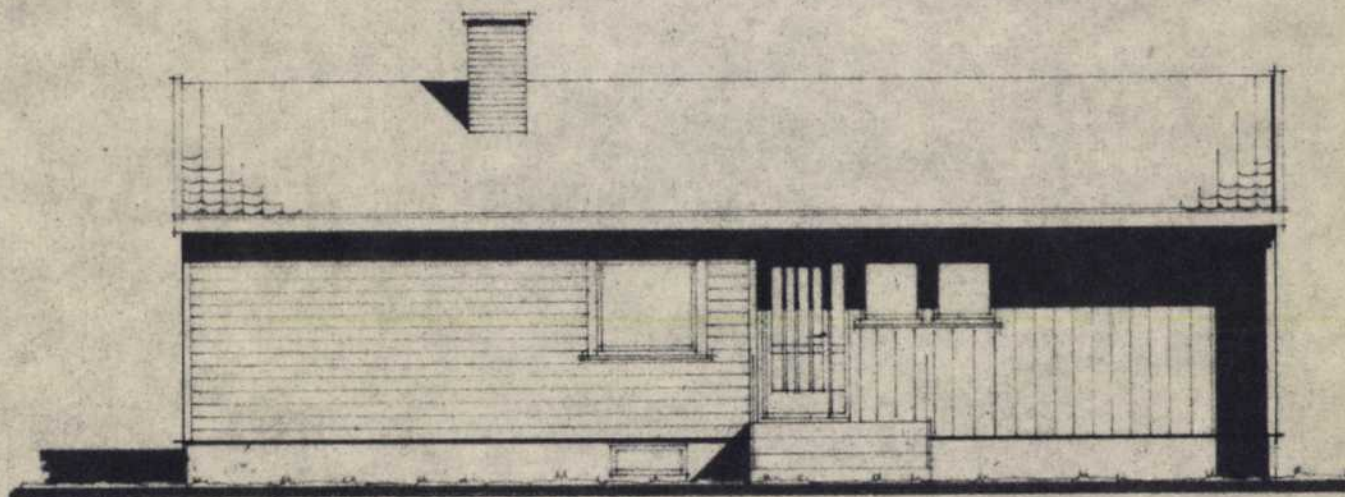
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

OMTEGNET: 19.9.72

BYGGHERRE: KARL KRISTEN NYKJØS	TYPE: TRIVSEL A +		
BYGGSTED:	ENEBOLIG GF: 92 m ² LEIEAREAL 85 m ²	DATO: 12/68	BLAD 2
BYGGKOM: RINGEIKE	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 6/12-68	MÅL: 1/50



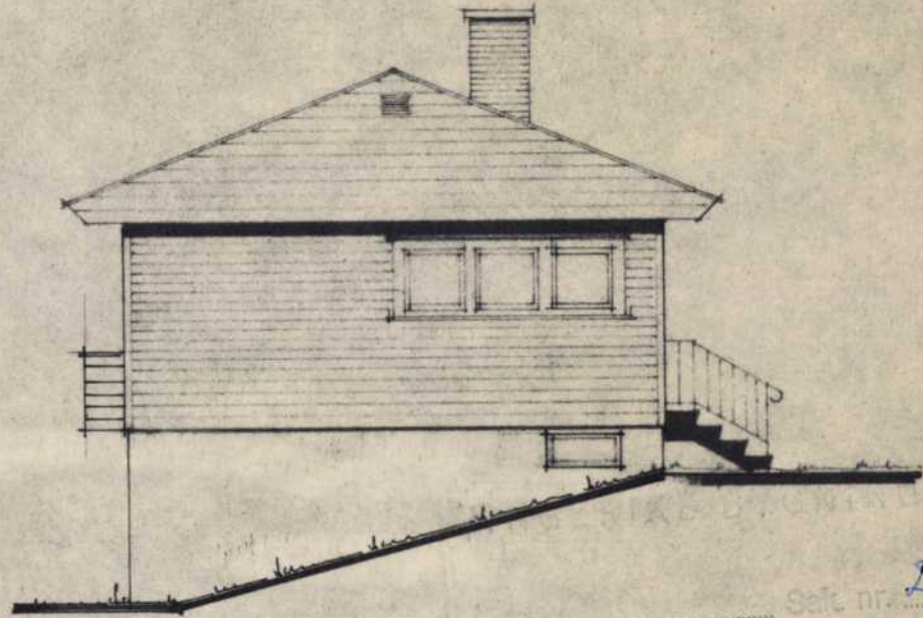
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

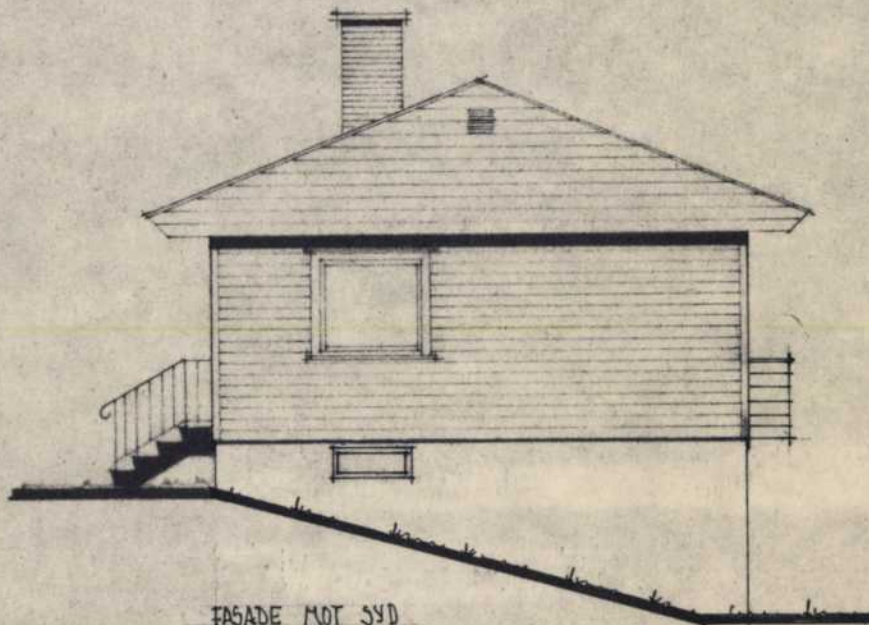
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS X



FASADE MOT NORD

Sale nr. 232/77



FASADE MOT SYD

025-68.

HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.

DATUM: 19.9.72

BYGGERRE: VAN DE KREE NYHOUS	TYPE: TRIVSEL A ⁺	DATO: 15/1-68	BLAD 4.
BYGGSTED:	ENEBOLIG GE: 92m ² LEIEAREAL 85m ²	KORR: 6/12-68	MÅL:
BYGGEKOM: RINGERIKE	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR		



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

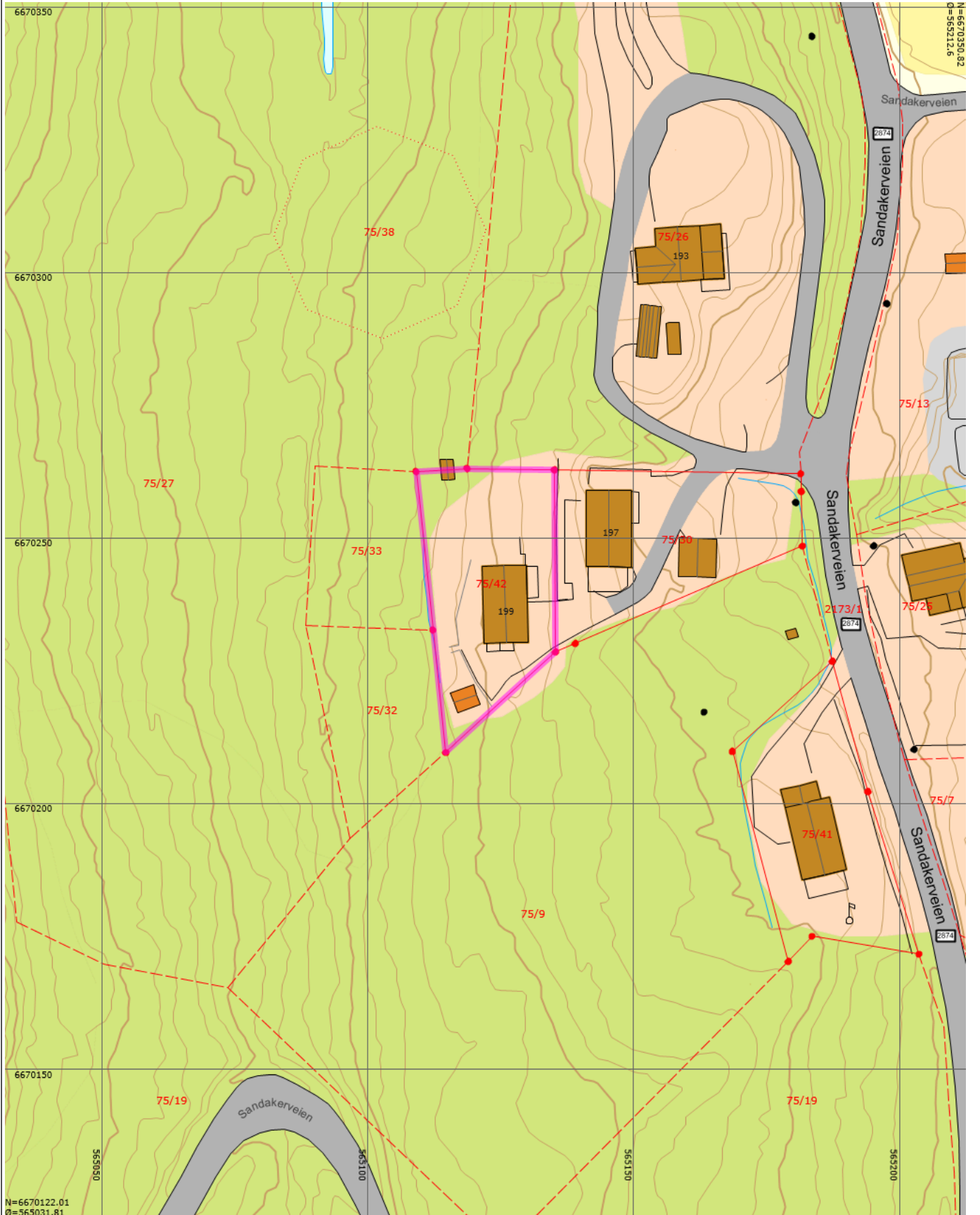
Eiendom: Gnr: 75 Bnr: 42 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sandakerveien 199
3519 HØNEFOSS


































Annen info:



Målestokk
1:1000

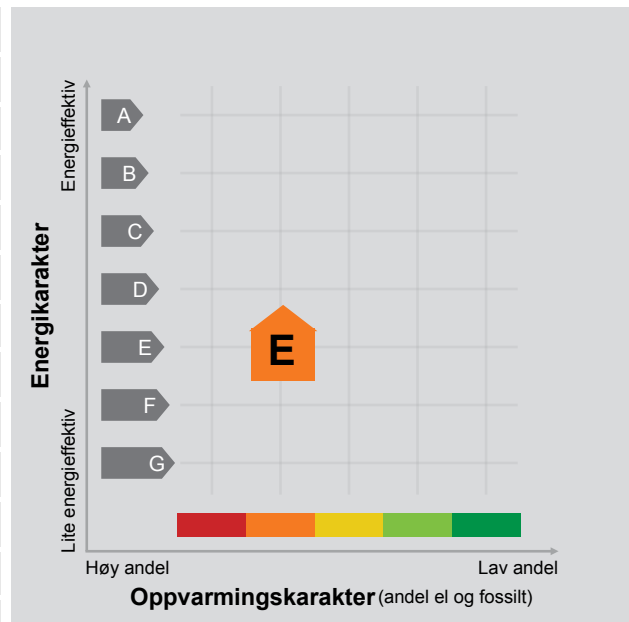


Tegnforklaring

	Hekk		Mast		Teiggrensepunkt
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Flaggstang		Gjerde
	Lodderett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Veg		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Innsjøkant		Høydekurve
	Høydekurve 5m		Husnummer.		Eiendomsteig
	Innsjø		Anleggsområde		Bebygd område
	Dyrka mark		Skog		Annet
	Matrikelnummer				

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 199
Postnummer	3519
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159287882
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	da37185c-1b03-410c-83f0-f4c9cea5740c
Dato	22.05.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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 innneklima 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	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
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: Sandakerveien 199
Postnummer: 3519
Sted: HØNEFOSS
Kommune: Ringerike
Bolignummer: H0101
Dato: 22.05.2024 18:51:00
Energimerkenummer: da37185c-1b03-410c-83f0-f4c9cea5740c

Kommunennummer: 3305
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 42
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 159287882

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 vegg.

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sandakerveien 199
3519 HØNEFOSS
Gnr./Bnr.: 75/42
Ringerike kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 167 m²

Totalt bruksareal (BRA): 167 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.04.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

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	17.04.2024
Referansenummer	15055200
Meglerforetakets oppdragsnummer	85-24-0060
Hjemmelshaver/selger	Trym Erland Dotsetsveen/Kilian Olscewski
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Kilian Olscewski
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	09.05.2024 15:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sandakerveien 199
Postnummer/sted	3519 HØNEFOSS
Kommune	3305 - Ringerike
Gnr./Bnr.:	75/42
Tomt	Eiet tomt: 1049 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1972		

Byggemåte

Enebolig over to plan i ved Sandakerveien i Ringerike kommune.

Skrånet tomt med gruset gårds plass, hage og diverse beplantning.

Adkomst med grusvei fra hovedveien, adkomstvei går over nabo eiendom.

Boligen har egen garasje i tilknytning til underetasjen. Det er et frittstående uthus/bod på eiendommen. Veranda med utgang fra stue og trapp ned til hage.

Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Etasjeskiller av treverk. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendig fasader av stående og liggende trekledning.

Saltak av trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer i 2-lags glass fra byggeår, 2017 og 2022, samt nye glassruter fra 2015. Vinduer i 3-lags glass fra 2016.

Balkongdører i 2-lags glass fra byggeår og 2009.

Profilerte inngangsdører fra 2007.

Boligen inneholder følgende:

Underetasje med gang, bad, hobbyrom og to boder.

1. etasje med entre, bod(wc), to soverom, bad, stue og kjøkken

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



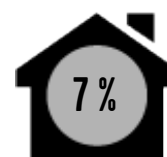
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad i underetasje.		Helhetsvurdering	9	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - Bad 1. etasje		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater himling	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Garasje.		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Statikk	12	
		Overflater vegger/undertak	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Underetasje		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Vann fra yttertak og bortledning	17	
		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	17	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	17	
		Alder	17	
Forstøtningsmurer - Støttemur av betong		Forstøtningsmurer	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	Kr 10 000 - 50 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
		Oljetanker	18	
Frittstående byggverk - Bod		Frittstående byggverk	18	

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 befaringsstidspunktet.

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	58	21		79	
	Gang, bad, hobbyrom og to boder	Garasje			
1. etasje	88			88	21
	Entre, bod, to soverom, bad, stue og kjøkken				Veranda
SUM	146	21		167	21
Total bruksareal: 167 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest er fremlagt og datert: 10.05.1974


Det er gjort enkelte endringer av planløsningene i boligen, som fraviker noe fra fremlagte godkjente byggetegninger.

Boligen inneholder 129 m² P-ROM og 38 m² S-ROM.

Rapport


Våtrom - Bad i underetasje.


Bad i underetasje, rommet er under oppussing og er ikke komplett.
Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis og panelplater. Himling med trepanel.
Vegghengt servant innredning, gulvstående toalett, badekar med to-greps blandebatteri og hånddusj.
Dusj med to-greps blandebatteri, hånddusj og takdusj.
Vannrør av kobber fra byggeår og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår og 2019.

 TG 3	Helhetsvurdering	Rommet er uferdig å må sees i den sammenheng. Oppgradering/slutføring av badet må påregnes. Nærmere undersøkelser må gjøres for å kartlegge omfang og fremgangsmåte. Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
---------------------------------------------------------------------------------------	------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Våtrom - Bad 1. etasje

Bad fra byggeår med store oppgraderinger i 2019.
Gulv med flis og gulvvarme. Vegger med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt servant innredning med ett-greps blandebatteri og høyskap. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusj med ett-greps blandebatteri, hånddusj, takdusj og innfellbare glassvegger.
Vannrør i plast/aluminiummateriale fra 2019. Avløpsrør i plastmateriale fra byggeår og 2019.
Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk håndkletrøker på vekk.
Opplegg for badekar. Mekanisk avtrekk med vifte i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt på sluket i dusjsonen. Det er ingen grunn til å betvile løsningen, men TG2 er gitt siden det ikke er mulig å se mansjett.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted. Fallet er 11 mm i dusjsonen.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Deler av 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. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er tidligere hovedsluk ikke skiftet. Erfaringsmessig kan dette medføre økt fare for lekkasje rundt sluket. Det er etablert nytt sluk i dusjsonen.

Kjøkken

Kjøkken med innredning fra 2020.



Gulv med laminat. Vegger med malte slette flater og flis. Himling med takplater og downlights.

Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenkum og ett-greps blandebatteri. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Integriert komfyr og plate topp. Kjøkkenøy med sitteplasser.

Vannrør av kobber fra byggeår og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår og 2020.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør tilknyttet kjøkkenet 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.
	Overflater himling	Takplater i himling har tegn på elde, og det observeres noe sjoldemerker i himling. Tiltak kan vurderes.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrør tilknyttet kjøkkenet 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.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon og område rundt lysspotter er derfor ikke undersøkt. Dette må eventuelt undersøkes av kompetent personell på området.




Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med laminat og teppe. Vegger med panelplater, tapet og malte slette flater. Himlinger med takplater. Downlights i stue, entre, gang og soverom mot nordvest. Garderobeløsning på soverom mot sør.

Slette innerdører. Naturlig ventilasjon med ventilwer i vinduene.

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

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Annet

	Informasjon	Det har blitt røkt inne i boligen, lukt kan kjennes og sjolder på overflater kan forekomme. Tiltak anbefales. Til informasjon: Bod ved entre er opprinnelig et toalettrom. Vannrør og avløpsrør ligger tilgjengelig.
 TG 2	Overflater himling	Takplater i himling har tegn på elde og det observeres sjolder i himling. Tiltak kan vurderes. Støvkondens påvist ved pipe. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak ved behov
	Overflater gulv	Det er tendenser til svelling av skjøter på laminat gulvet. Tiltak ved behov.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, anbefales utført av kompetent personell innen fagområdet.

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

Gulv med flis og laminat. Vegger panelplater, tapet og synlige malte murvegger. Himlinger med trepanel og mdf-panel. Downlights i gang og hobbyrom. Gulvvarme i gang. Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Overflater vegger

Det er fuktmerker, salt og kalkutslag på vegger i bod, samt mugg/soppdannelser på vegg. Dette vurderes til å henge sammen med sviktende/mangelfull drenering.

Det observeres noe muggdannelser i vinduskarm på vinduer i hobbyrom, kan ha sammenheng med lite ventilasjon, tiltak anbefales.

Overflater gulv

Det registreres betydelig bomlyd og flere løse gulvfliser i gang, samt enkelte knekte gulvflis her. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette bør utbedres.

Det merkes noe slitasje på laminat i hobbyrom, krever oppfølging med jevnlig ettersyn og tiltak ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 74 %, temperatur 11,7 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.

Fukt i påforede kjellervegger er ofte sammensatte, men en del av dette er vurdert til å henge sammen med mulig funksjonssvikt av drenering og manglende/ufullstendig fuktisolering av grunnmur.

Det bør gjøres urbedringer av dreneringssystemet, og påforet kjellervegg bør vurderes å bygges opp på nytt, alternativt fjernes.

TGIU

Innfelte/gjennomgående installasjoner

Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, anbefales utført av kompetent personell innen fagområdet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Garasje.

Støpt plate mot grunn. Vegger av pussede lettklinkerblokker. Himling med gipsplater. Isolert vippeport av treverk. Takhøyde i garasje er målt til 2,24 meter.

TG 2

Helhetsvurdering

Det observeres riss sprekker i gulvet samt på murvegger. Krever oppfølging med rutinemessig ettersyn, utbedringer kan være aktuelt. Selger opplyser om at sprekker ikke har utviklet seg den tiden de har eid boligen. Garsjeport av treverk har tegn på elde og slitasje, tiltak og vedlikehold anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft med adkomstluke i himling på kjøkkenet.
Delvis gangbart gulv. Største høyde er målt til 1,18 meter.
Synlig w-sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Isolasjon belagt med folie. Lufting langs raftelinje og ventil gavelvegger.

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

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Inspeksjonsmulighet	Loftet er inspisert ved å fysisk være oppe på loftet.
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------	-------------------------------------------------------

TG 2 Statikk

Det anbefales å holde ettersyn med takkonstruksjonen vinterstid ved større snømengder slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger/undertak	Fuktmerker/råte på rupanel sperrer ved gaveler i begge ender. Det måles ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Årsaken er vurdert til å være av inn driv av fuktighet ved overgang vindskier tak, selger har på et tidspunkt utbedret dette ved å montere større israft beslag.
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Det observeres også noe fuktmerker rundt og ved pipe. Årsak er vurdert til å være eldre/sliitt tetting rundt pipe.


Konstruksjonsoppbygging	Kaldtloftets tilstand sett i sammenheng med alder på yttertaket tilsier at oppfølging med jevnlig ettersyn er nødvendig slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Jøtul peisovn i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres riss/sprekk i teglstein over røykrør til peisovn. Tiltak kan være aktuelt, og det må holdes ettersyn med området for å holde øye med utviklingen.
------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Innvendige trapper

Rettløpstrapp med vanger trinn og rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappens bruksflater har tegn på slitasje tiltak anbefales.
TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.
Det er kun rekkverk/håndløper på en side.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpet dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Det er gjort målinger i følgende rom: Hobbyrom og gang



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe målbare skjevheter i underetasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i hobbyrom er målt til 19 mm og 18 mm i gang.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken, stue og soverom mot sør



TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt på kjøkkenet. Avviket er målt til 16 mm.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av kobber fra byggeår og vannrør plast/alumiumsmateriale fra 2019. Avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.

VVB av typen Høiax Titanium eco 200 fra 2021.


Trykktank med stoppekraner plassert på repo i vaskekjeller.


Det er etablert egen filterløsning på drikkevannet.

Det er 3 stk varmpumper av typen Panasonic. Inne i stue, hobbyrom og på soverom mot sør.

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


Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

	Stakeluke	Avløpsrør er delvis synlig i underetasje og garasje, men det er ikke etablert stakeluke på avløpsrør, dette anbefales.
----------------------------------------------------------------------------------	-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av vannrør i boligen 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.
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
-----------------------------------------------------------------------------------------	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer er plassert i underetasje

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

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 sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår med oppgarderinger oppigjennom tiden. Innmat i sikringskap er fra 2016.

Foreligger det ertilsynrapport 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: Selger har selv montert downlights i stuehimling.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG2:

Som følger av manglende samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

TG3:

Selger har montert spotter i himling i stue, selger er ikke fagutdannet inne elektrofaget.

Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning. Øverst i gavelvegger er det liggende trekledning.



TG 2


Helhetsvurdering

Kledning har tegn på elde og slitasje. Det observeres blant annet oppsvekk på usatte vegger, og det er tendenser til råtedannelse i endevend av vindusbelisting og uthakning ved vannbrett enkelte steder. Utbedring av kledning bør påregnes.

Det er ikke takutstikk på gavelvegger, noe som har gjør at veggkonstruksjonene og deler av takkonstruksjon mer utsatt for værpåkjønning.


Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra byggeår, 2017 og 2022, samt nye glassruter fra 2015. Vinduer i 3-lags glass fra 2016.
Balkongdør i 2-lags glass fra byggeår og 2009.
Profilerte inngangsdører fra 2007.

 TG 2	Vinduer	Det observeres slitasje og elde av enkelte vinduer. Tiltak og vedlikehold bør påregnes.
	Dører	Eldre balkongdører har tegn på elde og slitasje. Vedlikehold og aktuelle tiltak anbefales. Dobbeltbalkongdør i stue henger/går tregt, justering av dør/lukke mekanisme anbefales. Det anbefales å etablere trapp/repo eller lignende ved terrassdør ved bad, dette av sikkerhetsmessige årsaker.


Yttertak

Saltak av trekonstruksjon teknet med takstein i betong fra byggeår.
Undertak av rupanel og underlagspapp. Takrenner og nedløpsrør av zink/metall. Stigetrinn på taket.
Synlig teglsteinspipe overtak med fotbeslag ut på takstein.
Beslått luftehatt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekking er vurdert til å være fra byggeår. Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Vindskier og takfotbord har tegn på elde og slitsje. Det observeres blant annet råtedannelse i takfotbord mot sørøst. Takgjennomføringer og fotbeslag ved pipe har tegn på elde og slitasje. Tekking med tilhørende detaljer har oppnådd en alder hvor anbefalt brukstid er passert, og det er større sansynlighet for lekkasjer og følgeskader. Yttertaket med tilhørende detaljer bør fornyes innen rimelig tid.
---------------------------------------------------------------------------------------	------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda

Veranda på 21 m2 med utgang fra stue.
Konstruksjon av treverk med rekkverk og terrassebord av tre.
Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter.
Det er trapp ned til hage.

 TG 2	Helhetsvurdering	Veranda og trapp tegn har på elde og slitasje. Det bør påregnes å gjøre utbedringer og forberdinge av veranda. Det anbefales å holde oppsyn med området der hvor bjelkelag er ført inn i konstruksjonen på huset. Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur av lettklinkerblokker med støpt plate mot grunn. Mur er pusset utvendig og innvendig der hvor den er synlig.

 TG 2	Grunnmur	<p>Stedvis observeres det sprekker i grunnmur, dette er blant annet synlig i garasje. Lokale utbedringer anbefales. Og det må holdes regelmessig oppsyn med grunnmur for å følge med på utviklingen. Selger opplyser om at de ikke har utviklet seg i den tiden de har eid boligen.</p> <p>Ved utkragning/inntrekk på gavel mot nord, der hvor støttemur er ført inn er det forholdsvis stor sprekk, denne bør utbedres.</p>
 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

Skrånet tomt.

Drenering fra byggeår og 2015. Området mot sør og vest ble utbedret i 2015 med xps ispor og grunnmursplast mot vegg, drenerene masser og drenerør.

 TG 2	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann ledes ikke i eget lukket avløpsystem. Dette kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	<p>Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.</p> <p>I gårdsplass er det etablert drenerende masser.</p> <p>Det anbefales å etablere list/beslag i topp av ispor og vortepapp der hvor dreneringe er utbedret, dette for å sikre at vann ikke trenger ned.</p> <p>Det observeres symptomer som tilsvarer funksjonsvikt av dreneringen. Utbedring av dreneringssystemet inkludert fuktssikring, der dette ikke er utbedret, må påregnes.</p>
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark	<p>Innvendig i bod er det synlig fuktmerker og mugg/soppdannelser. Selger opplyser om at grunnmur er medratt på fjell i dette området, dette ble oppdaget da gårdsplass og side mot vest ble drenert. Drenering ble avsluttet ved hjørne mot nordvest. Og området mot nord ble da ikke drenert.</p> <p>Det anbefales å gjøre tiltak som kan hindre fuktinnsig i kjeller ved utbedring av resterende drenering.</p>
	Alder	<p>Det observeres symptomer som tilsvarer funksjonsvikt av dreneringen. Utbedring av dreneringssystemet inkludert fuktssikring av grunnmur må påregnes.</p> <p>Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år.</p>


Forstøtningsmurer - Støttemur av betong

Støttemur av betong ved veranda/hage mot nordøst.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Støttemur heller noe utover, og det anbefales gjøre utbedringer av støttemur.
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------

Forstøtningsmurer


Forstøtningsmurer av jernbanesviller og betongblokker på boligens vestside.
Største høyde er målt til 90 cm

 TG 3	Forstøtningsmurer	Mur av betong har løsnet og fallt ut, dette må utbedres. I tillegg har mur av jernbanesviller helling utover. Støttemur må utbedres/bygges opp på nytt. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stikkledninger og tanker


Felles privat minirensanlegg fordelt på 6 husstander i nabolaget.
Dette ble utført våren 2023.
Tidligere septik er fylt igjen med singel/grus.
Avløpsrør fra huset og ut er ikke byttet frem til der hvor tidligere septik lå.
Det er stakepunkt tilknyttet avløpsrør i gårdplass.

Privat borehull for vann, dette ble utført i 2016, borehullet ligger utfor huset mot sør. Det er vannpumpe i borehull.
Vannledning av plastmateriale fra 2016.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Det har vært utført vannprøver av drikkevannet, og det ble satt igang tiltak med filter løsning på drikkevannet. Det er ikke tatt vannprøver av vannet etter filterløsning er installert.
	Oljetanker	Det er nedgravd parfin/oljetank under veranda. Tank er ikke tømt eller sanert på noe vis. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk - Bod

Uthus/bod på 12 m2
Konstruksjon av treverk med saltak tekket med bølgeblekk.
Fundamenter av treverk.

 TG 2	Frittstående byggverk	Bygget har tegn på alder og slitasje, og bygget er noe skjevt. Det observeres blant annet råtedannelser i endeved på kledning. Det er et enkelt bygget og må sees noe i den sammenheng, men det må påregnes å gjøre utbedringer og vedlikehold av bygget.
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Montering av varmepumper, BS klima -Fun Music AS, v/ Stian Berg
Datert 07.04.2023 og 20.06.2023.

Borring av vannbrønn utført i 2016 v/ Rønneberg Brønnboring 02.02.2016.

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

Samsvarserklæring for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet.
Vedlikehold av anlegg, datert: 21.03.2016 v/ Stensrud Eltrik AS, Begna
Vedlikehold av anlegg, datert: 10.05.2016 v/ Stensrud Eltrik AS, Begna
Mindre utvidelser av anlegg, datert: 02.02.2016 v/ Stensrud Eltrik AS, Begna

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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 fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28.04.2024

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.



Kjøkken - [Røropplegg i kjøkkenbenk]



Våtrom - [Sluk i dusjesonen]



Våtrom - [Sluk midt på gulvet på badet]



Hovedstoppekrane - [Trykktank og stoppekrane.]



Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB i kjeller]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Filterløsning til vann.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i kjeller]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Loft - uinnredet / råloft - [Loft]



Yttertak - [Fotbeslag pipe]



Yttertak - [Yttertak]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kalbakken Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	85240060		
Adresse	Sandakerveien 199				
Postnr.	3519	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	Inger Fegri Dotsetsveen		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10år	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?	Storebrand Forsikring AS	Polise/avtalenr	6872707		
Selger 1 Fornavn	Trym Erland	Etternavn	Dotsetsveen		
Selger 2 Fornavn	Kilian	Etternavn	Olscewski		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Begna Elektrik

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt Bad innbygd,egeninnsats,2019

Varmekabler på baderoms gulv utført av fagarbeidere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Egeninnsats,2019

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

Rønneberg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt Bad, egeninnsats, 2019

Det er blitt installert egen vannbrønn og tilhørende rens/filtreringssystem på vannanlegget, usikker på om det da også ble byttet varmtvannsbereder. Vannbrønn er montert av fagpersonell
Rens/filtersystem er montert ved egeninnsats

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 Byggfeil i kjeller Fukt inntrenging i innerste bod.

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 noen riss i grunnmur

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

Glasmesteren Hønefoss

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet vinduer 3 store vinduer i stue er gjort av fagpersonell og de andre er gjort ved egen innsats.

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

Begna elektrik

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet fra Skrusikkeringer til Automatsikkeringer, 2016
Det er montert 3 stykk luft til luft varmepumper; 2 overetasje og 1 i underetasjen Dette er montert av fagpersoner.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar Dette skal det forlegge dokumentasjon på.

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 Støttemur på oversiden av huset.

Det er også blitt drenert på oversiden av huset ved egeninnsats

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

Det foreligger en privat avtale angående avløp, pr. 16.04.2024 er summen for boligen 500kr pr. måned i driftsutgifter.

Selges ved fullmakt og begge parter med hjemmel har bebodd eiendommen i løpet av de siste 12 månedene. Huset har stått tom men oppvarmet siden 15.nov 2023.

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

TILLEGSKOMMENTAR

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 prislister her:

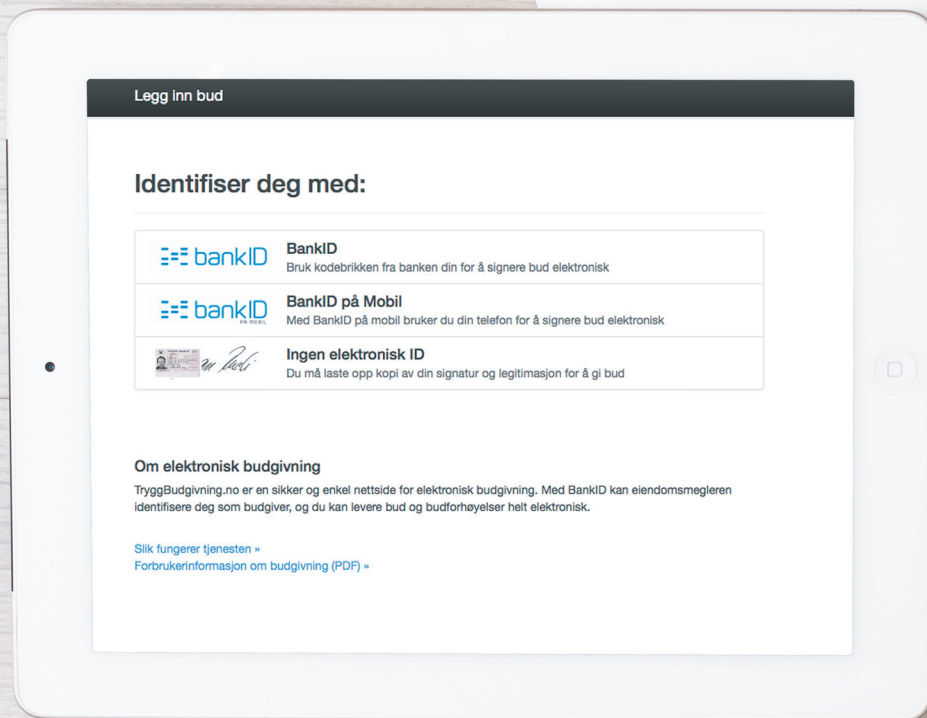
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeidleren 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

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/264/3269226/pyfbhgkfv>
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 eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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 verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no