



Velkommen til

Sandvollen 45 H,  
3058 Solbergmoen



Velkommen til

Sandvollen 45 H,  
3058 Solbergmoen

# FASTPRIS| Nyere 4-roms fra 2023 | Solrik balkong på 10m<sup>2</sup> | Familievennlig område | Carport | Nær skole, bhg og off.kom|

Pen og gjennomgående 4-roms eierseksjon i 2. etasje med en effektiv og lett møblerbar planløsning. Arealet er BRA 88 m<sup>2</sup> (P-rom 85 m<sup>2</sup>) og omfatter entré, åpen stue/kjøkken, tre gode soverom, helfliset bad og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda på ca. 10 m<sup>2</sup> som gir svært gode solforhold – denne enheten ligger godt i feltet og er den som har lengst kveldssol i prosjektet.

Bygget er oppført i 2023 og leiligheten er ny og ubrukt. Tilstandsrapporten beskriver boligen som «ny og ubrukt leilighet med god standard». Badet er dokumentert nytt og ikke tatt i bruk.

Det følger parkeringsplass i carportrekke med elbillader samt ekstern utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>. Adkomst skjer via svalganger, og det er utvendig personheis i prosjektet.



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Christoffer Mazarino**

avdelingsleder/eiendomsmegler

Tlf: 918 13 202

E-post: [christoffer.mazarino@em1ostlandet.no](mailto:christoffer.mazarino@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 300 000
<u>Omkostninger</u>	kr	32 600
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	4 332 600
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	1 975

<u>BRA Total/BRA-i</u>	93/88 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2023
<u>Etasje</u>	2
<u>Energikarakter</u>	B, farge: Rød



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Sandvollen 45 H, 3058 SOLBERGMOEN

### Registerbetegnelse

Gnr. 245, bnr. 1686, snr. 8, ideell andel 1/1  
i Sameiet Sandvollen 45 i Drammen kommune.

### Etasje

2

### Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### Beliggenhet

Sandvollen 45 H ligger sentralt til i Solbergmoen, et område som er kjent for sitt rolige miljø og familievennlige atmosfære. Her bor man i et etablert nabolag med kort vei til det meste – både skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud er lett tilgjengelig, noe som gjør hverdagen enkel og forutsigbar for både små og store.

Området har et godt og variert skoletilbud, med både Solberg og Stenseth barneskoler samt Killingrud og Eknes ungdomsskoler i nærheten. For de minste ligger Solbergmoen sprelloppbarnehage bare noen minutters gange unna. Dette gir trygge rammer for barnefamilier som ønsker nærhet til gode oppvekstvilkår.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Coop Extra Herstrøm, som i tillegg tilbyr posttjenester. For hyggelige måltider utenfor hjemmet er Bergs Cafe & Matbar på Solbergsenteret et populært valg, kjent for sitt varierte kjøkken med både pizza, indiske retter og grillmat.

Solbergmoen byr på rike muligheter for friluftsliv og aktivitet. Den kjente Lysløypa strekker seg fra Åssiden til Solbergmoen og gir tilgang til flotte naturopplevelser året rundt, enten du foretrekker en kveldstur, løpetur eller skitur. Turstier fører også til utsiktspunktene Solbergvarden og Knabben, der man kan nyte panoramautsikt over Drammen og omegn. Solbergfjellet naturreservat ligger rett i nærheten, og byr på sjeldne plantearter og en frodig furuskog.

For den aktive er det kort vei til både balløkker og treningssentre, og Solberg Sportsklubb er et samlingspunkt for idrett og fellesskap. Klubben har et bredt tilbud innen bandy, fotball, håndball og troppsgymnastikk, og legger til rette for at alle barn og unge skal kunne delta uavhengig av økonomi.

Solbergmoen er et område der det er lett å trives, med et sterkt lokalmiljø, gode fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Her får du en hverdag der det meste ligger til rette for et trygt, aktivt og sosialt liv.

### Barnehage/Skole/Fritid

#### Barneskole:

Stenseth skole (1.–7. trinn): 5 min kjøring

Solberg skole (1.–7. trinn): 18 min gange

#### Ungdomsskole:

Killingrud ungdomsskole (8.–10. trinn): 19 min gange

Eknes ungdomsskole (8.–10. trinn): 5 min kjøring

Videregående skole:

Åssiden videregående skole: 7 min kjøring

Akademiet Ypsilon vgs: 11 min kjøring

### Skolekrets

Boligen sokner til Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Fevang (ca. 2 minutters gange / 0,1 km). Herfra går busslinjene 51, 51N, 55, 56 og 139, som gir forbindelse til både Mjøndalen, Drammen og andre lokale knutepunkter.

For togforbindelser er Mjøndalen stasjon nærmest, ca. 8 minutters kjøring unna (4,6 km). Herfra går regiontoglinjen R12 mot Oslo og Kongsberg.

Til Gardemoen tar det ca. en time og 20 minutter både med bil og kollektivt. Til Sandefjord lufthavn kan man ta tog fra Mjøndalen togstasjon som tar ca. en time og med bil tar det ca. en time.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Selveierleilighet

### Areal

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod

2. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom og Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09/06/2025

**Bygning:** Bygningen er en lavblokk oppført i 2023. Fundamenteringen er støpt plate på marken. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med Steniplater. Etasjeskiller er underlagt sameiets ansvarsområde.

**Tak:** Yttertak i flatt dekke, tekket med papp eller membran. Takkonstruksjon er underlagt sameiets ansvarsområde.

**Pipe/Ildsted:** Piper og fyringsanlegg er underlagt sameiets ansvarsområde.

**Vinduer:** Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021 i stue/kjøkken. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020 i øvrige rom. Vinduene er kledd utvendig med aluminium og beslag i stuen og hele vinduet er i aluminium på øvrige vinduer.

**Dører:** Balkongdør og sidevindu i aluminium med trelags isolerglass, produsert i 2020. Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2021. Innvendige dører er profilerte.

**Trapper/adkomst:** Leiligheten er en gjennomgående leilighet i 2. etasje. Adkomst via felles utvendige trapper i metall og rekkverk i tre, og utvendige svalganger. Det er felles utvendig personheis.

**Balkong/terrasse:** Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m<sup>2</sup>. Dekket har terrassebord og rekkverk i metall og glassplater. Verandaen er bygget på 4 bærende søyler (ett i hvert hjørne), som er fundamentert på underliggende terrasse.

**VVS-installasjoner:** Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, produsert i 2021, er montert i skapet i

badet og har fast strømtilkobling og overløp til badegulvet. Ledningsnett for vann er i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettsisterne i badet. Avløpsrør er i plast og støpejern. Hovedstoppekran og vannmåler er i skapet. Det er sluk i plast på badet.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Aggregatet er montert i skapet på badet. Det er ventilator på kjøkkenet.

Tekniske detaljer: Elektrisk gulvvarme er montert i entreen og badet.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen. Kursfortegnelsen stemmer overens med kursene. Samsvarserklæring på anlegget er fremvist. Elektrisk gulvvarme er montert i entreen og badet.

Utebod: Utebod i felles bodbygning med flere boder på rekke, byggeår 2023. Boden er oppført i trekonstruksjon.

Carport: Parkeringsplass for 1 bil i felles carportrekke. Bygningen er oppført med yttervegger i treverk, kledd med panel utvendig og innvendig. Pulttak i trekonstruksjon, teknet papp.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig

- Bad - Hulltaking | Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, er ubrukt og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

- Utebod | Utebod i felles bodbygningen med flere boder på rekke. Boden er oppført i trekonstruksjon. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

### **Parkering**

Det er parkering i carport tilhørende boligen.

### **Standard**

Entré: Leiligheten har en innbydende entré med en stilren, isolert ytterdør med glassfelt. Gulvet er flislagt med behagelig elektrisk gulvvarme, som gir en lun velkomst. Her er det god plass til garderobeløsninger. Sikringsskapet med automatsikringer er praktisk plassert i tilknytning til entréen.

Stue og kjøkken: Hjertet i boligen er den åpne og sosiale stue- og kjøkkenløsningen. Rommet har store vindusflater fra 2021 som slipper inn rikelig med naturlig lys, og en takhøyde på 2,44 meter forsterker den luftige atmosfæren. Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og belysning under overskapene. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både spisebord og en romslig sofagruppe.

Balkong: Fra stuen er det direkte utgang til en herlig balkong på ca. 10m<sup>2</sup>. En perfekt forlengelse av stuen, med god plass til utemøbler for å nyte fine dager.

3 Soverom: Leiligheten inneholder tre gode soverom, alle med moderne trelags isolerglassvinduer fra 2020 som sikrer et behagelig innneklima. Hovedsoverommet har god plass

til dobbeltseng, mens de to andre rommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Samtlige soverom er utstyrt med garderobeskap med glatte fronter for effektiv oppbevaring.

**Bad:** Et delikat og ubrukt badrom fra byggeår, helfliset i en tidløs stil. Rommet er utstyrt med elektrisk gulvvarme for ekstra komfort. Innredningen består av et moderne servantskap med glatte fronter og helstøpt servant. Videre har badet et vegghengt toalett, en praktisk dusjnische med innfellbare glassdører i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin. I et eget skap er boligens varmtvannsbereider (194L, 2021) og aggregatet til det balanserte ventilasjonsanlegget smart plassert.

**Oppbevaring:** Boligen tilbyr svært gode lagringsmuligheter. Internt finnes en praktisk bod på 3m<sup>2</sup>, i tillegg til garderobeskap på alle tre soverommene. Eksternt disponerer leiligheten en utebod på 5m<sup>2</sup> i felles bodanlegg. Det medfølger også en fast parkeringsplass i carportrekke, komplett med opplegg for elbillader.

**Overflater består av:**

**Gulvoverflater:** Delikate fliser i entréen og gjennomgående enstavs parkett i øvrige rom, som skaper en helhetlig og tidsriktig base.

**Vegger:** Samtlige vegger har slette, sparklede og malte overflater i harmoniske fargetoner.

**Himling:** Himlinger med slette, sparklede og malte overflater. Takhøyden i stuen er målt til 2,44 meter, noe som bidrar til en god romfølelse.

## **Innhold**

Eierseksjonen ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom, og bod

I tillegg disponeres:

Balkong på 10m<sup>2</sup>.

Ekstern bod på 5m<sup>2</sup>

Carport med opplegg for elbillader.

## **Byggeår**

2023

## **Tomteforhold**

**Tomtetype**

Eiet

**Tomteareal**

Tomtestørrelse 2380.3 m<sup>2</sup>

**Beskrivelse av tomten**

Pent opparbeidet fellestomt bestående av plen og lekeareal.

## **Økonomi**

**Pris**

Prisantydning Kr 4 300 000,-

Omkostninger Kr 32 600,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 332 600,-

**Kjøpsomkostninger**

Kr 18 750 Dokumentavgift til staten, 2.5% av tomteverdi

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 20 100 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 32 600 Sum omkostninger

**Andel felleskostnader**

Kr 1 975,- per måned.

**Felleskostnader inkluderer**

- Bygningsforsikring

- Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde

- Lys/oppvarming av fellesarealer

- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorarer

I nye sameier er det normalt at felleskostnadene justeres noe opp i oppstartsfasen, for eksempel dersom sameiet beslutter å knytte seg til tjenester som snømåking og gressklipping. Kjøper må derfor påregne at felleskostnadene kan øke noe.

**Kommunale avgifter**

Dette inkluderer vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Leiligheten har ikke blitt bebodd siden byggeår, og det har derfor ikke blitt fakturert kommunale avgifter pr. leilighet i foregående år.

Vann, fastledd per år: 1067,-

Vann, mengdeavhengig gebyr (kr./m<sup>3</sup>): 34,14,-

Avløp, fastledd per år: 1738

Avløp, mengdeavhengig gebyr (kr./m<sup>3</sup>): 57,23

**Eiendomsskatt**

Drammen kommune har ikke innført eiendomsskatt per dags dato.

**Formuesverdi**

Formuesverdi primær: 0,- Eiendommen er nyoppført/nyseksjonert og har ikke fått fastsatt formuesverdi. Kjøper må påregne at formuesverdi fastsettes av Skatteetaten i første ligningsår.

**Polisnummer****Forsikringsselskap****Eiendommen**

Eierform

Eierseksjon

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.08.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Området for øvrig er regulert til:

Reguleringsplan:

Id: 0220160F

Navn: Torp - Høymyr

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.03.1990

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/533/160F\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/533/160F_bestemmelser.pdf)

Delarealer: Delareal 403 m

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Gjeldende kommunedelplan:

Id: 2020100

Navn: Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2023

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100\\_Bestemmelser\\_oppdaterert\\_06\\_05\\_2025.pdf](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf)

Delarealer: Delareal 403 m

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 403 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik, og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no)

### **Heftelser**

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

08.07.2025 - Dokumentnr: 792681 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/676

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/676

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/676

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/676

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/676

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/676

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/676

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/676

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglerns kommentar: Gjelder seksjonering av boligene.

04.07.2025 - Dokumentnr: 780447 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:315

Meglerns kommentar: Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr.

245 bnr. 315 i Drammen kommune gir gnr. 245 bnr. 1686 i Drammen kommune kjørbadkomst- og

bruksrett til vei og lekeplass slikt vist på kartet i servitutten.

04.07.2025 - Dokumentnr: 780447 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:315

Bestemmelse om lekeplass

Meglerns kommentar: Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr.

245 bnr. 315 i Drammen kommune gir gnr. 245 bnr. 1686 i Drammen kommune kjørbadkomst- og

bruksrett til vei og lekeplass slikt vist på kartet i servitutten.

### **Legalpant**

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

I tillegg til fellekostnadene påløper det 579,- kr pr boenhet i måneden for "Flex M" fiber og tv levert av Viken fiber.

### **Sameie**

Sameiet Sandvollen 45

### **Styregodkjennelse**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til eventuell forretningsfører for sameiet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme i entré og på bad. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

### **Strømforbruk**

Leiligheten har ikke vært bebodd. Nøyaktige strømutgifter er derfor ikke kjent. Strømkostnader avhenger av forbruk.

### **Energikarakter**

B, farge: Rød.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd Rød B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Grønt boliglån kan søkes for boliger med A eller B energikarakter.

Grønt boliglån (lavere boliglånsrente) kan søkes for boliger med A eller B energikarakter.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

## **Takst og tilstand**

### **Bygningssakkyndig**

Bjørn Fossler

bf@tyder.no  
489 98 830

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.05.2025

### Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

- Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eier

### Eier

Arcitura Eiendom AS

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver

– også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Tilpasningsbehov:

1. Der foretaket praktiserer fast frist: [Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.]

2. Dersom selger ikke er forbruker: [Selger er ikke forbruker, bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, gjelder derfor ikke.]

Fra 01.07.2025 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.»

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## **Diverse**

### **Diverse**

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler. Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

### **Boligselgerforsikring**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på denne boligen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og

saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris kr 12 500.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert. Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 861 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom, kr 6 304 for seksjonert eiendom/ aksjebolig og kr 6 789 for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## **Finansiering**

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## **Megler**

### **Oppdragsansvarlig**

Christoffer Mazarino

avdelingsleder/eiendomsmegler

[christoffer.mazarino@em1ostlandet.no](mailto:christoffer.mazarino@em1ostlandet.no)

Tlf: 918 13 202

Sara Husebø Gasper

eiendomsmegler

[sara.gasper@em1ostlandet.no](mailto:sara.gasper@em1ostlandet.no)

Tlf: 970 82 593

**Ansvarlig megler**

Christoffer Mazarino

avdelingsleder/eiendomsmegler

[christoffer.mazarino@em1ostlandet.no](mailto:christoffer.mazarino@em1ostlandet.no)

Tlf: 918 13 202

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

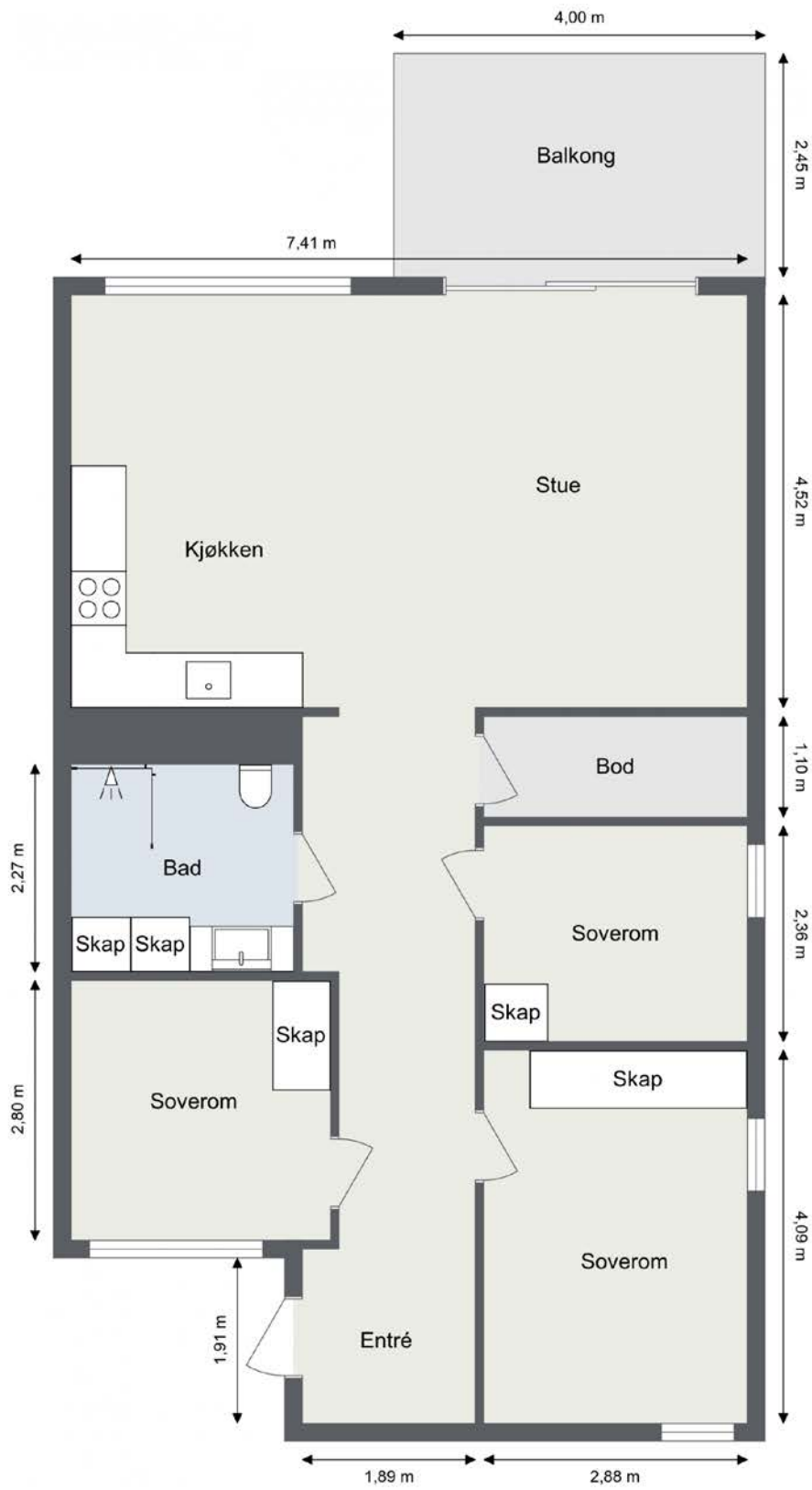
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# SANDVOLLEN 45

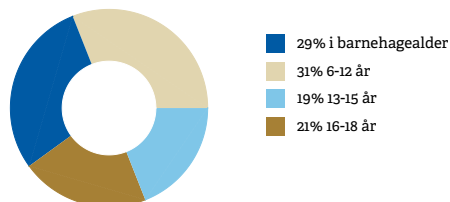
## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Fevang</b> Linje 51, 51N, 55, 56, 139	<b>2 min</b> 0.1 km
<b>Mjøndalen stasjon</b> Linje R12	<b>8 min</b> 4.6 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>1 t 2 min</b>
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>1 t 20 min</b>

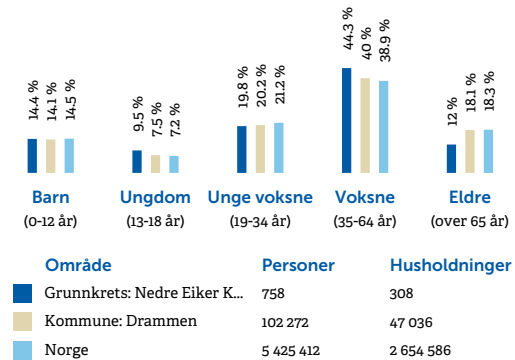
## SKOLER

<b>Solberg skole (1-7 kl.)</b> 556 elever, 25 klasser	<b>18 min</b> 1.6 km
<b>Stenseth skole (1-7 kl.)</b> 205 elever, 13 klasser	<b>5 min</b> 3 km
<b>Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 262 elever, 18 klasser	<b>19 min</b> 1.7 km
<b>Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 373 elever, 19 klasser	<b>5 min</b> 2.9 km
<b>Åssiden videregående skole</b> 1020 elever, 68 klasser	<b>7 min</b> 4.4 km
<b>Akademiet Ypsilon vgs</b> 200 elever	<b>11 min</b> 7.3 km

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Solbergmoen sprelloppbarnehage (1-5 ...)</b> 92 barn	<b>3 min</b> 0.3 km
<b>Grinde barnehage (0-5 år)</b> 71 barn	<b>9 min</b> 0.8 km
<b>Skyttelveien barnehage (0-5 år)</b> 69 barn	<b>23 min</b> 1.7 km

## DAGLIGVARE

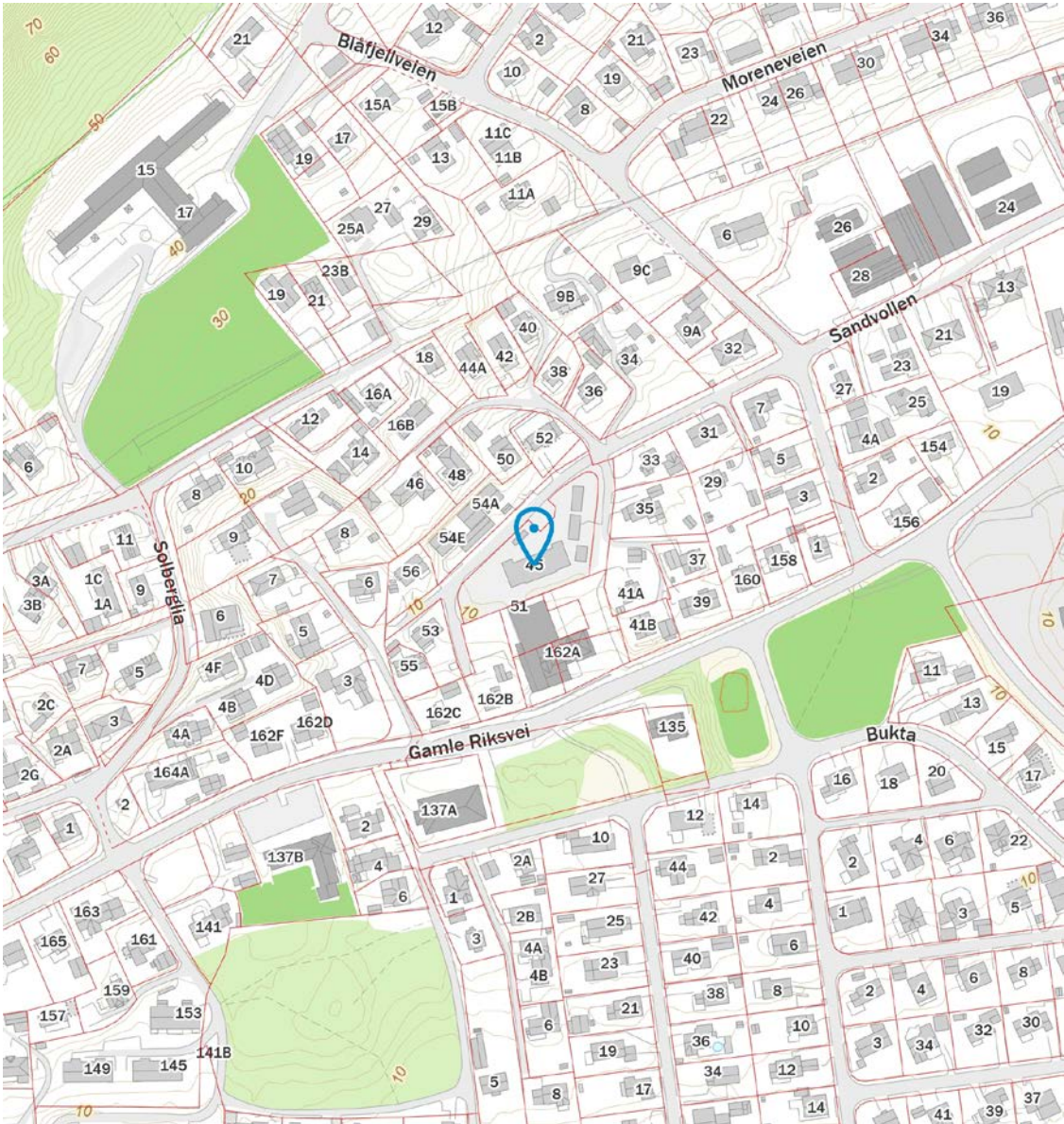
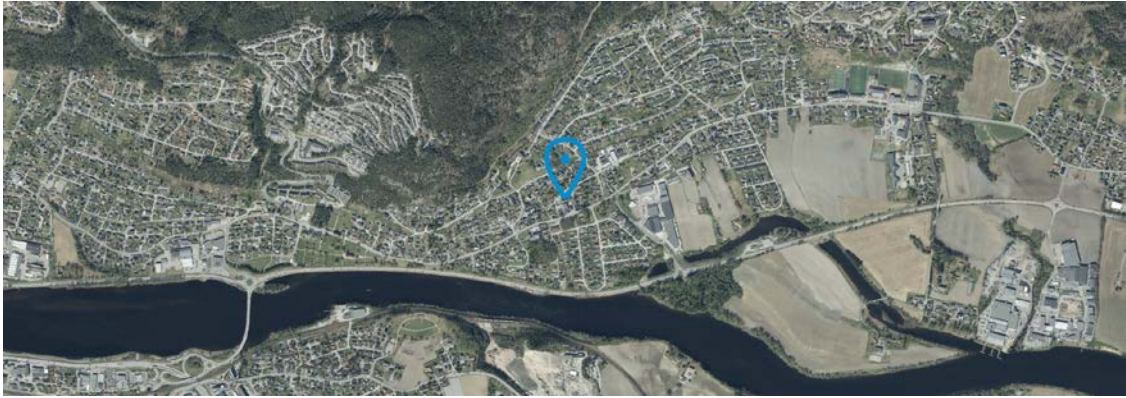
<b>Coop Extra Herstrøm</b> Post i butikk, PostNord	<b>5 min</b> 0.4 km
<b>Kiwi Solbergelva</b>	<b>20 min</b>

## SPORT

<b>Herstrøm balløkke</b> Ballspill	<b>6 min</b> 0.4 km
<b>Hågenstad balløkke</b> Ballspill	<b>14 min</b> 1.2 km
<b>Sporty24 Mjøndalen</b>	<b>7 min</b>
<b>SKY Fitness Drammen</b>	<b>7 min</b>



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### SANDVOLLEN 45 H, 3058 SOLBERGMOEN

Gnr: 245 Bnr: 1686 3301 Drammen kommune.  
Eierseksjon



Dato befaring: 27/05/2025  
Utskriftsdato: 09/06/2025  
Oppdragsnummer: 97729  
Referansenr:

**BJØRN FOSSER**  
489 98 830  
bf@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

4- roms eierseksjon i lavblokk med 1 ekstern utvendig bod i felles bodbygning.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med veranda.

Boligen disponerer en carport i felles carportrekke.

### **Standard**

Ny og ubrukt leilighet med god standard.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Arcitura Eiendom AS v/Odd Hyttedalen  
 Takstmenn: Bjørn Fosser  
 Befaring/tilstede: Takstmann: Bjørn Fosser Befaring foretatt med utlånt nøkkel.

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3301 Drammen Gnr: 245 Bnr: 1686  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 2 380 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Fulcio Eiendom As  
 Adresse: Sandvollen 45 H, 3058 SOLBERGMOEN

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier		Opplysninger gitt av eier via digital kommunikasjon.			
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke aktuelt for dette objektet.			
Ambita infoland	02/06/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 2023

#### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	88	85	3
Sum bolig:	88	85	3

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom	Bod

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	88	0	0	10
Sum bolig:	88	0	0	10
Sum BRA:	88			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom, Bod		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

### Utebod

#### Bygningsdata

Byggeår 2023

#### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	5	0	5
Sum bolig:	5	0	5

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Ekstern bod

## Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
<b>Sum BRA:</b>	<b>5</b>			

## Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Ekstern bod	

## Kommentar areal

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Bygningen har støpt plate på marken.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med Steniplater.
- Yttertak i flatt dekke, tekket med papp eller membran.

- Felles utvendige trapper i metall og rekkverk i tre. Det er utvendige svalganger med adkomst til alle leilighetene.
- Felles utvendig personheis.

#### Carport:

Parkeringsplass for 1 bil i felles carportrekke. Det medfølger el. bil lader til parkeringsplassen.

Bygningen er oppført med yttervegger i treverk, kledd med panel utvendig og innvendig. Pulltak i trekonstruksjon, tekket papp.

Areal er ikke målt, da det er åpent mellom plassene og i front av bygningen.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

FDV dokumentasjon på bygningen skal overleveres til kjøper når boligen er solgt.

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2021 i stue/kjøkken. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020 i øvrige rom. Vinduene er kledd utvendig med aluminium og beslag i stuen og hele vinduet er i aluminium på øvrige vinduer.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

## Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør og sidevindu i aluminium med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: Det er et hakk i utforingen i døren.

TG: 0

## Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:  
Stue/kjøkken og alle soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 10 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord på dekket og rekkverk metall og glassplater.  
Verandaen er bygget på 4 bærende søyler (ett i hvert hjørne), som er fundamentert på underliggende terrasse.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 0

## Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

## Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, produsert i 2021, montert i skapet i badet.  
Berederen har fast strømtilkobling og overløp til badegulvet.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettsisterner i badet. Avløpsrør i plast og støpejern. Hovedstoppekran og vannmåler i skapet.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Aggregatet er montert i skapet på badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 0

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen. Kursfortegnelsen stemmer overens med kursene.

Samsvarserklæring på anlegget er fremvist.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk gulvvarme er montert i entreen og badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med innfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entreen. Enstavs parkett på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering: Det er et mindre fuktmerke på endeveden i overgangen mellom fliser og parkett i entreen.

TG: 0

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.  
Himlingshøyde 2,44 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i alle soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

### Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Badet er nytt og ikke brukt.

### Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.  
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

### Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

### Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med delvis innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja  
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, er ubrukt og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## **Utebod**

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod i felles bodbygningen med flere boder på rekke. Bodene er oppført i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:  
IU

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

#### **Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA). Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

#### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

#### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ruben Bernardino

---

## Boligen

Sandvollen 45H

3058 SOLBERGMOEN

3301-245/1686/0/8

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 3345250111 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

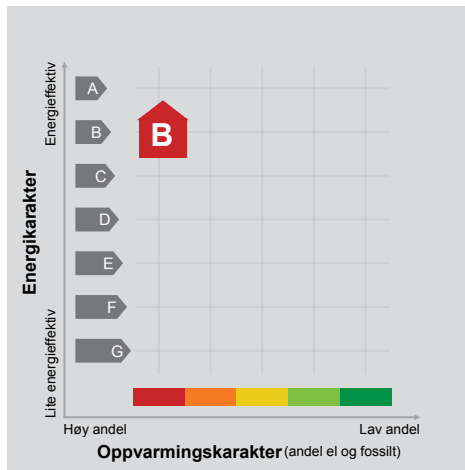
---



## ENERGIATTEST



Adresse	Sandvollen 45H
Postnummer	3058
Sted	SOLBERGMOEN
Kommunenavn	DRAMMEN
Gårdsnummer	245
Bruksnummer	1686
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-156949
Dato	19.08.2025



**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.

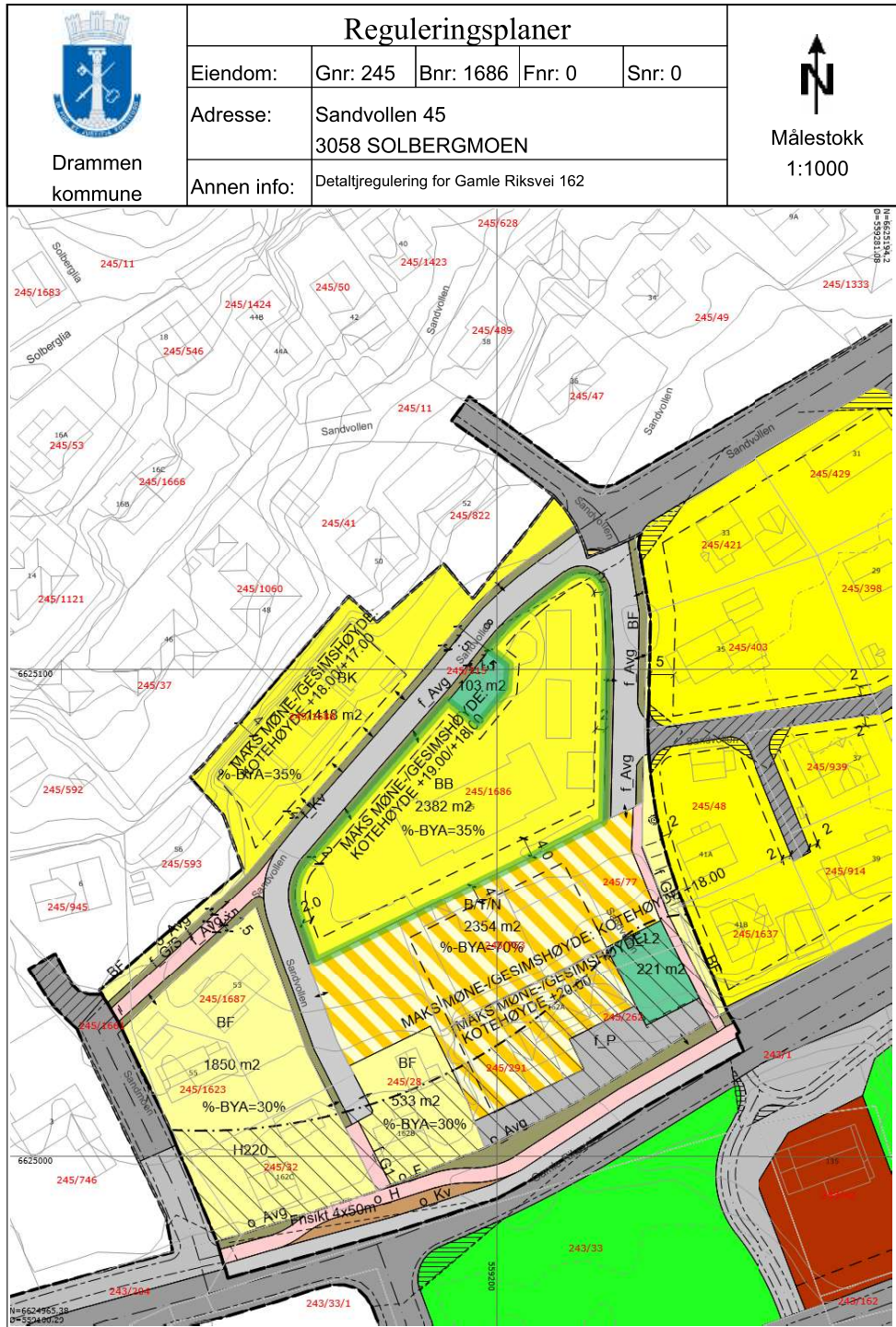
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Vedlegg



07.08.2025 14:31:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

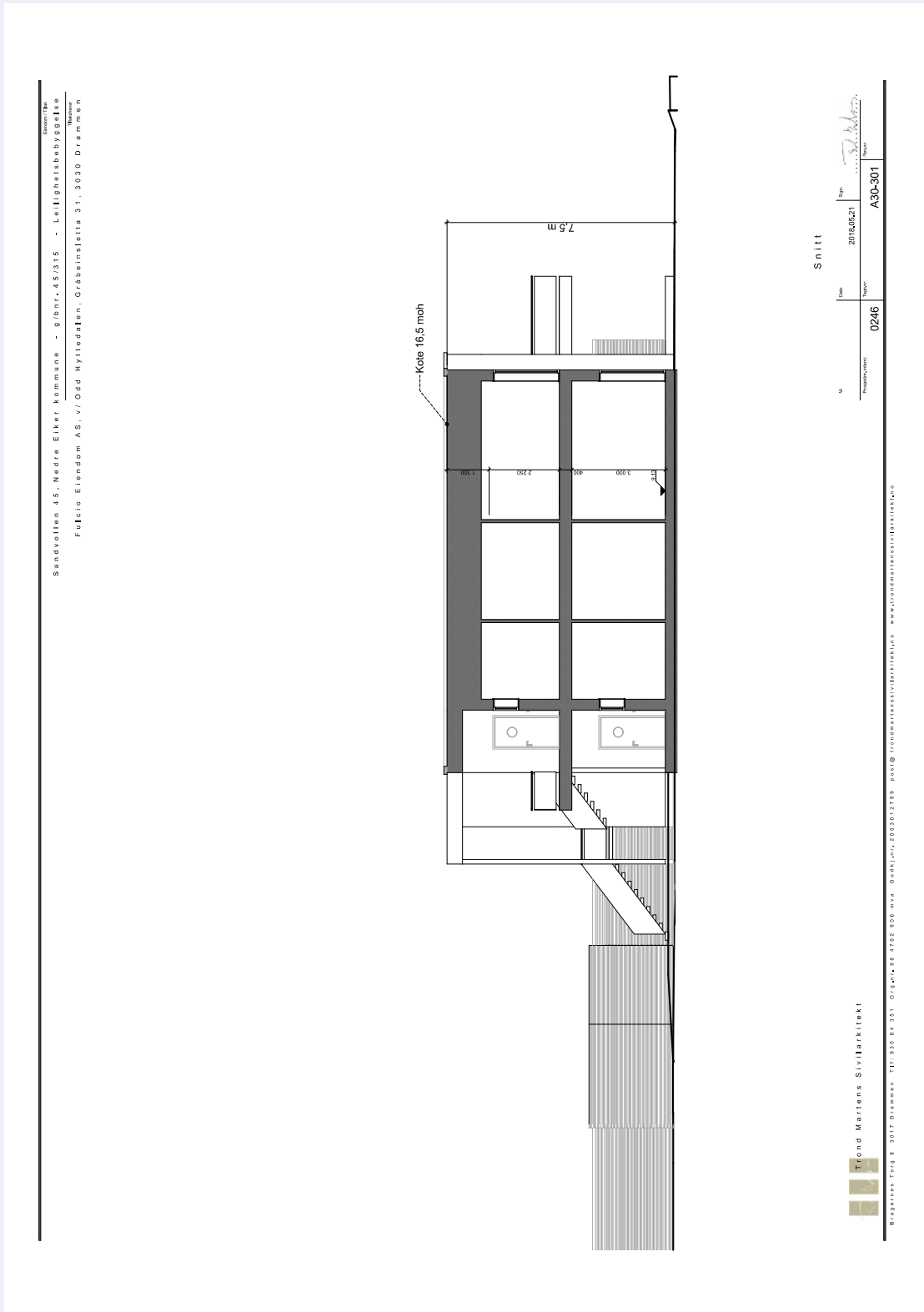
Side 1 av 2

# Vedlegg

## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
Forskningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	RpStøyGrense
Vegstengning/fysisk kjøresperre	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eksisterende tre som skal bevares
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert støyskjerm
Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg
Boligområde	Almennyttig formål	Kjøreveg
Gangveg	Offentlig friområde	Annet spesialområde
Felles avkjørsel	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Lekeplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Kjøreveg	Fortau
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - grøntareal	Holdeplass/plattform
Parkeringsplasser		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sandvøller 45, Nedre Eiker Kommune - g.nr. 45/315 - Leilighetseierforening  
 Fulcio Eiendom AS, v/ Odd Hylledalen, Gråbeinsletta 31, 3030 Drammen

Ut	Dato	Sign.	Prosjekt
	2016.05.21		A3D-301
Prosjekt nr.		0246	

**Trond Mariens Siv/Arkitekt**  
 Høstmark Torg 8 3077 Drammen | Tlf: 930 44 351 | Org.no: 981 072 566 mva | epost: trond@trondmariensiv.no | www.trondmariensiv.no

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnplan

Sandvøller 45, Nedre Eiker kommune - g.nr./b.nr. 45/315 - Leilighetsbyggeløse  
 Fulcio Eiendom AS, v/ Odd Hylledalen, Gråbeinsletta 31, 3030 Drammen

2800

1163

883

**Snitt carport**

M	1:50	Dato	2016.05.21	Rev	A3D-302
Prosjekt nr.		0246		Rev	

Trond Mariens Sivilarkitekt
   
 Drammen Torv 6 3017 Drammen | Tlf: 93 44 351 | E-post: 66@trondmariensivilarkitekt.no | www.trondmariensivilarkitekt.no

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS, AVD. ASKER  
V/CHRISTOFFER MAZARINO  
BANKVEIEN 7  
1383 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 3345250101  
Vår referanse: 3797172/26803158  
Bestilling: C3 2025-07-25 151

Dato  
25.07.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
792681	200	8.7.2025	SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3301 DRAMMEN	245	1686	0	0

- Dokumentet følger vedlagt.  
 Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614852824  
Vedlegg: Nei

### Relvirent av tinglysing

Organisasjonsnr:	Navn:	Adresse:
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

### Relvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr:	Navn:	Bruksenhe:	Adresse:
943308845	FULCIO EIENDOM AS		Nedre Storgate 23, 3015 DRAMMEN

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr:	Gnr:	Bnr:
3301	245	1686

### Nye seksjoner

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebrek	Formåtskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	245	1686	0	1	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	2	81 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	3	81 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	4	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	5	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	6	81 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	7	81 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei
3301	245	1686	0	8	88 / 676	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Attestert kopi av dok.nr. 2025/792881/200  
Attesteringsdato: 2025-07-25 09:27

03.07.2025 14:53

Side 1 av 1

Side 1 av 7

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/792681/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:27

Side 2 av 7

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket		
Kommunens navn Drammen	Kommunens adresse Pb 7500, 3008 Drammen	Kontaktperson ULLBøhn

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e)			
Navn Svensson Nøkleby Advokatfirma AS / Adv K. A. Jensen	Fødselsnr./Org.nr. 982 370 310	E-postadresse K2255222@sn.advokat.no	
Adresse Postboks 294 Bragernes	Postnummer 3001	Poststed Drammen	Telefonnummer 41 46 20 86

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenumr. 3301	Kommunens navn DRAMMEN	Gårdsnr. 245	Bruksnr. 1686
		Festnr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943 308 845	FULCIO EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)												
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksu seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.												
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal					
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonens. I tillegg skriver du nevneren, som vil være sammen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (brever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (brever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	88	B	13				25				
2	B	81	B	14				26				
3	B	81	B	15				27				
4	B	88	B	16				28				
5	B	88	B	17				29				
6	B	81	B	18				30				
7	B	81	B	19				31				
8	B	88	B	20				32				
9				21				33				
10				22				34				
11				23				35				
12				24				36				
Sum tellere:			676	Nevner:			676					

Dato 23.06.2025	Innsenderens underskrift <i>K. A. Jensen</i>	<b>SVENSSON NØKLEBY</b> Advokatfirma AS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00. Org.nr. 982 370 310 Side 1 av 4
--------------------	---	---

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/792681/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:27

Side 3 av 7

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare en grunnneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller laknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

23.06.2025

Innsenderens underskrift

Kristine Andersen

Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

DRAMMEN

SVENSSÓN NØKLEBY

Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen  
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 371 21 | Side 2 av 4

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/792681/200  
Attestingstidspunkt 2025-07-25 09:27

Side 4 av 7

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruk for de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Reklamasjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boplasser etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annen dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglystet uridighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/er at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 05.06.2025	<i>[Handwritten signature]</i>	Odfø Hyttedelen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunensnr. 3301	Kommunens navn Drammen	Gårdsnr. 245	Bruksnr. 1686	Festestr.
Dato 3/2-2025	Underskrift Mette-Lise Bohn	Stempel <b>DRAMMEN KOMMUNE</b> Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org. nr. 992 331 554		

Dato 23.06.2025

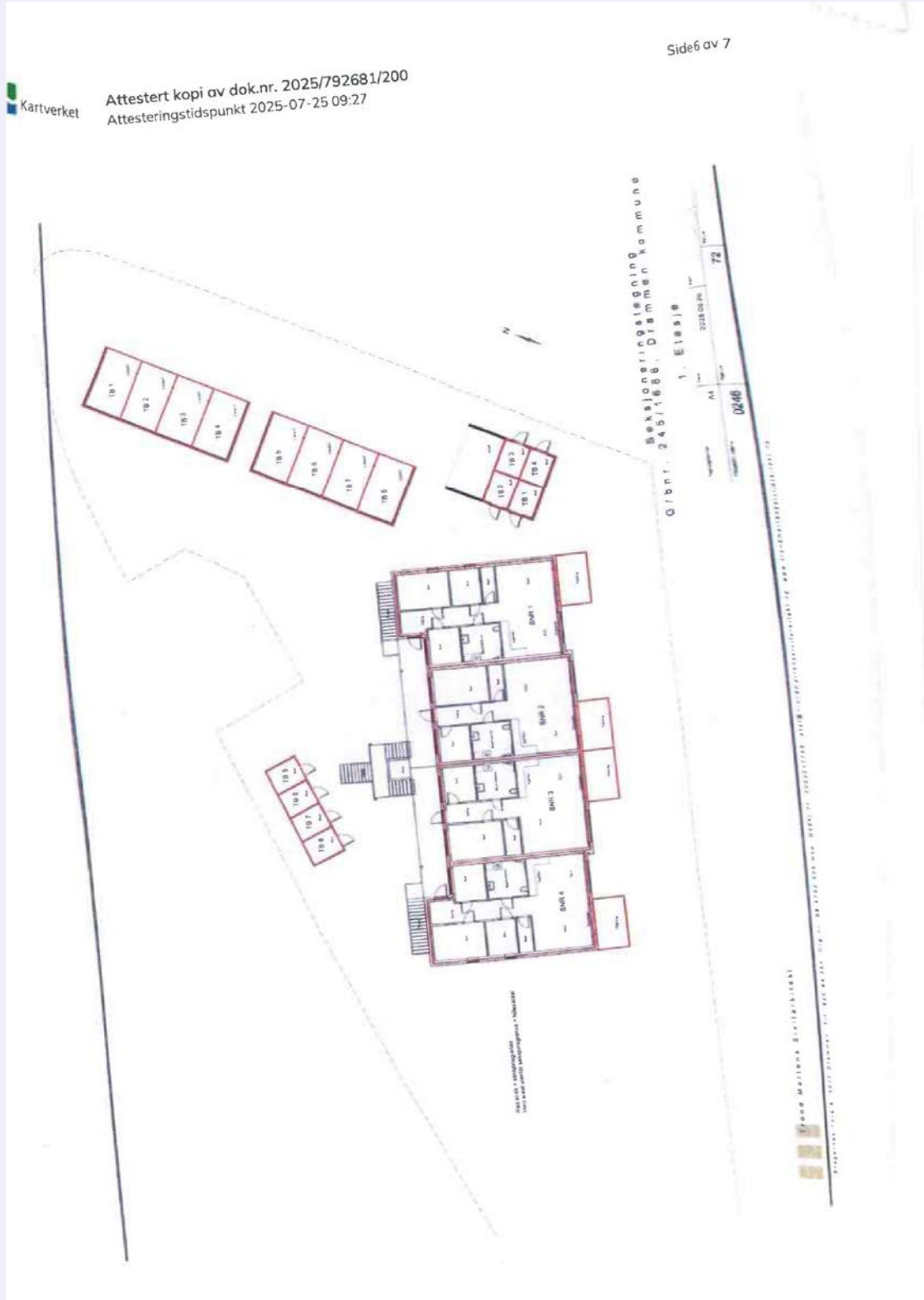
Innsenderens underskrift *[Handwritten signature]*

Advokat SVENSSON NØKLEBY  
Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen  
Tlf. 32 25 55 00. Org. nr. 992 331 554

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering  
DRAMMEN



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS, AVD. ASKER  
V/CHRISTOFFER MAZARINO  
BANKVEIEN 7  
1383 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 3345250101  
Vår referanse: 3797182/26803208  
Bestilling: C3 2025-07-25 149

Dato  
25.07.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
780447	200	4.7.2025	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3301 DRAMMEN	245	315	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.


Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)


Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

 Attestert kopi av dok.nr. 2025/780447/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:27 Side 1 av 3

Retur:  
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS  
v/advokat Kristine Andersen Aasgaard  
Postboks 294 Bragernes  
3001 Drammen

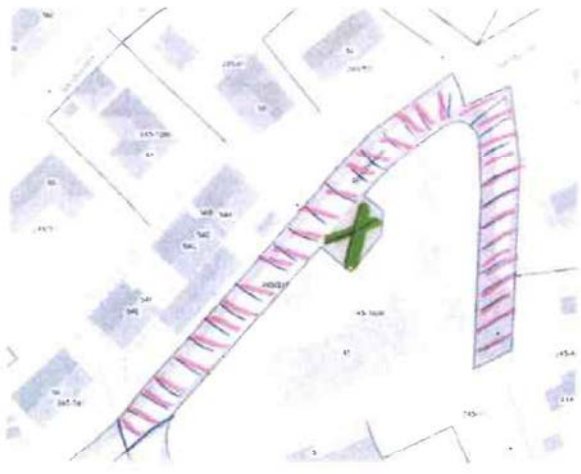
org. nr. 982 370 310

  
Doknr.: 780447 Tinglyst.: 04.07.2025  
STATENS KARTVERK


**ERKLÆRING OM ADKOMST- OG BRUKSRETT TIL VEIRETT OG  
LEKEPLASS PÅ GNR. 245 BNR. 315 I DRAMMEN KOMMUNE**


**1 BESKRIVELSE AV RETTIGHETENE**

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr. 245 bnr. 315 i Drammen kommune (heretter «Avgiver») gir med dette gnr. 245 bnr. 1686 i Drammen kommune (heretter «Rettighetshaver») kjørbadkomst- og bruksrett til vei og lekeplass slik vist på kartskisse nedenfor. Veiareal i rosa skravering. Lekeplass ved grønt kryss.



**Rett kopi bekreftes**  
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen  
Org.nr. 982 370 310

  
Jori Aasgaard  
advokat

 1/27

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/780447/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-07-25 09:27

Side 2 av 3

### 2 AVTALEBESTEMMELSER KNYTTET TIL RETTIGHETEN (TINGLYSES IKKE)

#### 2.1 Veiretten

Det er avtalt følgende avtalebestemmelser knyttet til veiretten

- Rettighetshaver skal, sammen med de andre brukere av veien, besørge og bekoste drift og vedlikehold av veien.
- Avgiver er ikke forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av veien.
- Rettighetshaver forplikter seg lojalt til å bidra til å være med på en formalisering av organiseringen for drift og vedlikehold av veien i fremtiden sammen med de øvrige brukere av veien.
- Rettighetshaver og Avgiver forplikter seg til å godta en eventuell jordskifteløsning eller annen avgjørelse fra jordskifteretten eller de ordinære domstoler for veien, også dersom dette fordeler rettigheter og plikter annerledes enn denne avtale og erklæring.

#### 2.2 Lekeplassen

Det er avtalt følgende avtalebestemmelser knyttet til lekeplassen

- Rettighetshaver skal, sammen med de andre brukere av lekeplassen, besørge og bekoste drift og vedlikehold av veien. Med brukere etter denne bestemmelse menes de eiendommer som lekeplassen er knyttet opp til i den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området, eller annen offentligrettslig regulering.
- Avgiver er ikke forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av lekeplassen.
- Rettighetshaver forplikter seg lojalt til å bidra til å være med på en formalisering av organiseringen for drift og vedlikehold av lekeplassen i fremtiden sammen med de øvrige brukere av lekeplassen.
- Rettighetshaver og Avgiver forplikter seg til å godta en eventuell jordskifteløsning eller annen avgjørelse fra jordskifteretten eller de ordinære domstoler for lekeplassen, også dersom dette fordeler rettigheter og plikter annerledes enn denne avtale og erklæring.

### 3 SIGNATUR

Sted: *Drammen*  
Dato: *02.07.25*


Hjemmelshaver til gnr. 245 bnr. 315 i Drammen kommune  
for FULCIO EIENDOM AS (org nr. 943 308 845)

*[Signature]*  
Odd Hyttedalen

**Rett/kopi bekreftes**  
SVENSSON NØRBY Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Drammen, 3001 Drammen  
Org. nr. 982 376 000  
*[Signature]*  
Jon Aasgaard  
Advokat


*[Signature]* 2/2

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer


 Kartverket      Attestert kopi av dok.nr. 2025/780447/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:27      Side 3 av 3

Sted: *Drammen*  
Dato: *02.07.25*

Hjemmelshaver til gnr. 245 bnr. 1686 i Drammen kommune  
for FULCIO EIENDOM AS (org nr. 943 308 845)

  
Odd Hyttedalen

**Rett kopi bekreftes**  
SVENSSON MØKLEBY Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Brageves, 3001 Drammen  
Org. nr. 982 370 310

  
Jon Aasgaard  
Advokat

*OM, OM 3/3*

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



EIENDOMSMEGLER 1 ØSTLANDET AS, AVD. ASKER  
V/CHRISTOFFER MAZARINO  
BANKVEIEN 7  
1383 ASKER

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 3345250101  
Vår referanse: 3797183/26803213  
Bestilling: C3 2025-07-25 152

Dato  
25.07.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
780447	200	4.7.2025	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3301 DRAMMEN	245	315	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/780447/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:28

Side 1 av 3

Retur:

Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS  
v/advokat Kristine Andersen Aasgaard  
Postboks 294 Bragernes  
3001 Drammen

org. nr. 982 370 310

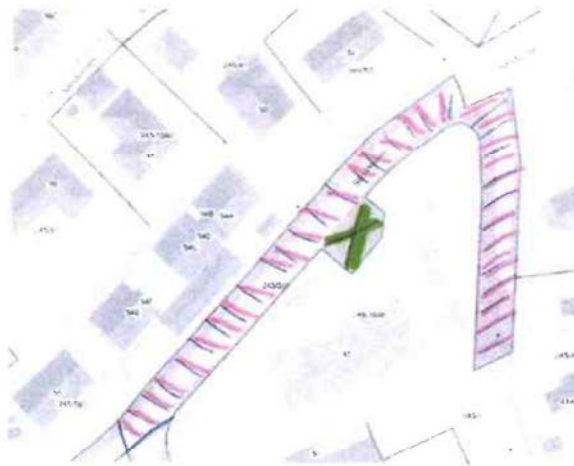


Doknr: 780447 Tinglyst: 04.07.2025  
STATENS KORTVERK

### ERKLÆRING OM ADKOMST- OG BRUKSRETT TIL VEIRETT OG LEKEPLASS PÅ GNR. 245 BNR. 315 I DRAMMEN KOMMUNE

#### 1 BESKRIVELSE AV RETTIGHETENE

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr. 245 bnr. 315 i Drammen kommune (heretter «Avgiver») gir med dette gnr. 245 bnr. 1686 i Drammen kommune (heretter «Rettighetshaver») kjørbadkomst- og bruksrett til vei og lekeplass slik vist på kartskisse nedenfor. Veiareal i rosa skravering. Lekeplass ved grønt kryss.



**Rett kopi bekreftes**  
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen  
Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard  
Advokat

*[Handwritten signature]* 1/27

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/780447/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:28

Side 2 av 3

### 2 AVTALEBESTEMMELSER KNYTTET TIL RETTIGHETEN (TINGLYSES IKKE)

#### 2.1 Veiretten

Det er avtalt følgende avtalebestemmelser knyttet til veiretten

- Rettighetshaver skal, sammen med de andre brukere av veien, besørge og bekoste drift og vedlikehold av veien.
- Avgiver er ikke forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av veien.
- Rettighetshaver forplikter seg lojalt til å bidra til å være med på en formalisering av organiseringen for drift og vedlikehold av veien i fremtiden sammen med de øvrige brukere av veien.
- Rettighetshaver og Avgiver forplikter seg til å godta en eventuell jordskifteløsning eller annen avgjørelse fra jordskifteretten eller de ordinære domstoler for veien, også dersom dette fordeler rettigheter og plikter annerledes enn denne avtale og erklæring.

#### 2.2 Lekeplassen

Det er avtalt følgende avtalebestemmelser knyttet til lekeplassen

- Rettighetshaver skal, sammen med de andre brukere av lekeplassen, besørge og bekoste drift og vedlikehold av veien. Med brukere etter denne bestemmelse menes de eiendommer som lekeplassen er knyttet opp til i den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området, eller annen offentligrettslig regulering.
- Avgiver er ikke forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av lekeplassen.
- Rettighetshaver forplikter seg lojalt til å bidra til å være med på en formalisering av organiseringen for drift og vedlikehold av lekeplassen i fremtiden sammen med de øvrige brukere av lekeplassen.
- Rettighetshaver og Avgiver forplikter seg til å godta en eventuell jordskifteløsning eller annen avgjørelse fra jordskifteretten eller de ordinære domstoler for lekeplassen, også dersom dette fordeler rettigheter og plikter annerledes enn denne avtale og erklæring.

### 3 SIGNATUR

Sted: *Drammen*

Dato: *02.07.25*

Hjemmelshaver til gnr. 245 brr. 315 i Drammen kommune  
for FULCIO EIENDOM AS (org nr. 943 308 845)

*[Signature]*  
Odd Hyttedalen

**Reitt kopi bekrefte**  
SVENSSON NØRREBY Advokatfirma ANS  
Postboks 294 Drammen, 3001 Drammen  
Org. nr. 982 376 080  
*[Signature]*  
Jon Aasgaard  
Advokat

*[Signature]*

## Vedlegg: Heftelser / Erklæringer


 Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2025/780447/200  
Attesteringstidspunkt 2025-07-25 09:28 Side 3 av 3

Sted: *Drammen*  
Dato: *02.07.25*

Hjemmelshaver til gnr. 245 bnr. 1686 i Drammen kommune  
for FULCIO EIENDOM AS (org nr. 943 308 845)

  
Odd Hyttedalen

**Rett kopi bekreftes**  
SVERDRSON HOKLBY Advokatfirma ANS  
Postboks 294, Bragernes, 3001 Drammen  
Org. nr. 982 370 110

  
Jon Aasgaard  
Advokat

*02/07 3/3*



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.





## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

## Bindende bud på eiendommen

Sandvollen 45 H, 3058 SOLBERGMOEN

Gnr 245, bnr 1686, snr 8, i Sameiet Sandvollen 45 i Drammen kommune.

Oppdragsnr. 6010260057

Bud stort kr: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

# Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.





Oppdragsnummer 6010260057  
Sist oppdatert 18.03.2026

EiendomsMegler  1

Christoffer Mazarino  
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 918 13 202  
E-post: [christoffer.mazarino@em1ostlandet.no](mailto:christoffer.mazarino@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)