

PROAKTIV



Moderne familiehjem fra
2020 – beliggende i et
barnevennlig nabolag

LILLEMILEN 4





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

HOLMESTRAND - HOF

Nyere og familieperfekt enebolig i markanært område. Solrik terrasse og flat hage. Carport m/utebod. Felles lekeplass.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lillemilen 4, 3090 HOF

Gnr./Bnr.: Gnr. 241, bnr. 207, i Holmestrand kommune

Prisantydning: 4.700.000,-

Omkostninger: 131.750,-

Totalpris: 4.831.750,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 6/4

BRA: 155 m²

BRA-i: 150 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 19 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport med tilknyttet utebod.

Tomt: 486 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.012,-

Felleskostnader inkl.: Grunnkostnad, felles byggforsikring, grunnpakke tv/internett, drift og vedlikehold av fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

Kommunale avgifter: 22.987,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	37	40	45
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Stein Erik Lie



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 91 87 32 87
E-post: lie@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Telefon: 977 44 247
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

LILLEMILEN 4

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.
En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling.

Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Flytt rett inn i et fint familiehjem i Lillemilen 4 i Prestegårdshagen!

Boligen er oppført i 2020 og har god standard med moderne løsninger og god plass til hele familien. Boligen er fint utnyttet over to etasjer, fordelt på 150 kvm. Boligen har balansert ventilasjon.

Tomten på 486 m² er lettstelt og fin, med stor hage innrammet med hekk, og asfaltert gårdsplass på fremsiden av huset. Markterrassen er på ca. 19 m² og byr på gode solforhold vendt mot syd. Bilen kan du parkere i carport rett ved ytterdøren, og det er tilgang til praktisk utebod på 5 kvm i bakkant. Lader er installert.

Dette er et nyere boligområde bestående av eneboliger på et trygt og barnevennlig tun. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage,

fritidsaktiviteter og marka, samt sentrumskjernen med nødvendige servicetilbud.

Velkommen til hyggelig visning!

Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
Stein Erik Lie



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



HOLMESTRAND - HOF

Kommune: Holmestrand / Område: Holmestrand - Hof

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eneboligen i Lillemilen 4 ligger på et nyere boligfelt ca. 2,5 km nord for Hof sentrum. Her bor du i rolige og meget barnevennlige omgivelser med marka som nabo, og kort vei til barnehage, skole, servietilbud og golfbane. Gode og trygge oppvekstvilkår med flere lekekompiser for barna.

Det tar ca. 6 minutter med bilen til Hof sentrum med butikker, bibliotek, helsestasjon, tannlege, fysioterapeut, hudpleie, treningsstudio, og frisør for å nevne noe. I Sundbyfoss har man også en nyere Spar butikk, ladestasjon og Fysen Kro (som er nærmeste kafe for Hof).

Hof fremstår i dag som et godt sted å bo i Holmestrand kommune, hvor oppvekstmiljø, skole og omsorg har sterkt fokus. Nærmiljøet har et godt utbygd kulturtilbud for barn og ungdom og det er kort avstand til kultur og opplevelser som Eidsfoss - Hof



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Hovland Linje 41, 43	4 min 🚶 0,4 km
🚗	Sande stasjon Linje RE11	14 min 🚗 14 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	43 min 🚗
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 27 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Hof PostNord	4 min 🚗 2,6 km
Spar Sundbyfoss Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 5,6 km

VARER/TJENESTER

🏠 Torggården Sande	15 min 🚗
🏪 Boots apotek Hvittingfoss	13 min 🚗

SPORT

🏐 Hofhallen Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	17 min 🚶 1,5 km
⚽ Vollshagen fotballbane Fotball	5 min 🚗 2,9 km
🏊 Feelgood	4 min 🚗
🏊 Kick Tr.senter Hvittingfoss	13 min 🚗



sitt " lille Røros".
Gangavstand til flott barne- og ungdomsskole samt barnehager med god barnehagedekning.

Kort vei til Hof barne- og ungdomsskole. Skolen har over 370 elever og SFO-tilbud. Nærmeste barnehage ligger ca. 800 meter unna og heter Rakkerungen familiebarnehage. Gangavstand og til Hof barnehage som ligger ved skolen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

I Hof er det også et aktivt idrettslag med flott ny flerbrukshall med masse aktiviteter for store og små og en rimelig ny kunstgressbane.
Fantastisk turterreng med masse oppmerkede løyper både sommer og vinter. Her kan man følge oppkjørt løypenett helt til Drammen og det går rykter om de velholdte skiløypene på vinteren.

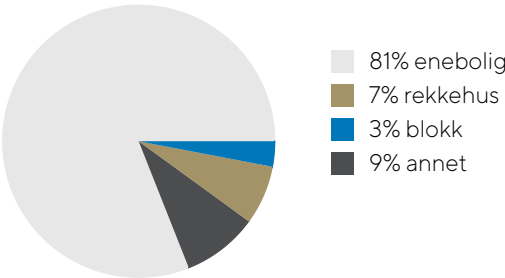
Rett ved Hof sentrum ligger også Hof golfbane. Her er det treningsområde med drivingrange, puttinggreen, bunker og stort område for nærspilltrening. I tillegg til Golfshop og servering. Gode fritidsaktiviteter i nærliggende områder og helårs turterreng i marka. Hof er naturskjønt og landlig, men likevel sentralt med kort avstand til Holmestrand, Sande og Vestfossen. Kort kjørevei til nærmeste pendlertog med hyppige avganger mot for eksempel Oslo. Tar du bilen bruker du ca. 1 time inn til hovedstaden og det er kun 10 minutter til påkjøring E-18.

Bebyggelse

Eiendommen ligger på et nyere og barnevennlig boligfelt bestående av småhusbebyggelse.

Adkomst

BOLIGMASSE



Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

SKOLER

Hof skole (1-10 kl.)	17 min	🚶
364 elever, 25 klasser	1.5 km	
Sande videregående skole	21 min	🚗
500 elever	17.9 km	
Holmestrand videregående skole	22 min	🚗
350 elever	17.6 km	

BARNEHAGER

Hof barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
55 barn	1.4 km	
Eidsfoss barnehage (0-4 år)	6 min	🚗
12 barn	6.4 km	
Espira Sundbyfoss barnehage (0-5 år)	8 min	🚗
78 barn	6 km	





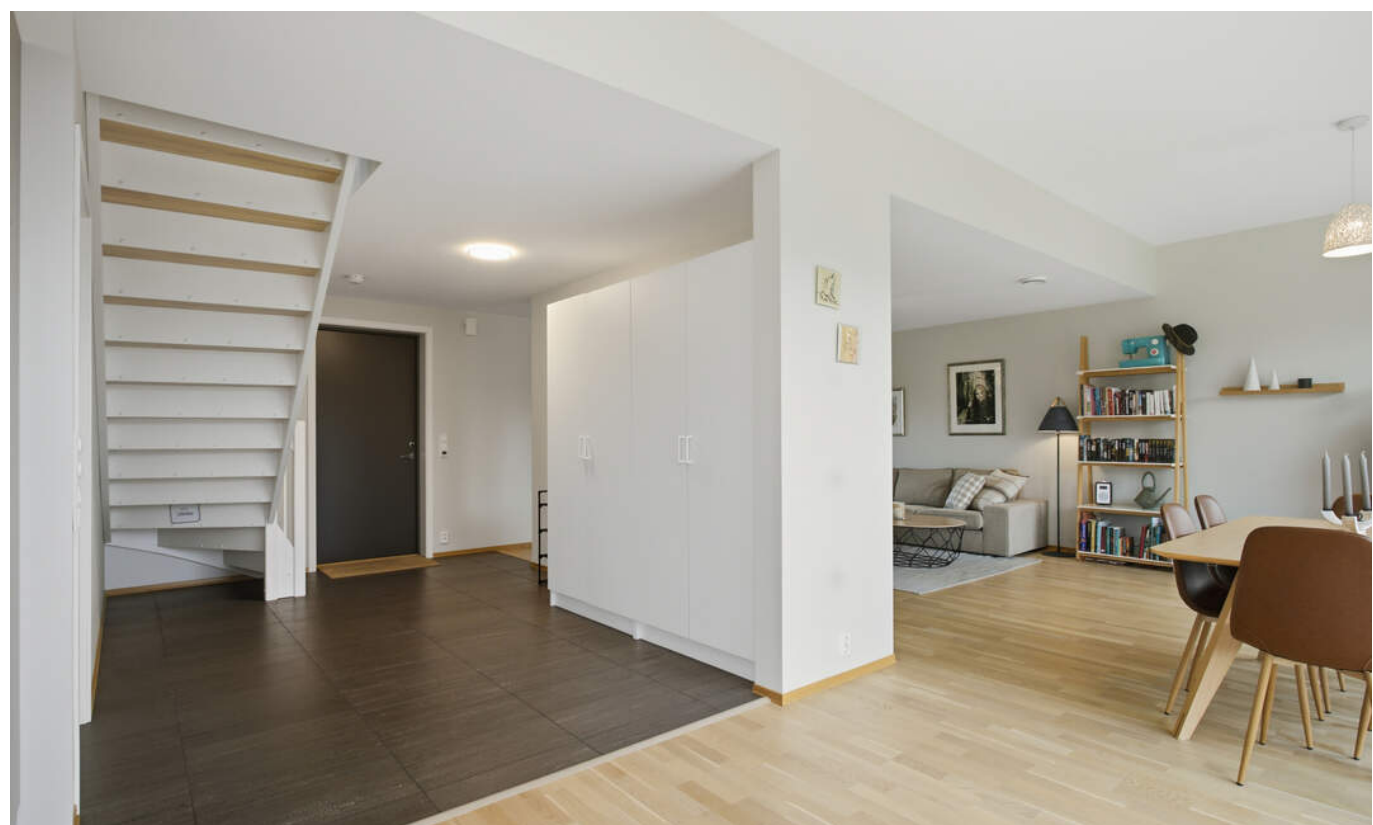


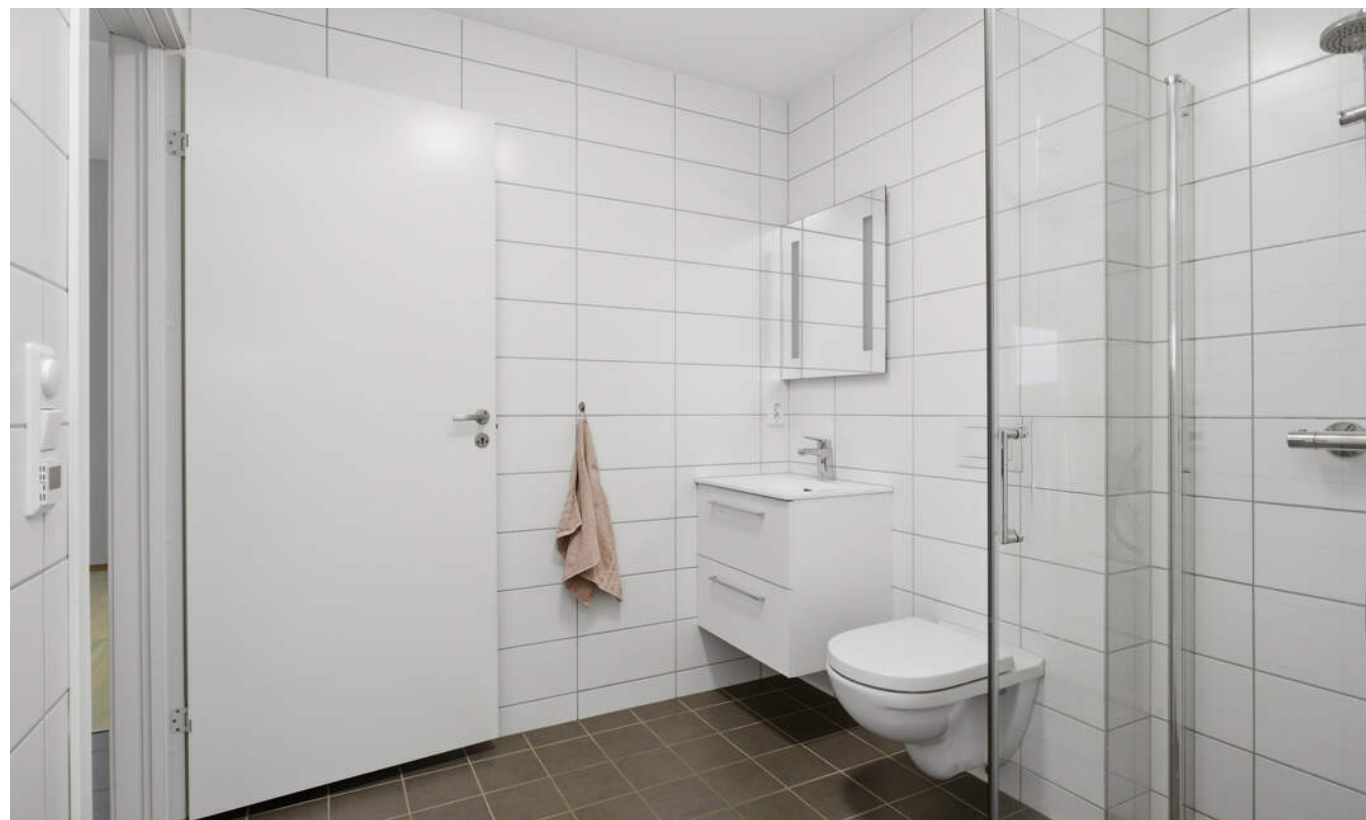


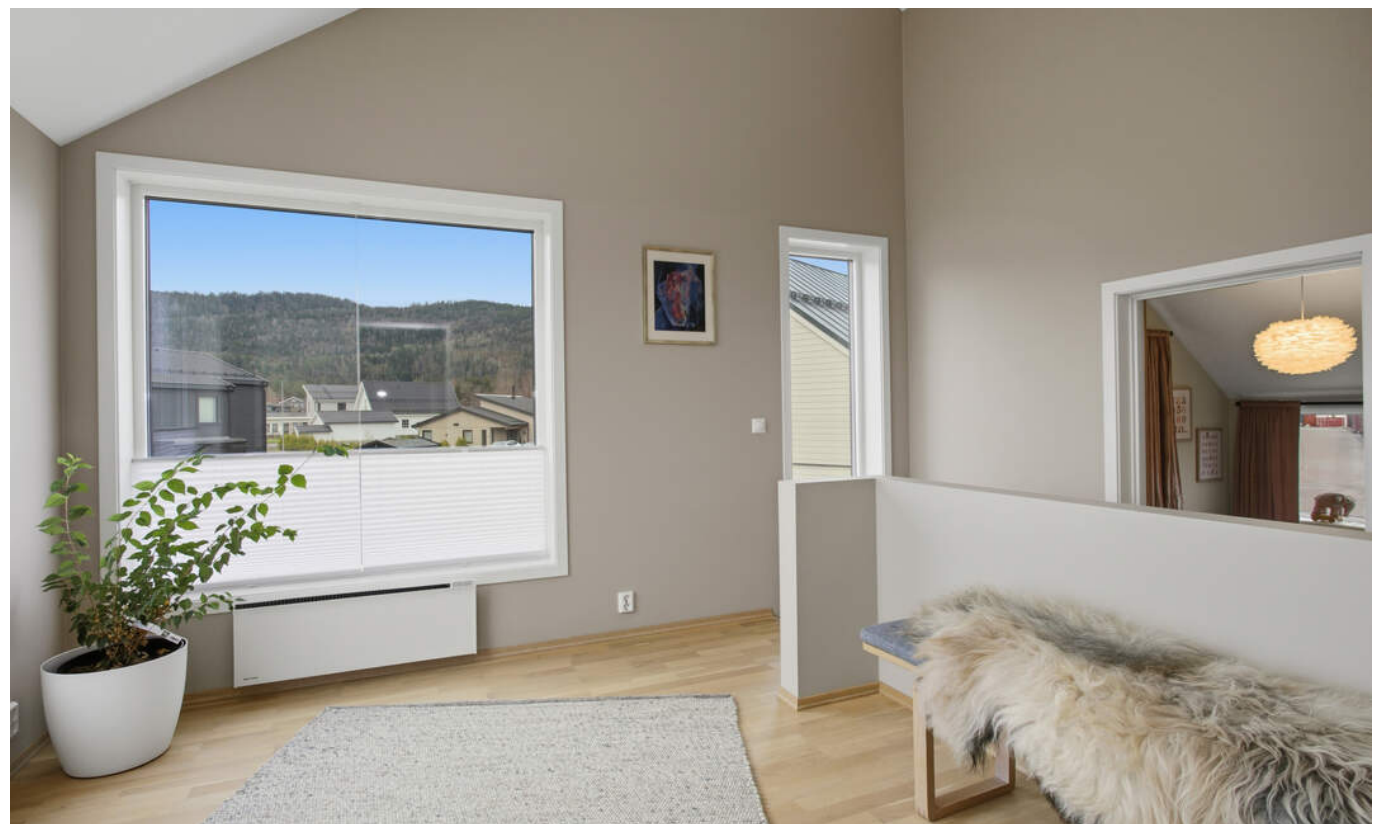
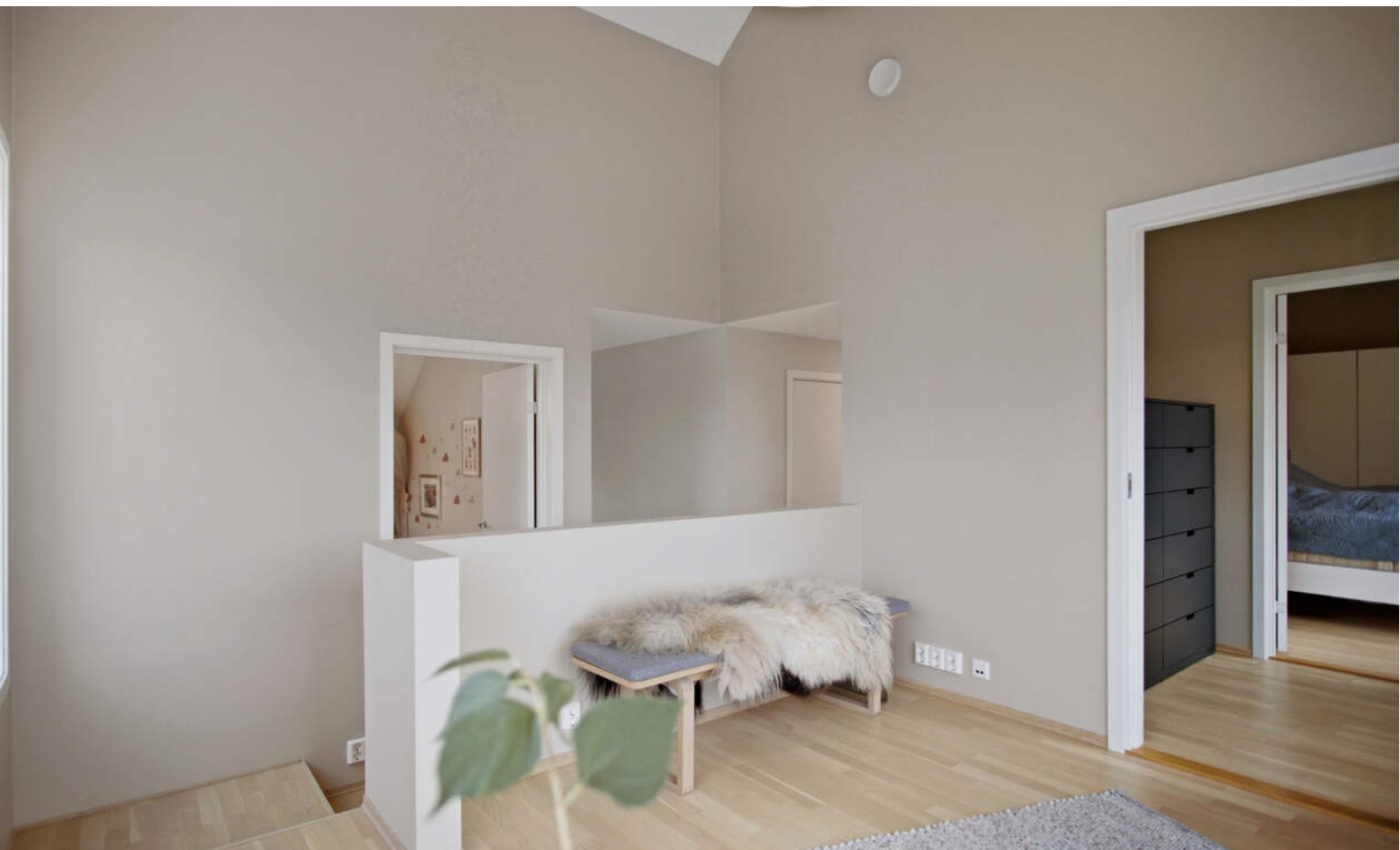


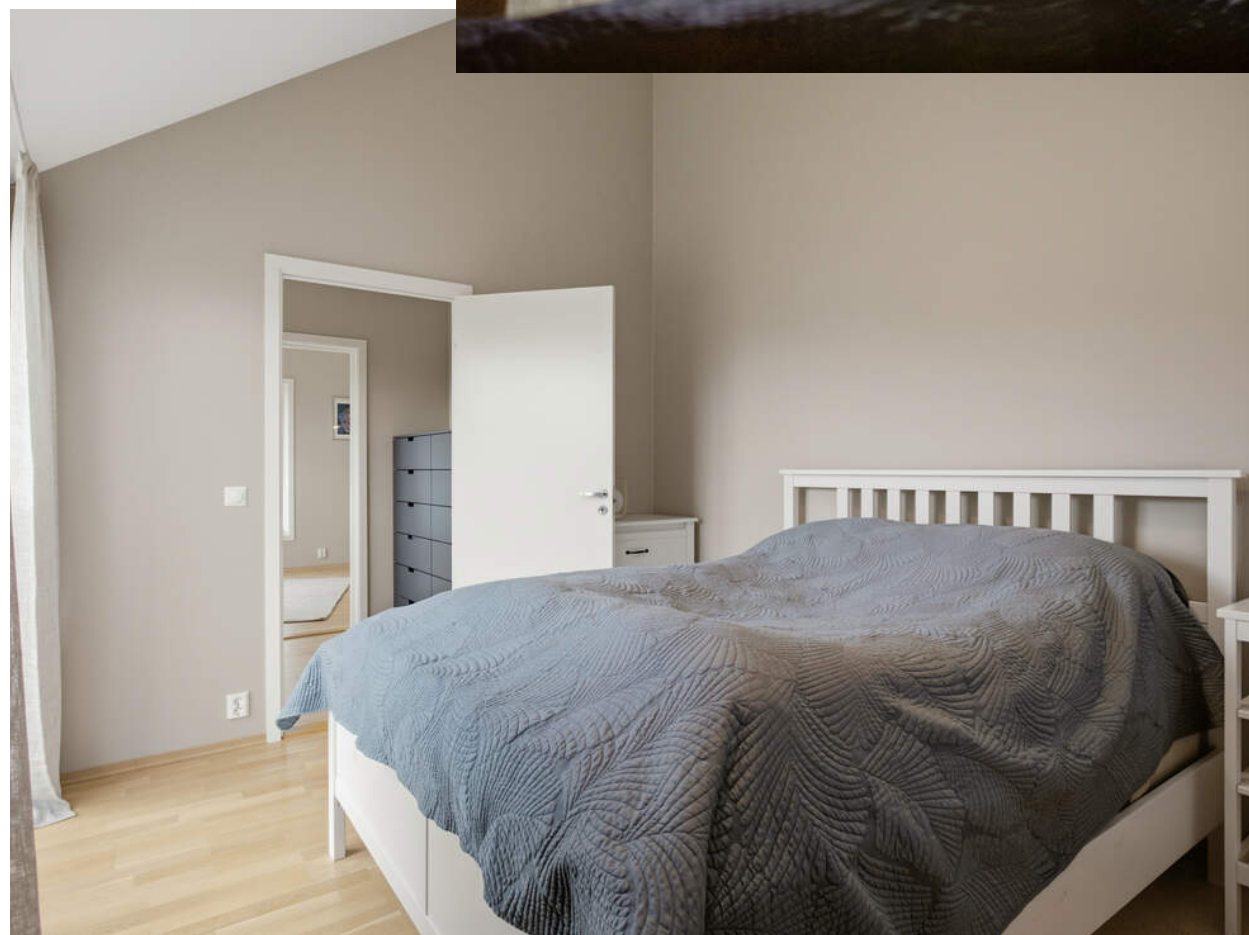


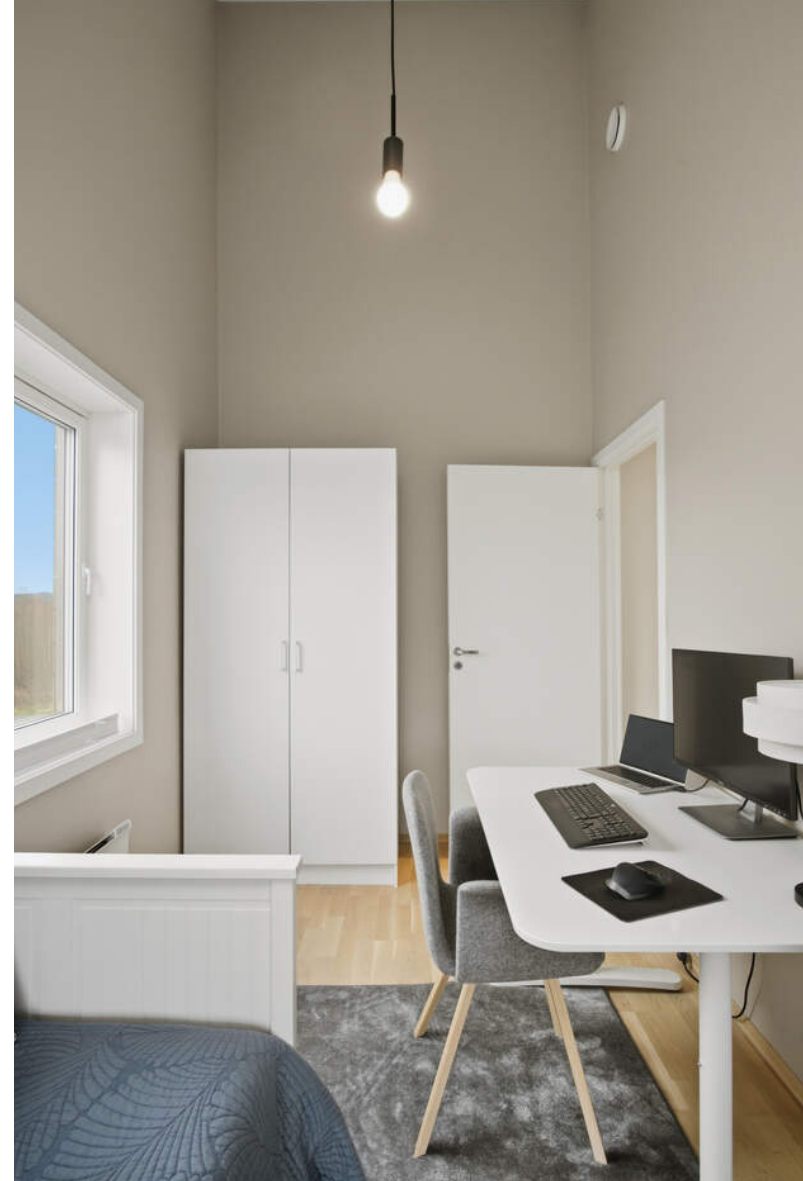














PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:

Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon med taksperrer. Stålplatetak med flenser og Sarnafil på carport. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann til avløp for overvann/ drenering/ dreneringsgrøft (kommunal eller privat). Snøfanger er montert på taket. Stålpipeline over tak, beslått med fotbeslag. Yttervegger av bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledning i treverk, liggende panel. Malte trevinduer med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret. Standard utgangsdør i tre fra byggeåret. Terrassedør/ skyvedør i malt tre med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret. Terrasse, plate på mark 19,3 kvm med adkomst fra stue. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk).

Innvendig generelt:

Overflater gulv med fliser, parkett og fliser på badet med varmekabler. Overflater vegger med malte flater og fliser på badet. Overflater himling (innvendige tak) med malte flater. Støpt plate på mark og etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret). Stålpipeline, som starter fra ildstedet. Peisovn med glass montert i stue. Boligen har tett tretrapp med malte vanger og inntrinn med lakkerte flater. Rekkverk og håndløper i treverk med malte flater. Innvendig er det glatte dører fra byggeår.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på vaskerom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning, (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert i bod. Varmtvannsbereder (ca) 200 liter plassert i vaskerom fra år 2022. Generelt om oppvarming; varmes opp ved strøm/ panelovner/ gulvvarme, varmekabler på badet og peisovn. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 50 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap (ikke besiktiget ved befaring). Boligen hadde ikke brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav, men røykvarsler var i henhold til forskriftskrav ved befaring fra takstmann.

Historikk:

2025 - Lyder i rør utbedret. Reklamasjonssak. Utført av Brække Sanitær. 2024 - Byttet flis med sprekk i vindu bad 2. etg. Samt gulv utenfor dusjsone. Utført av FK Bygg. 2024 - Føler for avtrekksvifte på kjøkken ble justert. Reklamasjonssak. Utfør via utbygger.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Hatt noen maur inne i mars måned. ikke etablert seg inne.

fjernet med maurmiddel.

30. Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja. Sameie har hatt sak gående angående ordensforstyrrelse mot tidligere beboer. Sak i slutfase. Beboer har flyttet.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 13.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i carport med tilknyttet utebod.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom og stue/kjøkken i åpen løsning. 2. etasje: Gang m/trapp, tv-stue, garderobe, 4 soverom og bad.

Terrasse i 1. etasje på ca. 19 m².

Carport m/utebod i bakkant.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 150 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 155 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 75 m²
- BRA-i: 75 m²
- BRA-e: 5 m² (utebod)
- TBA: 19 m² (terrasse)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 75 m²
- BRA-i: 75 m²

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde, skråtak i 2. etasje og 2,87 meter målt i stue i 1. etasje, takhøyde varierer noe. Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 19,3 kvm TBA (åpent areal) - avrundet til 19 kvm. Utvendig bod/ boder på 5,2 kvm - avrundet til 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:

Boligen har en romslig og gjennomgående entré med flislagt

gulv og lysmalte tak- og vegoverflater. Her er det innredet garderobeskap med god plass til oppbevaring, og det er i tillegg rom for både knaggrekke og skohyller.

Stue og kjøkken:

Ny kjøper kan glede seg over et meget lyst og luftig allrom med god takhøyde og vinduer fra tak til gulv, samt utgang til terrassen og hagen utenfor. Dette blir et naturlig samlingssted med plass til sofagruppe, lesestol og spisebord for sosiale sammenkomster. Rommet har lyst trestavs parkettgulv og slette vegger malt i dus farge. Lekker peisovn gir god stemning og ekstra oppvarming til hele rommet.

I bakkant av stuen ligger et moderne og praktisk kjøkken i egen sone. Gode lysforhold også her, med store vinduer i hjørnet. Innredningen fra HTH har slette fronter i lun farge, med sorte håndtak og laminat benkeplate. I benken er det nedfelt oppvaskkum med ettgreps kran. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøll og frys. Ventilator med avtrekk ut. Vanntoppsystem og komfyrvakt er installert.

Det er ytterligere en stue i 2. etasje, perfekt fom barna eller som hjemmekontor.

Bad og vaskerom:

Boligen har to badet, ett med tilliggende vaskerom. Badet i 1. etasje har kombinert vaskerom i åpen løsning. Bad og vaskerom har tidløst uttrykk med hvite veggfliser og brune gulvfliser, og har underliggende varmekabler og balansert ventilasjon. Badet er innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant, speil med integrert lys, veggmontert wc og dusjhjørne med regnfallsdusj. I rommet innenfor er det etablert egen vaskesone med opplegg for vaskemaskin, veggmontert tørkestativ, og varmtvannsbereder og motor til ventilasjon.

Badet i 2. etasje ligger praktisk plassert til alle soverommene. Et tidløst og lyst bad med flislagte overflater, gulvvarme og vindu som gir naturlig lysinnlipp uten innsyn. Badet er utstyrt med hvitt servantskap med nedfelt servant, speil med lys i bakkant, veggmontert wc og dusj sone i enden av rommet. Begge bad er tilknyttet balansert ventilasjon.

Soverom:

Det er fire soverom i boligen, alle beliggende sammen i 2. etasje. Hele etasjen har generøs takhøyde, noe som gir alle rom ekstra og atmosfære. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og skap for oppbevaring. Det er glassdører mot fransk balkong. De andre rommene har plass til nødvendigmøblement som seng, nattbord, skap og evt. skrivebord, og er fine barnerom eller gjesterom. Ved soverommene er det også garderobe.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. Takstmann har gjennomgått



PLANTEGNINGER

boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Boligen hadde ikke brannslukningutstyr i henhold til forskriftskrav ved befarung, anskaffelse av nødvendig utstyr må påregnes.
Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.

TG2:
- Veggkonstruksjon: Utvendig kledning/ treverk stedvis noe nære terreng.
- Andre utvendige forhold: Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad 2.etg - overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad 1.etg - overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Bad 1.etg - sluk, membran og tettesjikt: Se beskrivelse under konstruksjon; (Våtrom - 1. etasje - Bad) Overflater gulv. Badet

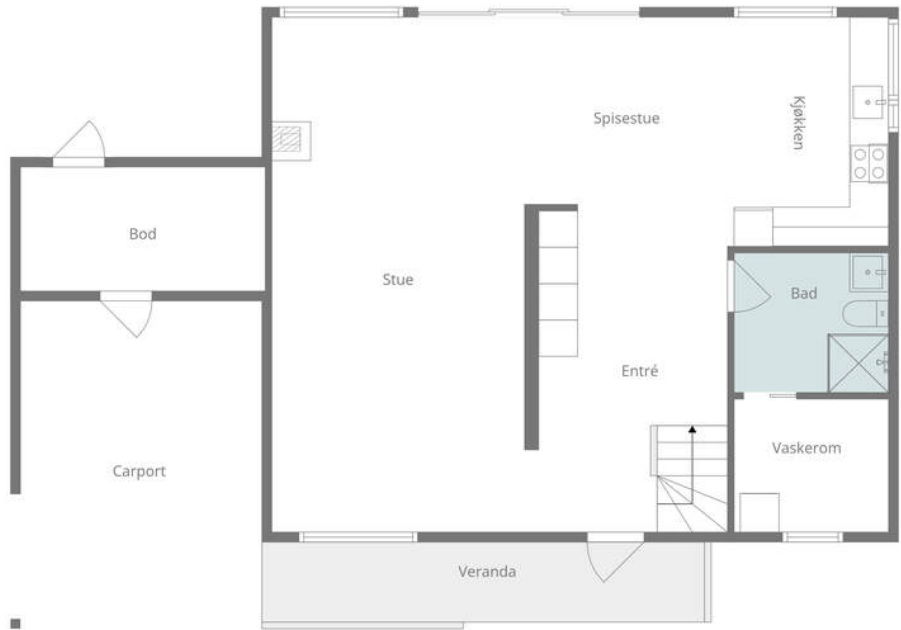
har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, slukmansjett/ tettesjikt.
- Avløpsrør: Det var ved befarung ikke mulig å kontrollere om avløpsanlegget har tilstrekkelig lufting eller stakemulighet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad + vaskerom.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energimerking
Energimerke B og oppvarmingskarakter ORANSJE.
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

1. ETASJE



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



2. ETASJE



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 486 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen har romslig og flat tomt med boltreplass for hele familien. Terrassen utenfor stue og kjøkken er på ca. 19 kvm. Det er god plass til å skape en hyggelig uteplass med møblement og grill på plattingen, og i hagen kan du ha både trampoline, basseng og fotballmål. Hagen har gressplen og er omkranset av ny hekk. Uteområdet vender mot syd og byr på sol hele dagen.

Utstyr

De store lampene i taket i stuen i 1. etasje, speilet samt de hvite og svarte lampene i 2. etasje samt lampen på barnerommet følger ikke salget.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: LILLEMILEN EIERSEKSJONSSAMEIE, Orgnr: 925550736

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie

av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Årsregnskapet for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr. 218 615,- og positivt årsresultat på kr. 224 449,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

NBBO

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 89916366

Felles byggforsikring i sameiet. Beboer må tegne egen innboforsikring.
Formuesverdi
Formuesverdi kan ikke innhentes for denne eiendommen.

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 012,-
Felleskostnader inkluderer: Grunnkostnad, felles byggforsikring, grunnpakke tv/internett, drift og vedlikehold av fellesareal.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.24 kr. 46 276,-

Faste løpende kostnader

Vann og avløp ca 12.465,- pr år.
Renovasjon ca kr. 4.113,- pr år.
Brann og tilsynsrapport ca kr. 587,-
Strømkostnad i desember 2025 var kr. 3.100,- inkl. nettleie.
Eiendomsskatt kr. 5.822,- pr år.
Grunnpakke tv og internett er inkludert i felleskostnader.
Felles byggforsikring betjenes via felleskostnadene. Eier må selv besørge innboforsikring.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utleie

Boligen har ingen utleiedel.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det er pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

Kjerneinformasjon

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2020/2716210-3/200 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
08.07.2020 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 3903-241/208/0/1-15

Rettigheter i eiendomsrett

2020/2669423-1/200 Bestemmelse om gangrett/rett til sti
30.06.2020 21:00
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:2
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:3
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:4
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:5
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:6
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:7
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:8
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:9
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:10
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:11
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:12
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:13
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:14
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:15
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:16
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:17
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:18
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:19
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:20
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:21
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:22
rettighetshaver:Knr:3903 Gnr:241 Bnr:207 Snr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3903-241/210

Rettigheter på 3903-241/186, 3903-241/209, 3903-241/219, 3903-241/220, 3903-241/221, 3903-241/222, 3903-241/223, 3903-241/224, 3903-241/225, 3903-241/226, 3903-241/227, 3903-241/228, 3903-241/229, 3903-241/230, 3903-241/231, 3903-241/233, 3903-241/234, 3903-241/235, 3903-241/236, 3903-241/237, 3903-241/238, 3903-241/239, 3903-241/240, 3903-241/241, 3903-241/242, 3903-241/243, 3903-241/245, 3903-241/246, 3903-241/247, 3903-241/248, 3903-241/249,

3903-241/250, 3903-241/251, 3903-241/252, 3903-241/253

Reguleringsmessige forhold

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 241 Bnr. 207 Snr. 2 i Holmestrand kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen ligger til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
117 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 700 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

131 750,- (Omkostninger totalt)

4 831 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 987 pr. år
Gebyrer fakturert på eiendommen i 2025. Inkluderer vann, avløp, renovasjon, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon 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.
-BRA-e: Areal av 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.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport

og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Andreas Aschehaug
Pia Pettersen Mørch

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle

Kjerneinformasjon

interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Stein Erik Lie

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast provisjon på 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,- oppgjørshonorar kr. 6.950,-, visninger kr. 3500,- og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Dato salgsoppgave
1.12.2025

VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Kjedet enebolig med caarport

 Lillemilen 4, 3090 HOF

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 241, bnr. 207, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 11139-25547

Referansenummer: JU4038

Autorisert foretak: Progetto AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Homstvedt

Vår ref: Progetto as ved
Petter Homstvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Progetto as

Om Progetto

Progetto er et rådgivnings- og takstfirma med sentral beliggenhet i Drammen sentrum og solid lokalkunnskap i området. Vi leverer profesjonelle tjenester innen byggeledelse, uavhengig kontroll (UK), tilstandsrapportering, taksering og verdivurdering av boliger, samt ferdigbefaringer og reklamasjonssaker ved nybygg.

Vi legger stor vekt på kvalitet, etikk og integritet i vårt arbeid, og vårt mål er å bidra til trygghet og forutsigbarhet for både boligkjøpere og -selgere. Progetto er autorisert medlem av Norsk Takst (NT), noe som sikrer at våre tjenester utføres etter gjeldende standarder og med høy faglig kompetanse. Gjennom NT har vi tilgang til moderne dataverktøy, kvalitetssikrede utdanningssystemer og nødvendige forsikringsordninger – for din trygghet.



Rapportansvarlig

Petter Homstvedt
Uavhengig Takstingeniør
petter@homstvedt.no
451 05 000



Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 2 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 3 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 4 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eier har bebodd boligen siden 2024 (nybygg) og i denne perioden opplyste eier at det ikke har forekommet spesielle forhold knyttet til eiendommen. Boligens tilstand anses ut fra alder å være normal og framstår som godt vedlikeholdt. Det er fremdeles gjenværende garantitid på produkter og arbeid (5 års garanti). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering etter tillegg A, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt). Åpenbare feil og mangler er beskrevet om/ hvis de er registrert ved besiktigelse/ oppmåling, men bygget er ikke tilstandsvurdert.

Kjedet enebolig med caarport - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon med taksperrer. Stålplatetak med flenser og Sarnafil på carport. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann til avløp for overvann/ drenering/ dreneringsgrøft (kommunal eller privat). Snøfanger montert på taket. Stålpipe over tak, beslått med fotbeslag.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledning i treverk, liggende panel.

Malte trevinduer med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret.

Standard utgangsdør i tre fra byggeåret. Terrassedør/ skyvedør i malt tre med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret.

Terrasse, plate på mark 19,3 kvm med adkomst fra stue. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk).

Balkonger og terrasser er svært utsatt for påkjenninger fra været og på generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner som rekkverk og gulv.

INNVENDIG

Overflater gulv med fliser, parkett og fliser på badet med varmekabler. Overflater vegger med malte flater og fliser på badet. Overflater himling (innvendige tak) med malte flater.

Støpt plate på mark og etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).

Stålpipe, som starter fra ildstedet. Ildsted, peisovn med glass montert i stue.

Boligen har tett tretrapp med malte vanger og inntrinn med lakkerte flater. Rekkverk og håndløper i treverk med malte flater.

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

Baderom i 2. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger. Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater. Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blande batteri, vegghengt klosett, servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blande batteri og speil med lys. Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

Baderom i 1. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger. Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater. Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blande batteri, vegghengt klosett, servant montert i baderomsinnredning med skuffer og 1-greps blande batteri og speil med lys. Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger. Overflater vegger med malte flater (med sokkelflis mot gulv) og himling (innvendige tak) med malte flater. Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr; Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder montert i rommet. Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter fra byggeåret, benkeplate i laminat og 1 vaskekum i stål med 1-greps blande batteri. Vegg over kjøkkenbenk med malte flater. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt montert. Automatisk vannstopper montert i vaskeskap i kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på vaskerom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingsskap for rør-i-rør system.

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 5 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning, (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert i bod.

Varmtvannsbereder (ca) 200 liter plassert i vaskerom fra år 2022.

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befaring;
- varmes opp ved strøm/ panelovner/ gulvvarme
- varmekabler på badet
- peis/ peisovn
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Sikringsskap plassert i entrè med automatsikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 50 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap (ikke besiktiget ved befaring).

Boligen hadde ikke brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav, men røykvarsler var i henhold til forskriftskrav ved befaring.

TOMTEFORHOLD

Det er ikke påvist kjente kultmasser i byggegrunnen.

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Gulvnivået ligger over terrengnivå.

Fundament under grunnmur, konstruksjonen lar seg ikke besiktige/ eller kontrollere.

Boligen er fundamentert med såle for ringmurselementer i betong og plate på mark. Det er ringmurselenemter av ESP isolasjon (eller lignende) med utvendige fuktbestandige plater.

Boligen ligger i svakt skrånede terreng, dette fører naturlig til fuktbelastning mot deler av grunnmur. Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023, det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023, det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Kjedet enebolig med caarport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Boligen er en del av et sameie. Det foreligger godkjente byggetegninger, og dagens bruk av rommene vurderes å være i samsvar med disse.

Ved oppmåling er rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet lagt til grunn for klassifisering som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM), i tråd med NS 3940 og gjeldende tekniske forskrifter.

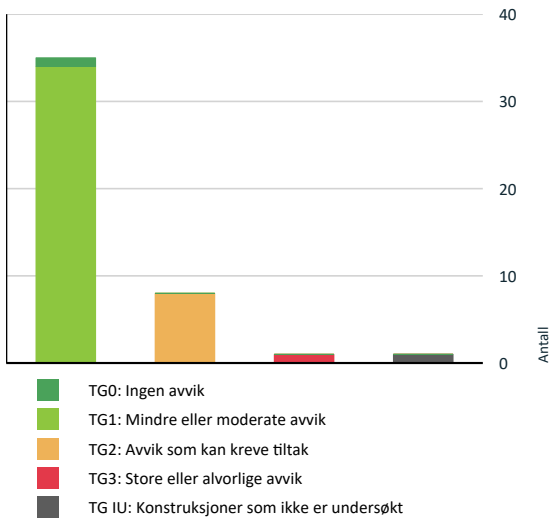
Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

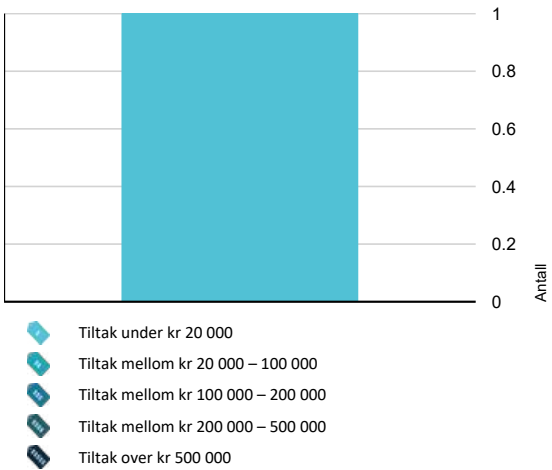
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragets formål er å utarbeide en tilstandsrapport bolig med arealmåling i forbindelse med eierskifte. Rapporten er utarbeidet etter NS 3600 basert på minimumskrav etter tabell

A.1, A.2, tillegg B og tillegg C (tilstandsrapporten kan utvides etter punkt 6 Formål med og omfang av tilstandsanalysen "merknad 2" i NS 3600).

Tilleggsbygg, er omtalt i taksten med en enkel beskrivelse av bygget uten tilstandsvurdering, med mindre eier har bestilt tilstandsanalyse for tilleggsbygg etter tillegg A, (ikke bestilt).

Tilleggsbygg omtales med en enkel beskrivelse uten tilstandsvurdering etter tillegg A, feil og mangler beskrives ved oppmåling og beskrivelse av bygget hvis de registreres.

Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon, eiers egenerklæring, muntlig informasjon, data fra www.eiendomsverdi.no og registrert tilstand på befaringsdagen. Vurderingene av forventet levetid og driftstid er basert på utstyrets alder, bruksmiljø og behov for regelmessig service. Eldre teknisk utstyr medfører alltid en viss risiko, og garantitid kan indikere forventet levetid. Oppgitte årstall for arbeider, produkter eller oppgraderinger er innhentet fra eier eller hjemmelshaver, med mindre annet er opplyst. Rapporten gir ingen garanti for funksjon eller levetid, men dokumenterer kun den tekniske tilstanden slik den fremstod på befaringstidspunktet.

I henhold til NS 3600 er møbler, tepper og lettere interiør flyttet der dette har vært mulig og forsvarlig, mens tyngre, eksklusive eller vanskelig tilgjengelige gjenstander ikke er flyttet for å unngå skade. Tilstanden på skjulte flater er derfor ikke vurdert eller dokumentert. Rapporten gjelder kun teknisk tilstand som var observerbar på befaringstidspunktet. Oppdragsgiver ble anmodet om å flytte gjenstander før befaring, og selger oppfordres til å opplyse om kjente skader eller avvik på skjulte eller vanskelig tilgjengelige flater for inkludering i rapporten. Om eier/ eiers representant/ fullmektig har kjennskap til skader eller avvik på skjulte overflater/ overflater med vanskelig adkomst må dette opplyses om slik at denne informasjonen blir opplyst om i tilstandsrapporten.

I henhold til NS 3600 skal kostnadsestimat kun angis ved tilstandsgrad 3 (TG 3), der det foreligger store eller alvorlige avvik.

For tilstandsgrad 2 (TG 2) er det ikke krav om å beregne kostnader (det er i denne rapporten ikke beregnet kostnader for vurderinger med TG 2), selv om forholdet kan medføre behov for vedlikehold, oppgradering eller utbedring som innebærer kostnader for eier eller kjøper.

Eventuelle kostnader ved TG 2-forhold må derfor vurderes særskilt av kjøper basert på rapportens beskrivelser og øvrige tilgjengelige opplysninger.

I henhold til NS 3600 skal funksjonstesting av hovedstengekraner, reduksjonsventiler og øvrige kraner inngå i tilstandsvurderingen. På denne befaringen er slik testing ikke utført på grunn av risiko for lekkasjer eller skader på eldre eller ukjente installasjoner, som kan medføre betydelige kostnader og konsekvenser.

Det anbefales at oppdragsgiver vurderer kontroll av disse komponentene av kvalifisert rørlegger med nødvendig utstyr, for å sikre funksjon og avdekke eventuelle feil uten risiko for skade.

Tilleggsbygget omtales i rapporten med en enkel beskrivelse

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 7 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

uten tilstandsvurdering etter tillegg A, da eier ikke har bestilt slik analyse. Eventuelle åpenbare feil eller mangler som ble registrert ved befaring eller oppmåling er beskrevet, men bygget er ikke vurdert i henhold til NS 3600.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig med caarport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 8 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG MED CAARPORT



Byggeår
2023

Kommentar
Informasjon fra kommunen
(midlertidig brukstillatelse foreligger
fra år 2023)

Anvendelse
Boligen var bebodd og møblert ved befaring.

Standard
Boligen framstår som godt vedlikeholdt.

Vedlikehold
Boligens tilstand anses ut fra alder å være normal og framstår som godt vedlikeholdt. Det er fremdeles gjenværende garantitid på produkter og arbeid (5 års garanti).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Stålplatetak med flenser og Sarnafil på carport.

HMS-hensyn ved undersøkelser av tak.
I henhold til NS 3600 er befaring av tak en del av tilstandsrapporten for salg. Undersøkelsen må imidlertid gjennomføres innenfor forsvarlige HMS-rammer. Arbeid i høyden innebærer risiko, og tilgangen til taket må være trygg og i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Dersom sikker adkomst ikke er tilgjengelig, eller dersom befaring av taket innebærer fare for skade på person eller eiendom, vil inspeksjonen være begrenset til visuell vurdering fra bakkenivå, via tilgjengelige adkomstmuligheter, der dette er hensiktsmessig. Det tas derfor forbehold om at skjulte skader eller avvik kan forekomme.

For en grundigere vurdering anbefales det at eier tilrettelegger for sikker adkomst eller at kjøper innhenter ytterligere undersøkelser utført av fagpersonell med nødvendig utstyr og kompetanse for arbeid i høyden.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløp fra takrenne fører takvann til avløp for overvann/ drenering/ dreneringsgrøft (kommunal eller privat). Snøfanger montert på taket. Stålpipe over tak, beslått med fotbeslag.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledning i treverk, liggende panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 9 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Utvendig kledning/ treverk stedvis noe nære terreng.
(Det anbefales 0,3 meter avstand fra terreng til underkant kledning/ treverk for å unngå fukt- og råteskader, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltak, oppbygning i trekonstruksjon med taksperrer (med lastberegninger fra byggeåret).

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret.

Dører

Standard utgangsdør i tre fra byggeåret.

Terrassedør

Terrassedør/ skyvedør i malt tre med 3-lags glass (utvendige overflater med lakkert aluminium) fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse, plate på mark 19,3 kvm med adkomst fra stue. Konstruksjon med treverk i bjelkelag. Overflater gulv med trebord (terrassebord i treverk).

Balkonger og terrasser er svært utsatt for påkjenninger fra været og på generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold av trekonstruksjoner som rekkverk og gulv.
(Olje/ overflatebehandle trekonstruksjonene én gang per sesong om de settes for mye slitasje, eller minst annenhver sesong.)

Andre utvendige forhold

Rapportens omfang og avgrensning – i henhold til NS 3600
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter prinsippene i NS 3600, og omfatter i henhold til tabell A.1 en vurdering av innvendige forhold for den aktuelle boenheten. I tillegg inngår en forenklet vurdering av elektriske anlegg (tillegg B) og branntekniske forhold (tillegg C).

Rapporten omfatter kun forhold som ligger innenfor boenhetens egne arealer, det vil si det som normalt omfattes av eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som:

- Seksjonseier i eierseksjonssameie

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 10 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Dette innebærer at rapporten i hovedsak gjelder forhold innenfor boenhetens innvendige vegger.

Felles bygningsdeler og fellesarealer – herunder takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fundament, tomteforhold, felles tekniske installasjoner samt felles innvendige rom som loft, ganger, trapperom og kjeller – er ikke vurdert i denne rapporten og inngår ikke i analysen, med mindre annet er spesifikt bestilt.

Tilstandsrapporten dekker ikke eventuelle tilleggsbygg eller boder utenfor boenheten, med mindre disse er eksplisitt inkludert i oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsanalysen kan utvides etter bestilling, jf. NS 3600 punkt 6, merknad 2, og ved å inkludere vurdering av felles bygningsdeler iht. tabell A.3 (gjelder for boligbygg større enn småhus). Rapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og HMS, i tråd med tillegg C i NS 3600. Det er ikke gjort full brannteknisk analyse, og rapporten omfatter ikke vurdering av forhold som rømningsveier, brannceller, takhøyde, lysforhold eller krav til varsling og slokking.

Det er heller ikke vurdert om brannsikkerhetsnivået oppfyller krav i Brannforebyggende forskrift eller om tiltak uten godkjenning er i strid med offentlige krav.

For fullverdig vurdering av brannteknisk tilstand, herunder dokumentasjonspplikt og myndighetskrav, må det innhentes vurdering fra kvalifisert brannrådgiver.

Vurdering av avvik:

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Overflater gulv med fliser, parkett og fliser på badetrom med varmekabler.
Overflater vegger med malte flater og fliser på badetrom.
Overflater himling (innvendige tak) med malte flater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og etasjeskillere med bjelkelag i trekonstruksjon (med lastberegninger fra byggeåret).

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/ kjøkken i hovedetasje gjennom hele rommet.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i tv-stue i 2. etasje gjennom hele rommet.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv på soverom i 2. etasje gjennom hele rommet.

Det er ved befaring målt høydeforskjeller/ retningsavvik med laser (Hilti PM 2LG).

Kontroll av etasjeskiller er utført i henhold til NS 3600, med stikkprøvebaserte målinger gjennomført i to rom per etasje. Undersøkelsene er utført uten flytting av møbler og inventar, noe som medfører begrensninger i målenøyaktighet. Dette kan føre til at eventuelle avvik i etasjeskiller ikke avdekkes fullt ut, og målingene kan avvike fra de faktiske forholdene.

Det er ikke gjennomført kontroll av bæreevnen til etasjeskillet, da dette krever inngående konstruksjonsmessige vurderinger som ligger utenfor omfanget av denne tilstandsrapporten. Eventuelle bekymringer knyttet til bæreevne bør undersøkes nærmere av en fagkyndig.

TO 0 Radon

Boligen er oppført med radonsperre eller kompensierende tiltak i henhold til gjeldende byggtetnisk forskrift for oppføringstidspunktet. Utførelsen er ikke synlig ved befaring, og dokumentasjon på løsning er ikke fremlagt.

Boligen er omsøkt etter 1. juli 2010. I henhold til byggtetnisk forskrift (TEK17) skal alle nye bygninger beregnet for varig opphold oppføres med

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 11 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

radonforebyggende tiltak. Det foreligger ferdigattest for bygget, og radonsperre (radonduk) med tilhørende dokumentasjon skal dermed være innsendt til kommunen/ansvarlig søker. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt ved befaring, ta kontakt med eier/ kommune eller ansvarlig søker for innhenting av dokumentasjon.

TO 1 Pipe og ildsted

Stålpipe, som starter fra ildstedet. Ildsted, peisovn med glass montert i stue.

Det er foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder i år 2025, ingen avdekkede forhold ved tilsynet.

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har tett tretrapp med malte vanger og inntrinn med lakkerte flater. Rekkverk og håndløper i treverk med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist manglende eller utilstrekkelig håndløper i deler av trapp, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. For å oppfylle kravene og sikre trygg bruk anbefales det å etablere rekkverk og håndløper i samsvar med gjeldende standarder.
(I henhold til gjeldende byggtetnisk forskrifter og Norsk Standard (NS) skal trapper ha rekkverk med en høyde på minimum 90 cm, samt håndløper på minst én side. For trapper bredere enn 1 meter kreves håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket skal ikke overstige 10 cm for å forhindre gjennomfall, og horisontale åpninger skal ikke være utformet slik at de gir mulighet for klatring.)

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

TO 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger, det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Fremdeles gjenværende garantitid/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på produkter og arbeid (mindre enn 5 år siden ferdigstillelse).

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 12 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise.
Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør/ dørterskel til topp flis ved slukrist) det er registrert 40 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, slukmansjett/ tettesjikt. Ved visuell inspeksjon av sluket var det ikke mulig å fastslå hvordan membran eller eventuell mansjett er klemt eller festet i sluket.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett (med utsparing i flis for drenering/ synliggjøring av lekkasje fra innbygningssisterne), servant montert i baderomsinnredning med dører og 1-greps blandebatteri og speil med lys.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra soverom mot baderom uten å påvise unormale forhold (målt 00 MC% WME (fukttinnhold i treverk, oppgitt i prosent) med pigger i treverk), RH (relativ fuktighet) 34 % ved en temperatur på 19 grader (RH og temperatur målt inne i veggen før hulltaking).

Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjnisjer og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisjen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er foretatt hullboring på det stedet som er utsatt i forhold til fuktskader i konstruksjonen (hvor det var mulig å foreta hullboring).

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger, det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Fremdeles gjenværende garantitid/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på produkter og arbeid (mindre enn 5 år siden ferdigstillelse).

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger med fliser og himling (innvendige tak) med malte flater.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjnise.
Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør/ dørterskel til topp flis ved slukrist) det er registrert 25 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik (ikke tilstrekkelig fall på malte flater, relativt flatt gulv utenfor dusjnise) fra topp flis ved dør til topp flis ved slukrist. (Det må være oppkant med membran ved dørterskel når gulvet ikke har tilstrekkelig fall. Det er ved befaring ikke gjennomført destruktive inngrep og det må påregnes nærmere undersøkelser for å bekrefte/ avkrefte eventuelle avvik. Membranen skal enten klemmes/ limes til forkanten av terskel eller limes til underkant av terskel.

Silikon/ elastisk fug mellom flis og terskel/ lister erstatter ikke oppkant av membran. Silikonfugen/ den elastiske fugen vil over tid løse fra terskelen/ flisen/ listen og ved en eventuell vannlekkasje kan/ vil vannet renne rett ut i tilstøtende rom og/ eller inn i vegg dersom det ikke er tilstrekkelig høyde på membran. Overflatevann skal renne til sluk fra hele våtrommet og det skal være tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, nærmere undersøkelser og utbedring av avvik.)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se beskrivelse under konstruksjon; (Våtrom - 1. etasje - Bad) Overflater gulv.

Badet har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, slukmansjett/ tettesjikt. Ved visuell inspeksjon av sluket var det ikke mulig å fastslå hvordan membran eller eventuell mansjett er klemt eller festet i sluket. (Manglende dokumentasjon og begrenset innsyn til konstruksjonene innebærer usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og forskriftsmessighet. Dersom tilslutning mellom membran og sluk ikke er korrekt utført, øker risikoen for lekkasjer og skjulte fuktskader over tid.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr, dusjnise med dører og 1-greps blandebatteri, vegghengt klosett (med utsparing i flis for drenering/ synliggjøring av lekkasje fra innbygningssisterne), servant montert i baderomsinnredning med skuffer og 1-greps blandebatteri og speil med lys.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra entre/ gang mot baderom uten å påvise unormale forhold (målt 00 MC% WME (fukttinnhold i treverk, oppgitt i prosent) med pigger i treverk), RH (relativ fuktighet) 36 % ved en temperatur på 20 grader (RH og temperatur målt inne i veggen før hulltaking).

Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er foretatt hullboring på det stedet som er utsatt i forhold til fuktskader i konstruksjonen (hvor det var mulig å foreta hullboring).

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje fra byggeåret, arbeidene er utført i regi av utbygger, det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Fremdeles gjenværende garantitid/ reklamasjonsmuligheter for feil eller mangler på produkter og arbeid (mindre enn 5 år siden ferdigstillelse).

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Overflater vegger med malte flater (med sokkelflis mot gulv) og himling (innvendige tak) med malte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 15 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Overflater gulv med fliser på våtrom med varmekabler.
Det er ved befaring målt fall mot sluk (målt fra topp flis ved dør/ dørterskel til topp flis ved slukrist) det er registrert 27 mm høydeforskjell målt med laser (Hilti PM 2LG).

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, slukmansjett/ tettesjikt. Ved visuell inspeksjon av sluket var det ikke mulig å fastslå hvordan membran eller eventuell mansjett er klemt eller festet i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Våtrom inneholder følgende sanitærutstyr;
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider montert i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), våtrommet har mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i dør eller lignende.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført fra entre/ gang mot vaskerom uten å påvise unormale forhold (målt 00 MC% WME (fukttinnhold i treverk, oppgitt i prosent) med pigger i treverk), RH (relativ fuktighet) 41 % ved en temperatur på 20 grader (RH og temperatur målt inne i veggen før hulltaking).

Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. Det er foretatt hullboring på det stedet som er utsatt i forhold til fuktskader i konstruksjonen (hvor det var mulig å foreta hullboring).

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 16 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter fra byggeåret, benkeplate i laminat og 1 vaskesekum i stål med 1-greps blandebatteri.
Vegg over kjøkkenbenk med malte flater.
Integrerte hvitevarer.
Komfyrvakt montert. (Komfyrvakt består av en sensor og en strømbryter. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.)
Automatisk vannstopper montert i vaskeskap i kjøkkenbenk.

Normal bruks-/aldersslitasje, det må beregnes normalt vedlikehold av overflater, hengsler og bevegelige deler. Det ble ikke indikert/ registrert unormale fuktmålinger på synlige overflater. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ ÅPEN LØSNING TIL STUE

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannledninger innvendig i plast og kobber. Boligen har rør-i-rør system med rørteknisk skap plassert på vaskerom. Vannmåler og hovedstengekran montert i fordelingskap for rør-i-rør system.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var ved befarung ikke mulig å kontrollere om avløpsanlegget har tilstrekkelig lufting, nærmere undersøkelser anbefales.

Det var ved befarung ikke mulig å kontrollere om avløpsanlegget har tilstrekkelig stakemuligheter, nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning, (tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom), ventilasjonsaggregatet plassert i bod.

Det gjøres oppmerksom på at ventilasjonsanlegg må jevnlig ha service og vedlikehold, det anbefales filterbytte hvert halvår (vår og høst).
Innkjøringsprotokoll for aggregat er ikke innhentet, det antas at det foreligger en innreguleringsprotokoll fra montasje av anlegget. (Innkjøringsprotokoll skal sørge for riktig tilluft og avtrekk (utskifting av luft i boligen) ut fra boligens rominndeling, areal og utforming).

Aggregater har dør/ luke som åpnes ved hjelp av spesialverktøy/ skruer, det gjennomføres ikke innvendig befarung i ventilasjonsanlegg som ikke lar seg åpne uten verktøy. Aggregatet er ikke innvendig kontrollert eller befart, nærmere undersøkelser må påregnes, aggregatet var i funksjon ved befarung.

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befarungsdato: 13.11.2025

Side: 17 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenkegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca) 200 liter plassert i vaskerom fra år 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppvarming

Generelt om oppvarming, boligen hadde følgende varmekilder ved befarung;

- varmes opp ved strøm/ panelovner/ gulvvarme
- varmekabler på baderom
- peis/ peisovn
- balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dette er en beskrivelse av varmekildene i boligen ved befarung, oppvarmingskildene er ikke funksjonstestet. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Det settes ikke tilstandsgrad, dette er en enkel beskrivelse/ informasjon om varmekilden/ ene i boligen.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i entré med automatsikringer, hovedsikring/ overbelastningsvern 50 AMP. Systemspenning 400V. Vesentlig skjult EL-anlegg. Strømmåler montert i utvendig skap (ikke besiktiget ved befarung).

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeåret (07/03-2023) og eiet opplyser at det ikke er gjennomført arbeid på anlegget i deres eie. Utførte arbeider; Ny enebolig lht. tegning, varmekabler 1.etasje, er ikke lagt av oss, vi har termografert og målt kablene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i eiers eiertid, og det foreligger samsvarserklæring fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i eiers eiertid, og det foreligger samsvarserklæring fra byggeåret.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i eiers eiertid, og det foreligger samsvarserklæring fra byggeåret.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befarungsdato: 13.11.2025

Side: 18 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nåværende eier opplyser at det ikke er et problem med at sikringene løser ut i deres tid som eiere av boligen.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nåværende eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg i deres tid som eiere av boligen.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen hadde ikke brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav, men røykvarsler var i henhold til forskriftskrav ved befaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen hadde ikke brannslukningutstyr i henhold til forskriftskrav ved befaring, anskaffelse av nødvendig utstyr må påregnes.
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert. Det er ikke gjennomført kontroll på at alarmstyrken er minst 60 db (desibel) i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Røykvarslere anbefales å bytte ved alder på mellom 8 til 10 år, det er ved befaring ikke gjennomført kontroll av alder på røykvarsler, nærmere undersøkelser må påregnes og oppgradering hvis dette er nødvendig.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 19 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke påvist kjente kultmasser i byggegrunnen. Grunnforholdene er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter grunnens sammensetning eller bæreevne.

For å avklare grunnforholdene nærmere og vurdere eventuell risiko for setninger eller andre grunnrelaterte skader, anbefales det å gjennomføre geotekniske undersøkelser ved behov, særlig ved planlagt ombygging eller tilleggsbelastning på konstruksjonen.

Fuksikring og drenering

Vurdering av drenering er basert på byggeskikk og vanlig praksis for oppføringstiden, samt eventuelle kjente oppgraderinger. Det har ikke vært mulig å kontrollere drenering, fuktmembran eller fuktsperre rundt bygningskroppen, da slike konstruksjoner er skjulte. Uten dokumentasjon eller synlig utførelse kan løsning og teknisk tilstand ikke verifiseres. Rapporten bygger derfor på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet.

Boligen er fundamentert på støpt plate på mark. Gulvnivået ligger over terrengnivå. Det er ikke registrert opplysninger om dreneringsløsningen rundt bygget, men bygningstypen forutsetter normalt at drenering er etablert langs ytterkant av plate og ført til drenerende masser eller drensssystem. (Mangelfull eller svekket drenering kan medføre fuktbelastning mot platekant og omkringliggende konstruksjoner over tid. Nærmere undersøkelser må påregnes dersom det oppstår tegn på fukt eller setningsskader.)

Grunnmur og fundamenter

Fundament under grunnmur, konstruksjonen lar seg ikke besiktige/ eller kontrollere og er usikker, men fra 1980-tallet og fremover har kravene til isolasjon og fuksikring ført til videre utvikling av stripefundamenter med armert betong, blant annet med bruk av sålekasser og kuldebrobrytere (det er usikkert hva som er benyttet på bygget). Boligen er fundamentert med såle for ringmurselementer i betong og plate på mark. Det er ringmurselenemter av ESP isolasjon (eller lignende) med utvendige fuktbestandige plater. Ved nevilinger (retningsavvik/ høydemåling) av innvendige gulv er det ikke funnet vesentlige avvik.

Terrengforhold

Boligen ligger i svakt skrånede terreng, dette fører naturlig til fuktbelastning mot deler av grunnmur. Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider. Boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur ut fra alle boligens sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ikke tilstrekkelig fall bort fra husvegg. Ideelt/ anbefalt fall bort fra grunnmur bør være 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmur ut fra alle boligens sider.

Boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur ut fra alle boligens sider.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fukskade i boligen.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Nærmere undersøkelser og utbedring av avvik må påregnes, eventuelle tiltak er beskrevet under avvik.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023, det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023, det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 20 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 21 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

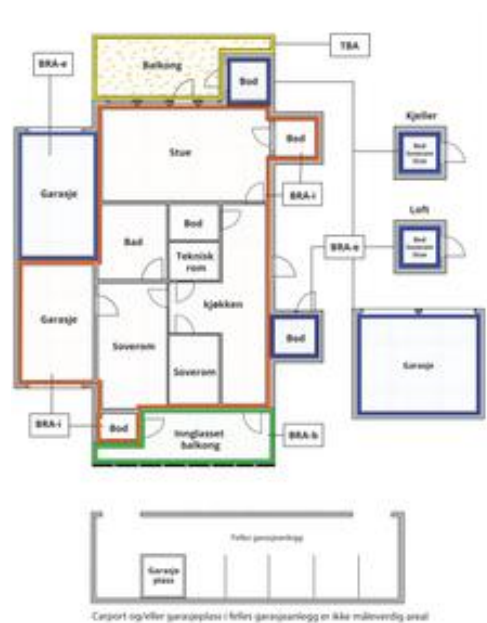
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stiv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 22 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kjedet enebolig med caarport

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75			75	
1. etasje	75	5		80	19
SUM	150	5			19
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/ trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, tv-stue, garderobe/ gang		
1. etasje	Entré/ gang, stue, kjøkken m/ åpen løsning til stue, bad, vaskerom	Bod (utvendig bod i bakkant av carport)	

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Takhøyde, skråtak i 2. etasje og 2,87 meter målt i stue i 1. etasje, takhøyde varierer noe. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdig etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken.

Åpent areal (balkonger, terrasser, veranda og rom under balkonger) oppmålt til 19,3 kvm TBA (åpent areal) - avrundet til 19 kvm, konstruksjonene er omtalt under balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Utvendig bod/ boder på 5,2 kvm - avrundet til 5 kvm er beskrevet i rapporten som BRA-e (eksternt bruksareal), bygg-/ ene ikke nærmere omtalt i taksten.
Areal i bod/ boder er registrert som målt gulvare; omsluttende vegger er ikke medtatt i arealberegningen, selv om NS 3940 krever måling til innside av omsluttende vegger for BRA. Arealet som er oppført i rapporten under BRA-i (internt bruksareal)/ BRA-e (eksternt bruksareal) er derfor veiledende og kan være lavere enn korrekt areal.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen er en del av et sameie. Det foreligger godkjente byggetegninger, og dagens bruk av rommene vurderes å være i samsvar med disse.

Ved oppmåling er rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet lagt til grunn for klassifisering som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM), i tråd med NS 3940 og gjeldende tekniske forskrifter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 23 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig med caarport	150	0

Kommentar

Kjedet enebolig med caarport
Oppmåling av P-rom og S-rom er ikke i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023 som benyttes for oppmåling av areal, areal oppgitt i rapporten med P-rom og S-rom kan avvike fra boligens faktiske areal.
Om eier ønsker et nøyaktig oppmålt areal med P-rom og S-rom må det innhentes oppmåling med 3D-laserskanning e.l. (Eier er selv ansvarlig for å innhente denne oppmålingen.)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Petter Homstvedt	Takstingeniør
	Andreas Aschehaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	241	207		2	486.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Lillemilen 4							
Hjemmelshaver Aschehaug Andreas, Mørch Pia Pettersen							
Boligselskap MANGLER		Eierandel 149 / 2336		Forretningsfører MANGLER			

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 24 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et rolig og barnevennlig område med gangavstand til barneskole og barnehage med kort vei til Hof sentrum hvor det er forretninger, idrettshall og golfbane. Kort vei til marka og friområder med turterreng sommer som vinter.

Adkomstvei

Privat adkomst fra hovedvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann med privat stikkledning frem til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp med privat stikkledning frem til offentlig nett.

Regulering

Reguleringsforhold og gjeldende planer følger vanligvis salgsoppgaven og fremlegges av megler. I rapporten er det ikke innhentet informasjon om reguleringsforhold eller planer. Kjøper er ansvarlig for å gjøre seg kjent med gjeldende regulering.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker.
Asfaltert gårdsplass. Parkering i carport.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med eier eller med megler for nærmere informasjon om tinglyste rettigheter og andre relevante forhold ved eiendommen. Kjøper har selv ansvar for å innhente og vurdere informasjon om tinglyste forpliktelser og andre forhold som kan ha betydning for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at opplysninger om tinglyste/ andre forhold ikke er innhentet eller vurdert i rapporten.

Bebyggelsen

Kjedet enebolig med carport.
Utebod i bakkant av carport, ikke tilstandsvurdert eller nærmere omtalt i taksten, men areal er medtatt i arealberegning under BRA-e (eksternt bruksareal).

Andre forhold

Boligen er en del av et eierseksjonssameie og ble opprinnelig oppført i 2023.
Det forutsettes at kjøper setter seg inn i regnskap, vedtekter og husregler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2025	Det forutsettes at kjøper innhenter og gjør seg kjent med egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		MANGLER..... Opplysninger om hjemmelshaver(e)/ eier(e), adresse, byggeår, seksjonsnummer/ andelsnummer, andel fellesgjeld og formue og fellesutgifter pr. måned.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025	Eier/ hjemmelshaver tilstede under befaring. Påviste og gav opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.11.2025	Eier/ hjemmelshaver tilstede under befaring. Påviste og gav opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.10.2018	Informasjon innhentet fra kommunen, det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeåret (mottatt fra megler ikke stemplet fra kommune).	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.09.2023	Midlertidig brukstillatelse foreligger fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.11.2023	Det foreligger ferdigattest i følge innhentet dokumentasjon fra kommunen fra byggeåret.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	06.01.2026	Oppdatert egenerklæring

For gyldighet på rapporten se forside

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENI VÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 27 av 29

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

Oppdragsnr.: 11139-25547

Befaringsdato: 13.11.2025

Side: 28 av 29

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JU4038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Lillemilen 4, 3090 HOF
Gnr 241 - Bnr 207
3903 HOLMESTRAND

Progetto AS
Schwenckegata 7
3015 DRAMMEN

Norsk takst

Andre bilder



Utebod i bakkant av carport, ikke tilstandsvurdert eller nærmere omtalt i taksten, men areal er medtatt i arealberegning under BRA-e (eksternt bruksareal).

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



Egenerklæring

Lillemilen 4, 3090 HOF

17 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lillemilen 4	Lillemilen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2024.05

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2024.05 til. d.d.

Informasjon om selger

Selger

Aschehaug, Andreas

Selger

Morch, Pia Pettersen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på fall baderomsgulv i 1. etg. Dette vil bli utbedret av utbygger.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet flis med sprekk i vindu bad 2. etg. Samt gulv utenfor dusjsone

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

FK bygg

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reklamasjon, lyd i rør utbedret.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Brække sanitær

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Føler for avtrekksvifte kjøkken ble justert. Reklamasjon

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Føler for avtrekksvifte kjøkken ble justert. Reklamasjon

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Via utbygger

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hatt noen maur inne i mars måned. ikke etablert seg inne. fjernet med maurmiddell.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Sameie har hatt sak gående angående ordensforstyrrelse mot tidligere beboer. Sak i slutfase. Beboer har flyttet.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklæringsskjema

Name Date
Mørch,Pia Pettersen 2025-11-17

Identification
 Mørch,Pia Pettersen

Name Date
Aschehaug, Andreas 2025-11-17

Identification
 Aschehaug, Andreas



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mørch, Pia Pettersen
Aschehaug, Andreas

17/11-2025
20:17:55
17/11-2025
18:51:43

BANKID
BANKID

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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 henvisning. 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 oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lillemilen 4, 3090 HOF. Gnr. 241, bnr. 207, i Holmestrand kommune, oppdragsnr.: 106250228
Megler: Stein Erik Lie, mobil: 91 87 32 87, e-post: lie@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Stein Erik Lie
Eiendomsmegler MNEF
91 87 32 87
lie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, drammen.lie@proaktiv.no