

Vinneslia 28



Velkommen til

Vinneslia 28



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Vinnes

Stor og velholdt enebolig fra 2000 med hybel og garasje - Solrik hage og uteplass m/utekjøkken - 5 soverom - Blindvei

Prisantydning	8 600 000,-
Omkostninger	216 350,-
Totalpris	8 816 350,-
BRA-i	257 kvm
Totalt BRA	332 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2000

Ansvarlig megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vinneslia 28!

Dette er en delikat og innholdsrik enebolig med hybel og dobbel garasje, beliggende i et attraktivt og familievennlig nabolag i Solbergelva.

Høyepunkter:

- 5 soverom
- 2 stuer i hoveddelen
- 2 bad og separat vaskerom
- Moderne kjøkken fra 2015
- Solrike uteplasser og fin utsikt
- Flott hage, pergola og utekjøkken
- Stor gruset gårdsplass
- Dobbel garasje med hems
- Solcellepanel på hus- og garasjetak
- Praktisk hybel med gode leieinntekter
- Beliggende i blindvei uten gjennomgangstrafikk
- Familievennlig nabolag med trygg skolevei og tilgang på fotballbane i nabolaget
- Kort vei til dagligvarebutikker, marka og sentrum
- Praktisk med kort vei til bussforbindelser, tog og kjøpesenter

Arealer og innhold

BRA-i:	257 kvm
BRA-e:	75 kvm
Totalt BRA:	332 kvm
TBA:	88 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 29 kvm. Kjeller, vaskerom
BRA-i: 54 kvm. Utleiedel:
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. 3 soverom, 2 boder, stue, bad
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje
BRA-e: 20 kvm. Hems
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 75 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

1. Etasje

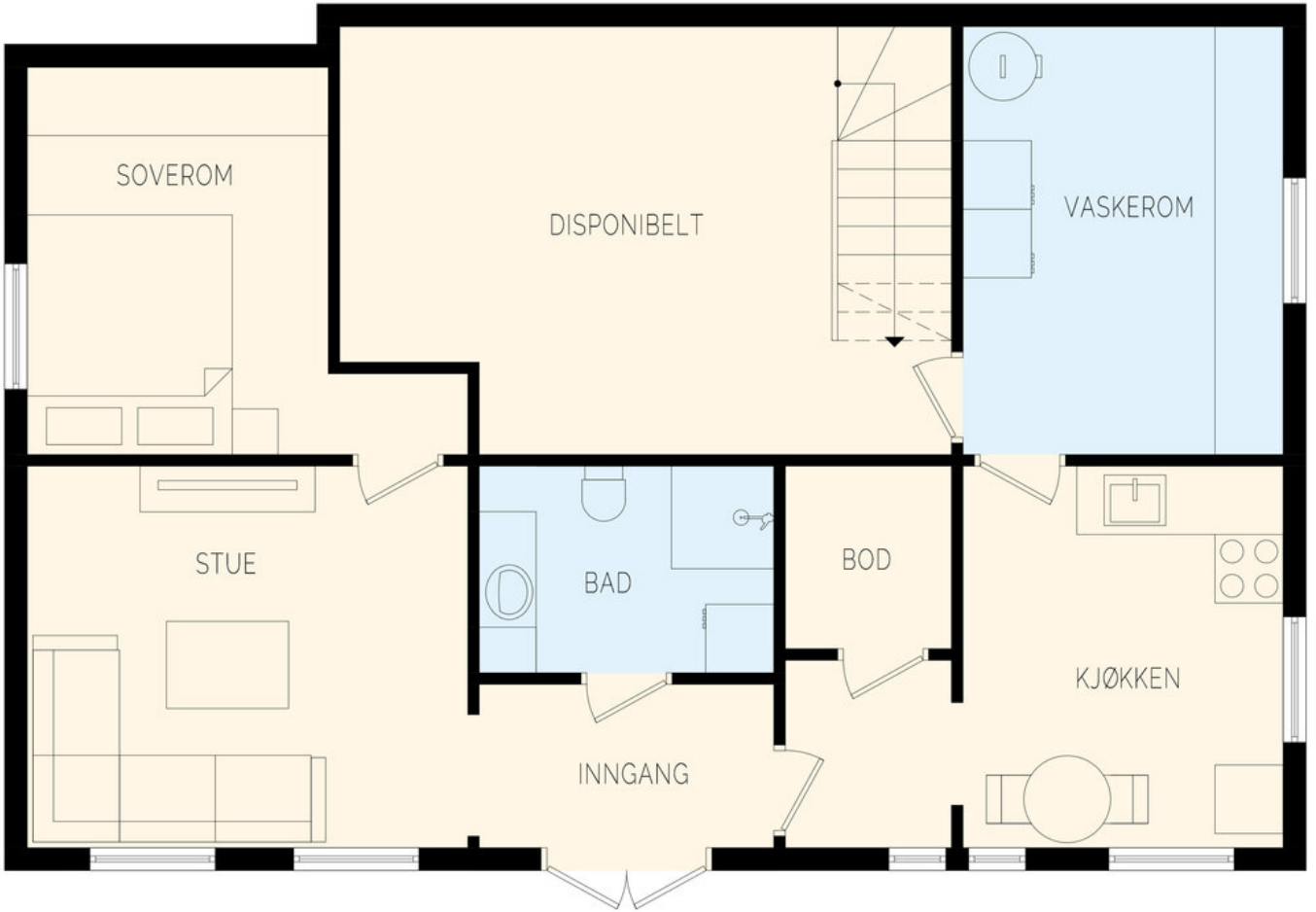


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

U. Etasje










BOSCH
BOSCH


六号奥奥食城
门洞门石库门景区
陈逸飞旧址
重地印度餐厅
李守白艺术
210弄创意园区
田子坊艺术中心








Tuscany
Lavender
GINGER










LOUIS VUITTON




LG








DO
WHAT YOU
LOVE
EVERY
DAY


















28



Informasjon

Vinneslia 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0321/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249, bnr 99 (ideell andel 1/1) / Gnr 249, bnr 104 (ideell andel 2/36) i Drammen kommune

Selgere
Håkon Kvaløy Langtvedt
Ingelill Kvaløy Langtvedt

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
235 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 835 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2000

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 257 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 332 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 29 kvm. Kjeller, vaskerom
BRA-i: 54 kvm. Utleiedel:
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. 3 soverom, 2 boder, stue, bad
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje
BRA-e: 20 kvm. Hems
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 75 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 7 m²
- Inngangsparti på ca. 4 m²
- Terrasse på ca. 40 m²
- Platting/markterrasse på ca. 37 m²

Takhøyde på hems på ca. 1.96 meter.

Innhold

1. Etasje: Hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad.
2. Etasje: Stue, 3 soverom, kontor, bad og bod.
U. Etasje: Disponibelt rom og vaskerom.
U. Etasje Hybel: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Stor garasje på tomten med hems.
Terrasser og balkong på til sammen ca. 88m2.
Utebod på ca. 10m2.

Standard

1. Etasje:

Hall: Boligen har en stor flislagt entré med gode oppbevaringsmuligheter. Det er satt opp flere garderobeskap som gir god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue: Delikat stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Stuen har flere vindusflater samt spotskinner i tak som bidrar optimale lysforhold i oppholdsrom. Fra stuen er det adkomst til terrasse via doble terrasse dører.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken fra 2015 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap/fryser. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate, samt gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Det er innfelte downlights i tak for god belysning. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Adkomst til terrasse og hage fra kjøkkenet.

Soverom: I boligens første etasje finner du ett soverom som praktisk kan benyttes som gjesterom eller kontor.

Bad: Pent bad som er oppgradert i nyere tid med flis på flis. Badet har

varmekabler i gulv, og er utstyrt med servant med underskap, speil, toalett og dusjnisje.

2. Etasje:

Stue: Praktisk loftstue som kan benyttes som en ekstra tv-stue for barna i huset. Stuen gir god plass for både sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Adkomst til balkong fra stuen med utsikt og gode solforhold.

Soverom: I boligens andre etasje finner du tre gode soverom. Alle tre soverommene kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt plass for garderobeskap eller kommoder til oppbevaring. To av soverommene har behagelig vegg til vegg teppe på gulv.

Kontor: Praktisk kontorrom/bod som er innredet med hyller, perfekt til oppbevaring og/eller hjemmekontor.

Bad: Meget romslig og velholdt bad fra byggeår med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys, toalett, badekar og dusjnisje.

Bod: Praktisk innvendig bod med plass for diverse lagring.

U. Etasje:

Vaskerom: Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask. Også varmtvannsbereder og fryser er plassert her.

Disponibelt rom: Praktisk disponibelt rom som benyttes som oppbevaringsrom. Her er det god plass til diverse hyller og garderober.

U. Etasje - Hybel:

Entré: Flislagt entré med muligheter for å henge av seg yttertøy og sko.

Stue: Fin stue med plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det er også plass for skrivebord eller annet møblement i stuen.

Kjøkken: Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Frittstående hvitevarer som kjøleskap/fryser og komfyr. Det er plass for spisebord på kjøkkenet.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil med lys og skap, toalett og dusjnisje. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverom: Romslig soverom med god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i stor gårdsplass samt garasje på eiendommen.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Installert varmepumpe

2024:
- Oppgradert garasjeport med nye skinner og motor.

2022/2023:
- Varmepumpe installert av Buskerud Varmepumpeservice AS

2021:
- Flislagt bad 1. etasje. Flis på flis. Ny baderomsinnredning.

2020:
- Utvendig malt hus. Byttet farge fra rød til dempet sort.

2019:
- Isolert og platslått innvendig garasje
- Utvendig bod bak garasje

2018:
- Uteplass/utekjøkken med overbygg på platting
- Søppelskur med tak
- Byttet gulv i 2 etasje
- Installert solceller Otovo
- Byttet sikringsskap

2017:
- Utvending rekkverk og gulv veranda byttet 1 og 2 etg.
- Tak/overbygg og trapp/tilgang veranda

2015:
- Støttemur og platting juni 2015
- Byttet gulv kjøkken/stue
- Byttet kjøkken vinter - Ikea kjøkken
- LG kjøleskap, Bosch alt annet, ventilator Siemens
- Nye fliser gang 1.etg

2014:
- Alle flater malt (mange rom/flater er også malt etter dette tidspunkt)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Faglært/håndverker/rørlegger «venn» har lagt flis på flis. Det samme gjelder installasjon av toalett og vask.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert solcelle. Oppgradert garasjeportmotor og skinner. Terrasse byttet. Fjernet peis og tettet pipeløp innvending.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterspurt dokumentasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sammen med bytting av sikringskap.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterspurt informasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken. Malt hus utvendig. Støttemur gårdsplass og platting på bakkenivå. Utekjøkken. Veranda og rekkverk byttet. Utvendig bod bak garasje. Byttet gulv i alle rom. Flis/laminat/teppe. Installert varmepumpe. Byttet sikringsskap. Installert el-billader. Malt hus og garasje utvendig.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Feil fall i garasje.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Veggedyr i hybel utbedret av forsikringsselskap. Over 5 år siden

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Godkjent

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Endret fra vindu til kjøkkendør. Ikke søkt.

Navn på elektro-firma: Viking Elektro AS v/ Kim Slatter (også tidligere et annet firma med samme elektriker).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2014, 2018 og 2025.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Leca-blokker.
- Fundament: Støpt plate på mark.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert med kobber og et rør-i-rør-system, med samlestokken i vaskerommet og eget fordelerskap for utleiedelen.
- Avløpsrør av plast med stakeluke i kjellerrom.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindusventiler i øvrige rom.
- Taket på huset og garasjen er utstyrt med solcelleanlegg.
- Boligen har to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver og begge er plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjellerrom i hoveddel og entreen i utleiedelen.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er registrert taknedløp som sitter noe løst.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert flere fuktmerker på sutakplatene. Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Utvendig > Vinduer: Det er registrert noen vinduer med spenn. Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Dører: Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registert noe grønske på terrassebordene.
- Innvendig > Radon: Det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det er kun montert håndløper på en side av trappen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene er fra byggeåret.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tanken er over 20 år.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det har ikke vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Knotteplasten ligger delvis lavt i forhold til terrengnivå. Dette kan redusere funksjonen og bør vurderes justert slik at den avsluttes godt synlig over bakkenivå.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Konstruksjonen fremstår noe skjev og bør rettes opp for å sikre stabilitet og videre funksjon.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert ingen/lite fall fra terskel til sluk.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er registrert 8 mm fall fra terskel til slukrist.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er registrert mindre avflassing rundt sluket. Det er registert 13 mm fall fra terskel til sluk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling: Fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert 11 mm fall fra terskel til slukrist.
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning har middels alder.
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført. Det tas imidlertid forbehold om at, gitt badets generelle tilstand så kan det være fukt som ikke er påvist.
- Kjøkken > Utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning: Ikke montert komfyrvakt.
- Kjøkken > Utleiedel > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Utleiedel
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningen. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningen. Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Varmtvannstank Utleiedel: Det er opplyst at tanken lekker. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har ikke tilkoblet ildsted. For videre bruk av pipe og ildsted bør brann- og feiervesenet kontaktes for vurdering og eventuelle nødvendige tiltak.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Trådhyller i garderoberom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Selger opplyser om at det er pipe i huset som er klargjort for ildsted.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 486 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 230,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 8 218,-
Vann kr. 5 068,-
Renovasjon kr. 3 944,- (samarbeid renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra Sektor kr 399,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 100,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 2 137 424,-
Som sekundærbolig: kr 8 549 696,-

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 21662021

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 990 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på pent opparbeidet tomt. Det er en stor gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt stor garasje på tomten. Flott hage som strekker seg rundt deler av boligen, og som er omkranset med hekk, trær og diverse prydbusker. Videre er det svært flotte og usjenerte uteplasser med platting, pergola og utekjøkken med stenovn. En uteplass som virkelig byr på hygge. I tillegg er det terrasser og balkong med nydelig utsikt og gode solforhold.

Eiendommen har adkomst via privat vei som eies sammen med naboene som benytter veien. Det må påregnes kostnader og drift/vedlikehold av veien i fellesskap med naboer.

Det opplyses om at senere oppsatt utebod og pergola inkl. terrasser med utekjøkken er plassert delvis utenfor tomtegrense. Det er ikke søkt eller formelt godkjent plassering av dette. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Adkomst

Enkel adkomst til boligen. Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget flott beliggenhet - skjermet og landlig, allikevel sentralt på Vinnes/Solbergelva.

Med denne beliggenheten kommer man tett på naturen med flotte turmuligheter hele året. Rett opp for Solberg barneskole ligger Karindammen, og litt høyere opp i skogen finner du Vasshella med fine bademuligheter. Det ligger en fin lekeplass midt i skogen like ved, samt er Knabben og Kjøsterudjuvet fine destinasjoner i

nærområdet. Fine tur- og joggeveier langs elva.

Fra eiendommen er du allikevel kun få minutter fra barnehage, bussholdeplass og servicetilbud. Kort vei til skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk, med Solbergelva som nærsentrum - samt Åssiden og Drammen for øvrig.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og noe næring.

Offentlig kommunikasjon

Det er god busskommunikasjon fra Vinnesbråtan. Her går linje 51 mellom Drammen og Mjøndalen. Videre er det god kommikasjon med tog fra Drammen/Mjøndalen stasjon inn til Oslo S som tar ca 35/45 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på 60 minutter fra Drammen stasjon.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage en Vinnes Barnehage som ligger i umiddelbar nærhet (ca. 300 meter).
Eiendommen ligger i Solberg skolekrets med Killingrud ungdomsskole og Solberg barneskole som ligger sentralt i Solbergelva.
Drammen har flere ulike videregående tilbud, med Åssiden videregående som nærmeste. Universitetet i Sør-Norge ligger sentralt i Drammen (usn.no).
For nærmere informasjon og søknad, se Drammen kommunes hjemmesider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 27.11.2000

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 10.11.1999.
Det foreligger senere endringer i eiendomsopplysninger ved at Vinneslia 28 er oppført med leilighet i sokkeletasje som utført på tegninger fra 1999. Kommunen bekreftet endring av status i brev datert 15.07.2009. Tegninger samsvarer med dagens planløsning.

Det opplyses særskilt om at deler av utebod, samt pergola med terrasser og utekjøkken er plassert delvis utenfor tomtegrense.
I tillegg er det etablert terrasse med adkomst fra stue og kjøkken, hvor deler av terrassen er etablert med takoverbygd. Det er ikke søkt eller godkjent plassering av dette. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har adkomst via privat vei som eies sammen med eiendommer som benyttes veien.
Selger opplyser om at kommunen har tatt over drift av veien. Det var et dugnadsarbeid tilbake i tid enighet om at eierne sponser gatelys mot at kommunen tok over drift og ansvar for brøyting av veien. Selger opplyser videre om at det ikke har vært noen utgifter knyttet til veien i deres eiertid.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til nåværende boligbebyggelse, ras- og skredfare.

Gjeldende regulering:
- Mye av bebyggelsesplan for deler av gbnr 49/7, Vinnes Lille (11.03.2010) med formål til boliger, kjørevei og offentlig friområde.

Relaterte planer:
- Vinnes Lille GBNR

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/249/99:
24.01.2003 - Dokumentnr: 707 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2025 - Dokumentnr: 1051299 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Dronebilder kr. 2 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - dagbilder kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. september 2025

Ansvarlig megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Vinneslia 28

Tilstandsrapport

Enebolig
Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 249, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1379 **Referansenummer:** MF1968

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

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 bygningssakyndige 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 • tilleggsbygg 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling 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.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Leca-blokker.
Fundament: Støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av sutakplater. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i stuen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen er utstyrt med to standard ytterdør, samt to terrassedører fra byggeår. Terrassedør i kjøkkenet ble satt inn i nyere tid.

Boligen har en balkong på ca. 7 m², et overbygget inngangsparti på ca. 4 m², en terrasse på ca. 40 m² samt en platting/markterrasse på ca. 37 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har ikke tilkoblet ildsted.

Boligen har en malt og lakkert tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet har lagt flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Vaskerom:
Vegger har malte overflater, og himlingen består av trepanel. Gulvet er av malt betong.

Sluk er av type plast, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Bad utleiedel:
Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel:
IKEA KJØKKEN

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken utleiedel:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert med kobber og et rør-i-rør-system, med samlestokken i vaskerommet og eget fordelerskap for utleiedelen.

Avløpsrør av plast med stakeluke i kjellerrom.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindusventiler i øvrige rom.

Taket på huset og garasjen er utstyrt med solcelleanlegg.

Boligen har to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver og begge er plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjellerrom i hoveddel og entreen i utleiedelen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har synlig dreneringspapp rundt boligen.

Boligen har en grunnmur av lecablokker og fundament av støpt betong.

Det er etablert en lav forstøtningsmur i tre langs oppkjørselen/parkeringsplassen.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

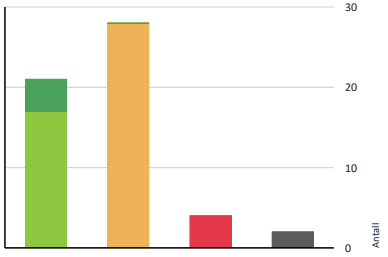
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

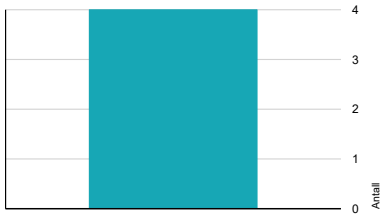
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Utleiedel — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Utleiedel > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og jevnlig vedlikehold av taket må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er registrert taknedløp som sitter noe løst.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.
Det er montert musebånd, og det er tilfredsstillende lufting bak kledningen.
Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene.
Kledningen vurderes å være i normal stand, tatt alder i betraktning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av sutakplater.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i stuen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert flere fuktmerker på sutakplatene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 gis på bakgrunn av synlige merker og behov for videre observasjon over tid.





TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er registrert noen vinduer med spenn.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for jevnlig justeringer/vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med to standard ytterdør, samt to terrassedører fra byggeår. Terrassedør i kjøkkenet ble satt inn i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at jevnlig vedlikehold/justeringer ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 7 m², et overbygget inngangsparti på ca. 4 m², en terrasse på ca. 40 m² samt en platting/markterrasse på ca. 37 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Målt rekkverkshøyde på ca. 0.95 meter.
- Det er registert noe grønske på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde og vedlikeholdsbehov.
Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko – særlig for barn og eldre.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

INNVENDIG

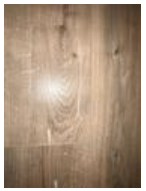
TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.


Riper/bruksmerker på ett soverom i 2. etasje. TG 2

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.
Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har ikke tilkoblet ildsted.
For videre bruk av pipe og ildsted bør brann- og feiervesenet kontaktes for vurdering og eventuelle nødvendige tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i vaskerommet samt inspeksjonsluke direkte mot grunnmuren.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.
Det var ingen synlige tegn til saltutslag på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet.
Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre. Trappene fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.
Justeringer/vedlikehold må påregnes med årene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er registrert ingen/lite fall fra terskel til sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste utførelsesavvik kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom skader utvikler seg.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og at fukt kan forekomme andre steder i rommet enn der målingen ble utført.
Videre bør badets brukstid og eventuelle avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet ble oppgradert i 2021 med flis lagt på flis og ny innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har lagt flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er registrert 8 mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er av eldre type, og ny membran er påført uten å være klemt under klemringen.
Utførelsen er ikke i tråd med anbefalt praksis og medfører usikker tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes med forbehold om at sluket er av eldre dato, og at membranen er påført over klemringen, noe som kan medføre usikker tetting over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og at fukt kan forekomme andre steder i rommet enn der målingen ble utført.
Videre bør badets brukstid og eventuelle avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har malte overflater, og himlingen består av trepanel.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er registrert mindre avflassing rundt sluket.
- Det er registert 13 mm fall fra terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold på gulv overflater, samt noe dårlig fall mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast, ingen synlig membran.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UTLEIEDEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er registrert 11 mm fall fra terskel til slukrist.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste avvik kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom skader utvikler seg.

UTLEIEDEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Både sluket og membranen må skiftes.

Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i membranen.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er løsøre plassert i tilstøtende rom på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas imidlertid forbehold om at, gitt badets generelle tilstand så kan det være fukt som ikke er påvist.

Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.
TG 2 settes med hensyn til fuktutslag på overflater og tegn på fuktighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Hvitvarer:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenet bærer noe preg av alder.
- Det er registrert slitte silikonfuger bak vasken.
- Avløpsrøret til vasken satt noe løst på befaringsdagen.
- Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold på kjøkkenet.

Tilstandsrapport





UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert med kobber og et rør-i-rør-system, med samlestokken i vaskerommet og eget fordelerskap for utleiedelen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Rørene er fra byggeåret og har en middels alder, noe som tilsier moderat risiko for skader eller lekkasjer.
- Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse. Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med stakeluke i kjellerrom.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Solcelleanlegg

Taket på huset og garasjen er utstyrt med solcelleanlegg.
Anleggets sentral er plassert i garasjen og på vaskerommet.
Anlegget skal fungere som tiltenkt, og det er ikke opplyst om mangler eller avvik.
Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging.

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting kan ikke utelukkes.

TG 3 Varmtvannstank - Utleiedel

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet i hoveddelen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er opplyst av varmtvannsberederen lekker.

Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

TG 3 settes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid og at berederen lekker. Utskifting bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 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.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjellerrom i hoveddel og entreen i utleiedelen.

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.
   2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap utleiedel

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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 har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har synlig dreneringspapp rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Knotteplasten ligger delvis lavt i forhold til terrengnivå. Dette kan redusere funksjonen og bør vurderes justert slik at den avsluttes godt synlig over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av lecablokker og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert en lav forstøtningsmur i tre langs oppkjørselen/parkeringsplassen, som holder tilbake masser mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen fremstår noe skjev og bør rettes opp for å sikre stabilitet og videre funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng, men vurderes ikke å være spesielt utsatt for overflatevann, da det er gruslagt rundt hele bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Standard
Normal standard for en garasje bygget i 2004.

Vedlikehold
Det er opplyst om at det er noe stående vann på gulvet ved snøsmelting.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

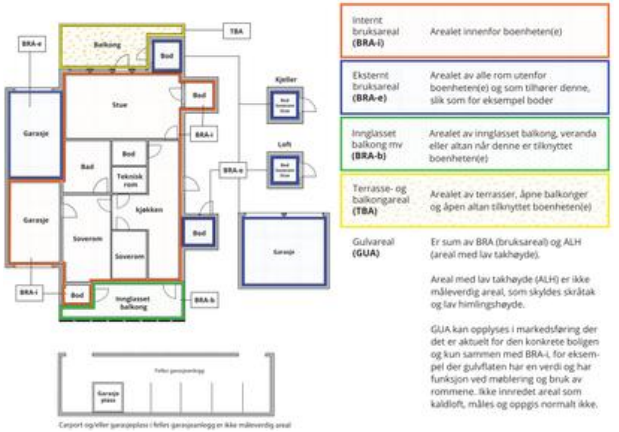
Hva er måleverdig areal?

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 mv (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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	84			84	7
1. Etasje	90			90	44
Underetasje	29			29	37
Utleiedel	54			54	
SUM	**257**				**88**
SUM BRA	**257**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2, stue, bad		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, hall m/trapp, soverom, bad		
Underetasje	Kjellerrom, vaskerom		
Utleiedel	Soverom, bad, stue, bod, entré, kjøkken		

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 7 m²
- Inngangsparti på ca. 4 m²
- Terrasse på ca. 40 m²
- Platting/markterrasse på ca. 37 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hems		20		20	
Garasje		45		45	
Utebod		10		10	

SUM		**75**
SUM BRA	**75**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Hems	
Garasje		Garasje	
Utebod		Utebod	

Kommentar

Takhøyde på hems på ca. 1.96 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	229	28
Garasje	0	75

Kommentar

Enebolig

S-rom 2. etasje:
- Bod 1 på ca. 5 m²
- Bod 2 på ca. 4 m²

S-rom underetasje:
- Kjellerrom på ca. 17 m²

S-rom utleiedel:
- Bod på ca. 2 m²

Garasje

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Håkon Kvalø Langtvedt	Kunde
	Ingelill Kvalø Langtvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	249	99		0	990.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vinneslia 28

Hjemmelshaver

Langtvedt Håkon Kvalø, Langtvedt Ingelill Kvalø

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	23.09.2025	
3	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 integrert 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.

Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 249 - Bnr 99
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/MF1968

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Langtvedt, Ingelill Kvalø	9578-5999-4-1132708	2025-09-04 08:56:01
Langtvedt, Håkon Kvalø	9578-5999-4-1166079	2025-09-04 08:56:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
10-0321/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vinneslia 28, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Håkon Kvalø Langtvedt, Ingelill Kvalø Langtvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21662021
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Faglært/håndverker/rørlegger «venn» har lagt flis på flis. Det samme gjelder installasjon av toalett og vask.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert solcelle. Oppgradert garasjeportmotor og skinner. Terrasse byttet. Fjernet peis og tettet pipeløp innvending.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterspurt dokumentasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Sammen med bytting av sikringskap.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etterspurt informasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken. Malt hus utvendig. Støttemur gårdsplass og platting på bakkenivå. Utekjøkken. Veranda og rekkverk byttet. Utvendig bod bak garasje. Byttet gulv i alle rom. Flis/laminat/teppe. Installert varmepumpe. Byttet sikringsskap. Installert el-billader. Malt hus og garasje utvendig.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Feil fall i garasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Veggedyr i hybel utbedret av forsikringsselskap. Over 5 år siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Endret fra vindu til kjøkkendør. Ikke søkt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0321/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Langtvedt, Håkon Kvalø	2025-09-04	Langtvedt, Ingelill Kvalø	2025-09-04
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Langtvedt, Håkon Kvalø		bankID Langtvedt, Ingelill Kvalø	

Signicat

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

Vinneslia 28

Nabolaget Vinnesbekken - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.)	556 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	423 elever, 18 klasser	6 min 🚗 3.2 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.)	377 elever, 15 klasser	6 min 🚗 3.2 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ...	262 elever, 18 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	400 elever, 30 klasser	5 min 🚗 2.3 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	8 min 🚗 4.7 km

Offentlig transport

Vinnesbråtan	Linje 51, 51N, 55, 56, 139	6 min 🚶 0.4 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	10 min 🚗 5 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 2 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 17 min 🚗

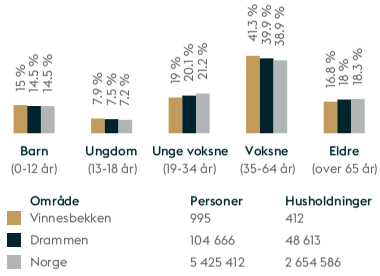
Barnehager

Vinnes barnehage (1-5 år)	42 barn	5 min 🚶 0.3 km
Solbergelva sprelloppbarnehage...	116 barn	7 min 🚶 0.5 km
Bekkevollen sprelloppbarnehage...	101 barn	21 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Kiwi XI Ligosenteret	20 min 🚶
Kiwi Solbergelva	22 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinnesbekken	995	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Åssiden videregående	17 min 🚶
⚽ Berskaug Idrettspark	19 min 🚶
SKY Fitness Drammen	20 min 🚶
SATS Åssiden	5 min 🚗

«Trygt og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 249	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vinneslia 28 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Traktorveg midtlinje
- Gjerde
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Park
- Skog
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Traktorveg midtlinje
- Loddrett mur
- Svømmebasseng
- Bolig
- Eiendom
- Elvekant
- Mast
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Sti
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Stikkrenne
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Masteomriss
- Lekeplass
- Dyrka mark

NEDRE EIKER KOMMUNE

Etat Tekniske tjenester

Saksbehandler: Trond Harbu
Direkte tlf.: 32 23 26 21
Dato: 27.11.00

L.nr. - Arkiv: 23259/00 - 49/0098 L42 - 99/03687 – 3

Øystein Henriksen AS
Chr IV's vei 61

3300 HOKKSUND

Ferdigattest for gnr.49, bnr.99, Vinneslia 28 i Krokstadelva.

Tiltakshaver: Øystein Henriksen AS

Kontrolldokumentasjon er innsendt i samsvar med plan- og bygningsloven § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 93.

for
Vennlig hilsen
Trond Harbu
Trond Harbu
Avdelingsingeniør

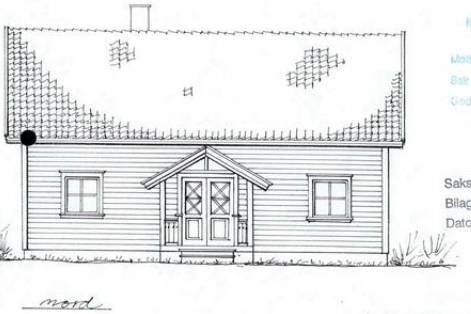
Postboks C, 3050 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhuset, 3050 Mjøndalen
Tlf.: 32 23 26 00 Fax.: 32 23 25 99

(10)









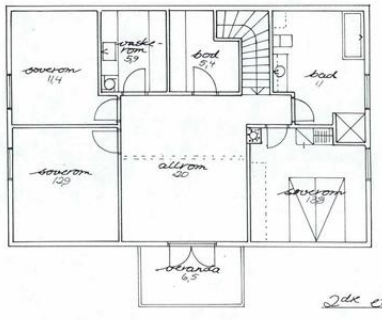
Nedre Eiker kommune
Byggingsrådet
Mottatt:
Sak nr.:
Godkjent:

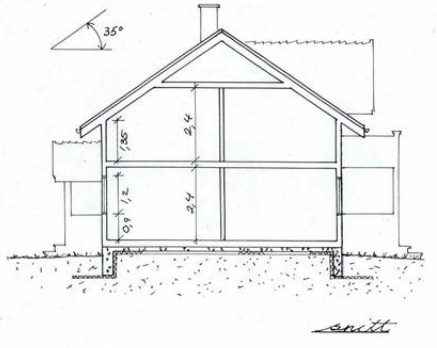
Saksnr.: 99/3687
Bilagsnr.: 5
Dato: 10/11-99

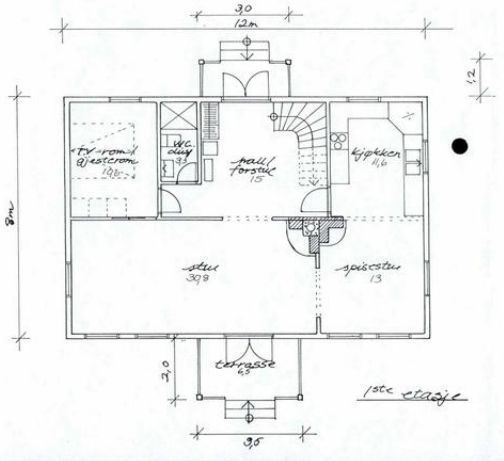
tomt 5

VINNESLIA, N. EIKER (49/7)
Byggmester Øystein Henriksen AS
Enebolig
Fasader
M = 1:100 1.9.1999
sivilarkitekt m.n.a.l.
ERIK RØMCKE

(9)





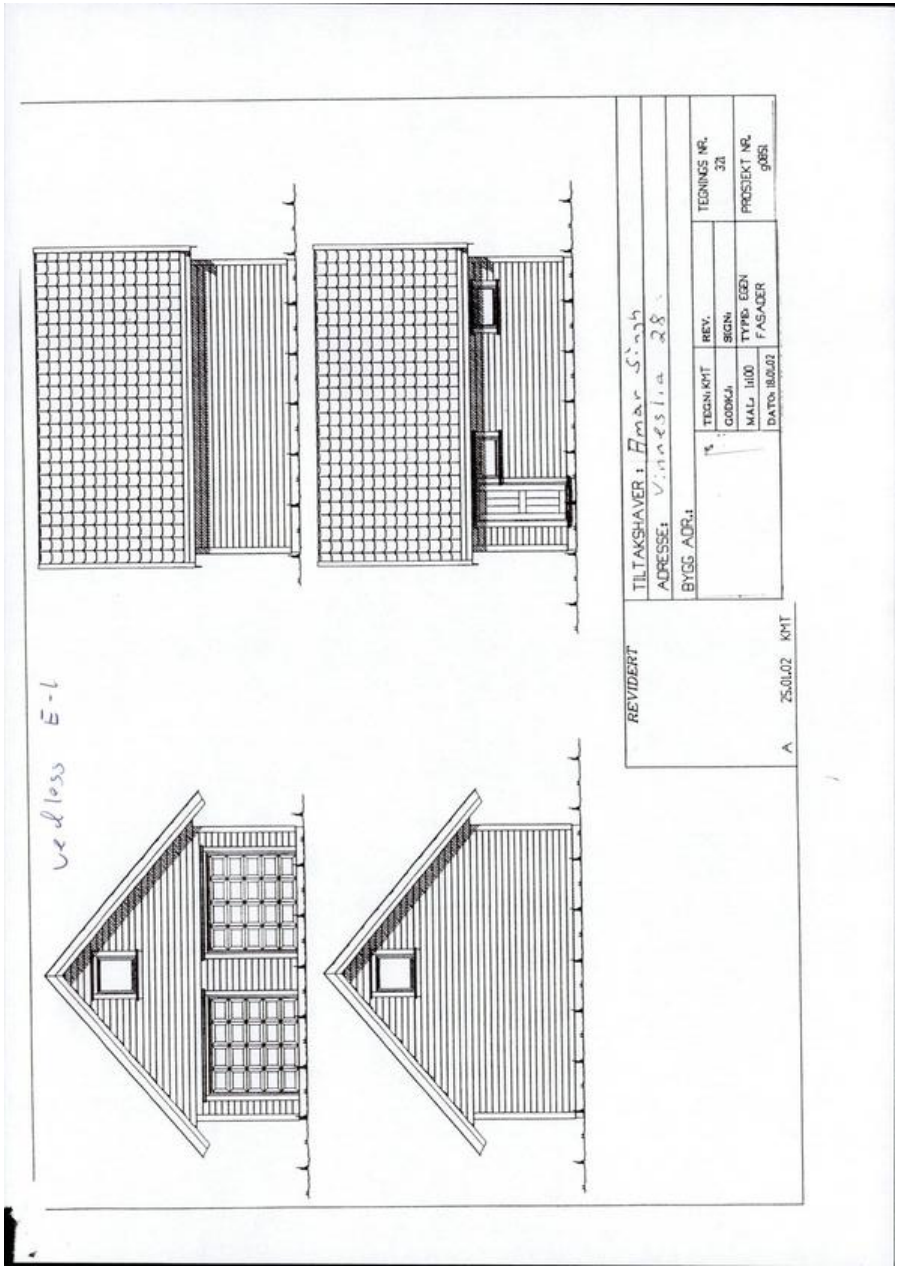


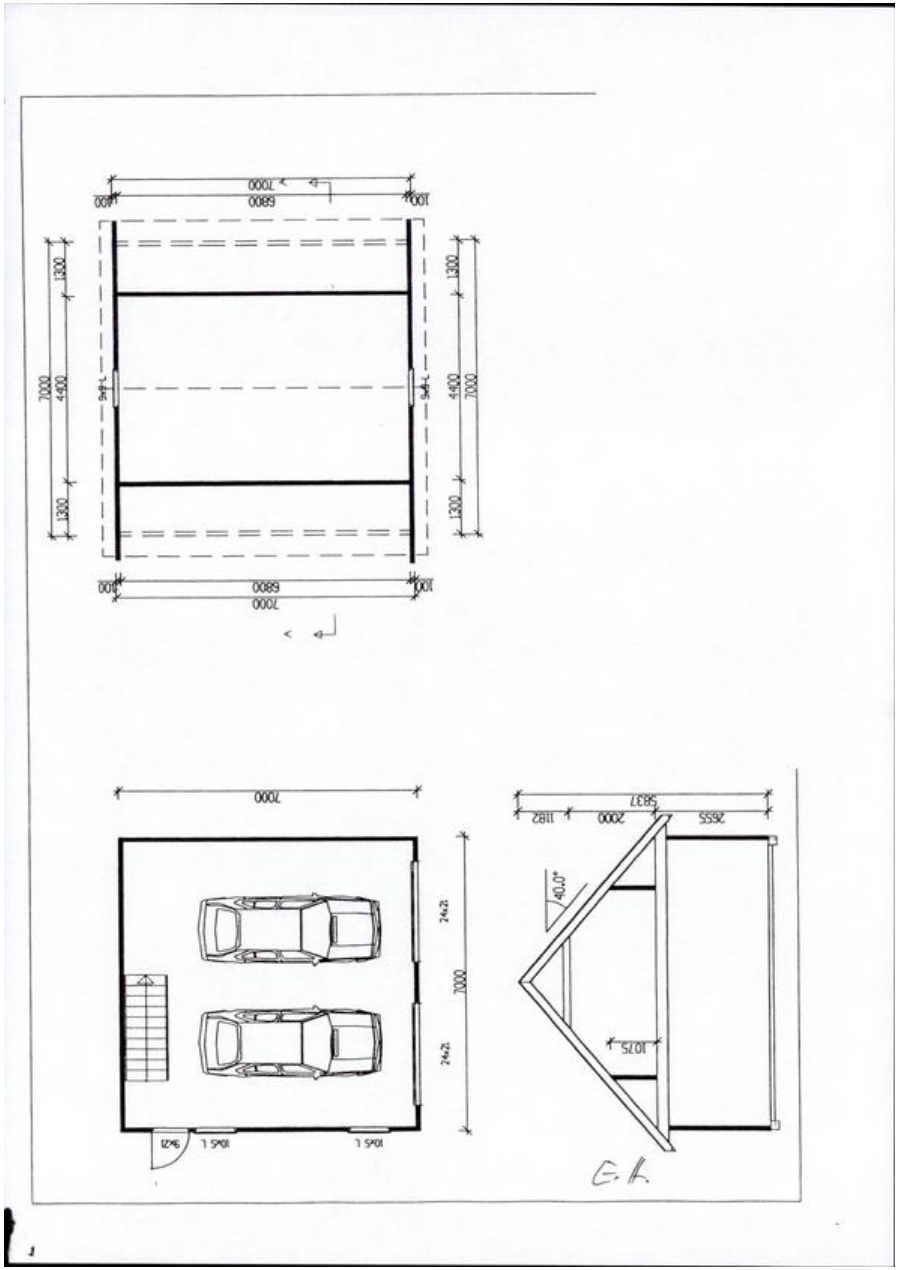
Nedre Eiker kommune
Byggingsrådet
Mottatt:
Sak nr.:
Godkjent:

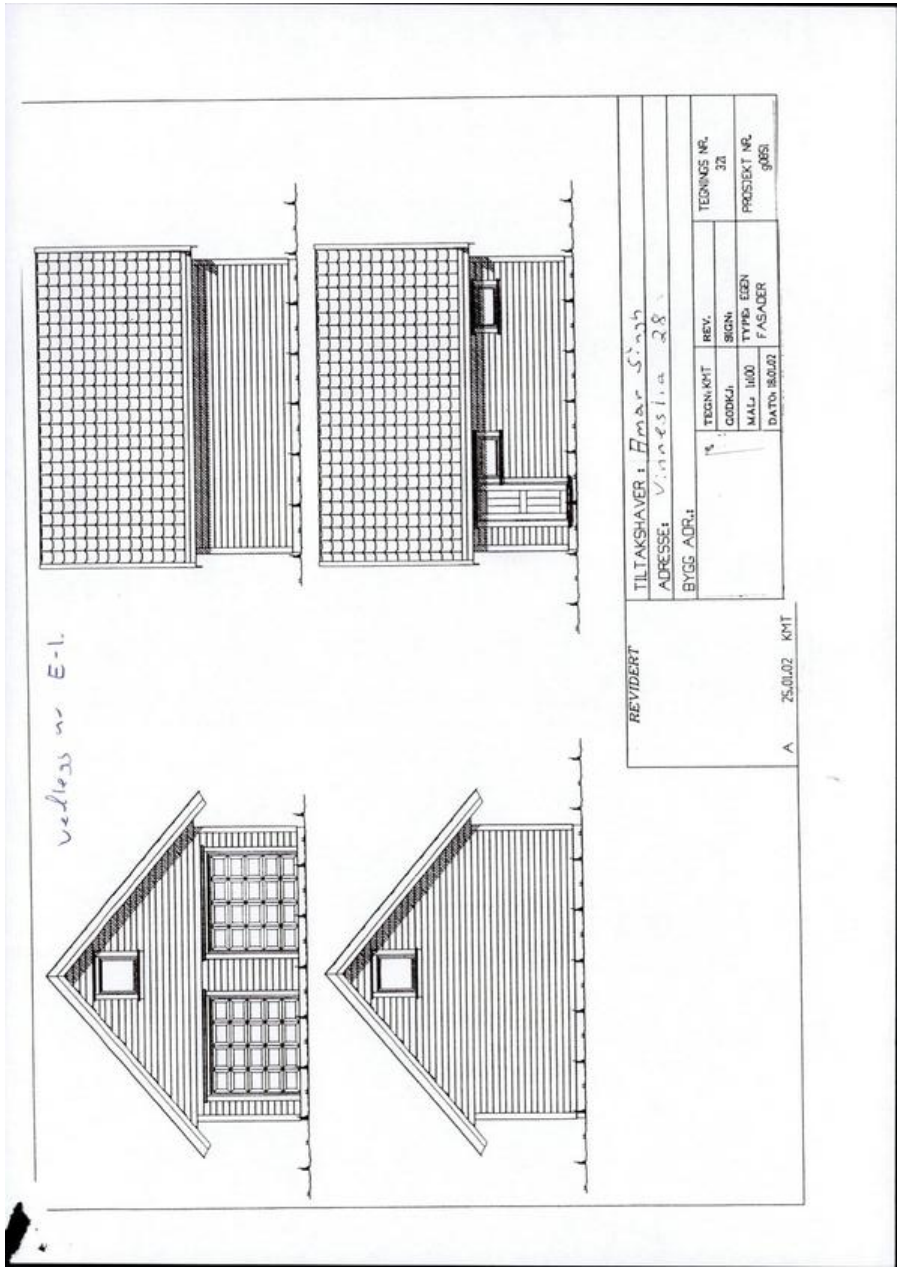
Saksnr.: 99/3687
Bilagsnr.: 9
Dato: 10/11-99

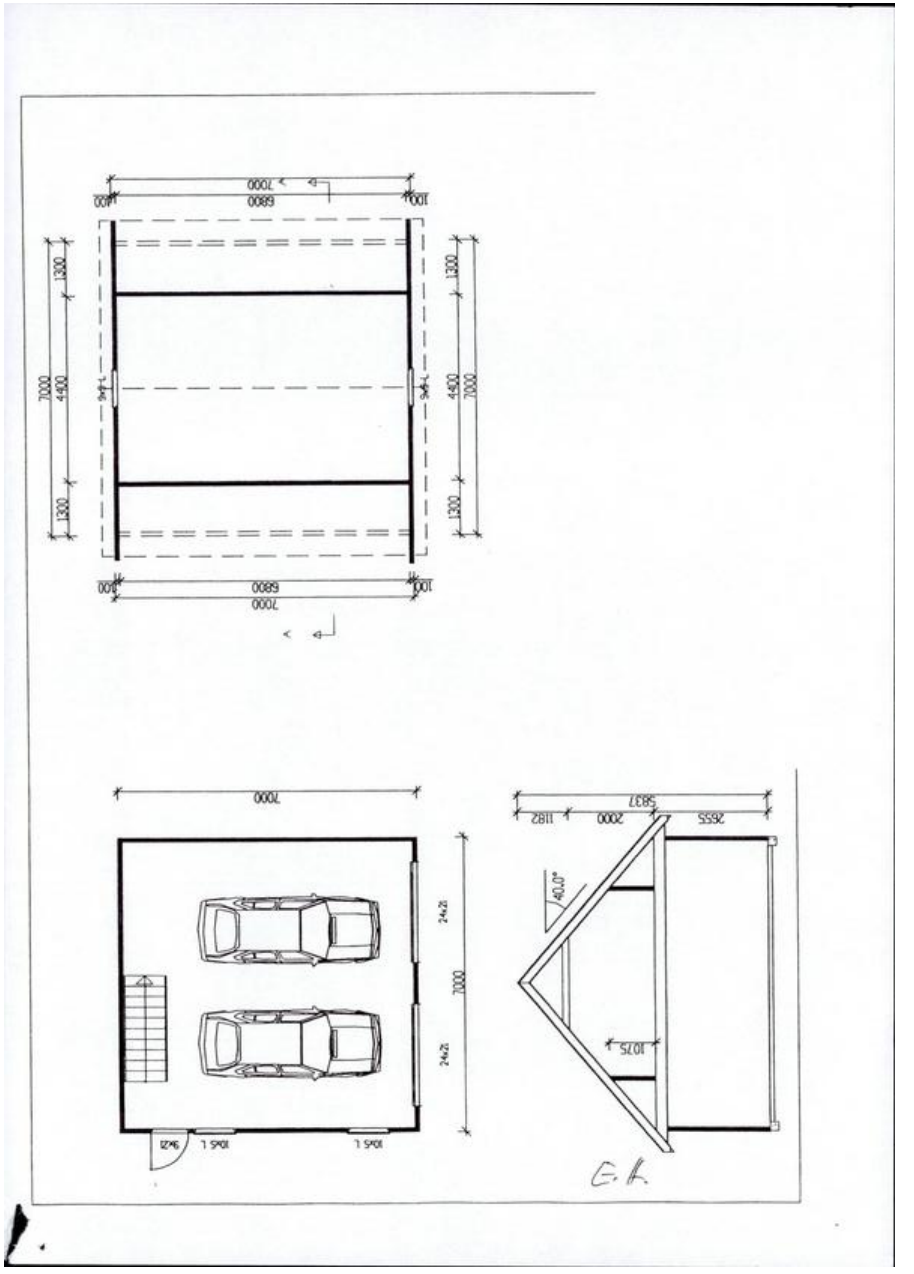
tomt 5

VINNESLIA, N. EIKER (49/7)
Byggmester Øystein Henriksen AS
Enebolig
Plan, snitt
M = 1:100 1.9.1999
sivilarkitekt m.n.a.l.
ERIK RØMCKE


Vedlegg E-1
TILTAKSHAVER: Amar Singh
ADRESSE: Vinkelsla 28
BYGG ADR.:
TEGN.KMT
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO: 18.01.02
REV.
SIGN:
TYPE: EGEN FASADER
TEGNINGS NR. 321
PROSJEKT NR. 9851
REVIDERT
A 25.01.02 KMT


7000
6800
100
1300
4900
7000
7000
2400
1182
2655
5837
40,0°
1075
G.A.


TILTAKSHAVER: Amar Singh
ADRESSE: Vinkelia 28
BYGG ADR.:
TEGN: KMT
GODKJ.:
MÅL: 1:100
DATO: 18.01.02
REV.
SIGN.
TYPE: EGEN
FASADER
TEGNINGS NR. 321
PROSJEKT NR. 9851
REVIDERT
A 25.01.02 KMT
vestlig nr E-1.


7000
6800
100
1300
4400
7000
7000
2400
2800
1075
40,0°
G.A

TINGLYST
24 JAN. 2003
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagbokn. 707

VINNESLIA LILLE VANN- OG AVLØPSAVTALE

Det settes av hjemmelshaverne opp følgende avtale mellom disse eiendommene i Nedre Eiker kommune:

1. Vinneslia 26, gbnr: 49/98, Kari Enger og Per Asle Rustad
2. Vinneslia 28, gbnr: 49/99, Nirmal Kaur og Amar Singh. Gurpreet Kaur og Sukhdev Singh
3. Vinneslia 30, gbnr: 49/100, Irene og Ole Christian Hægstad
4. Vinneslia 34, gbnr: 49/78, Malin og Stefan Shaughnessy
5. Vinneslia 34A, gbnr: 49/44, Karin og Jan Kaldestad
6. Vinneslia 38, gbnr: 49/103, Giske og Magne Andreassen
7. Vinneslia 40, gbnr: 49/~~100~~ 101, Kirsten Bjørnø og Sverre Pedersen
8. Vinneslia 42, gbnr: 49/102, Kjersti Knudsen og Jan Otto Trulsen

Formålet med avtalen er drift og vedlikehold av det vann- og avløpsnett som knytter de ovennevte eiendommer til det offentlige ledningsnettet i Nedre Eiker kommune.
Hjemmelshaverne til disse eiendommer har etter inngåelse av denne avtalen lik vedlikeholdsplikt på vann- og avløpsnettet.
Kostnadene for vedlikehold og reparasjoner på vann- og avløpsnettet fordeles likt på hver av de tilknyttede eiendommene.

Drift og vedlikehold av den enkelte eiendoms tilknytningsledning til fellesanlegget, herunder anboring til dette, påhviler den enkelte eiendom.

Eventuelt nye eiendommer får med denne avtalen tillatelse til å knytte seg på det eksisterende vann- og avløpsnettet ved byggestart, men hvis det viser seg at vann- og avløpsnettet må oppdimensjoneres/utbedres på grunn av tilknytning fra annen eiendom, skal kostnadene for dette fullt ut betales av hjemmelshaverne for denne eiendommen.
Eiendommer som knytter seg til det eksisterende vann- og avløpsnettet etter inngåelse av denne avtalen har samme ansvar for kostnader angående vedlikehold og reparasjon av vann- og avløpsnettet som ovennevte eiendommer.

Ved eventuell kommunal overtakelse tilfaller det tekniske anlegget Nedre Eiker kommune.

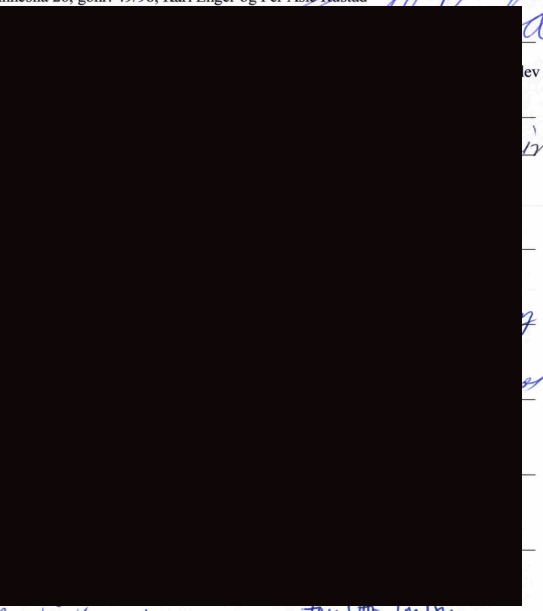
Det er enighet om at avtalen skall følge eiendommene og gjelde fra dags dato.

(Side 1 av 2)

Doknr: 707 Tinglyst: 24.01.2003 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Solbergelva den 20 januar 2003.

Vinneslia 26, gbnr: 49/98, Kari Enger og Per Asle Rustad

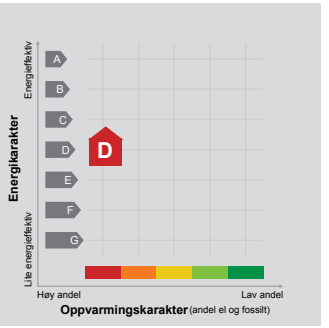


Kjersti Knudsen

(Side 2 av 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Vinneslia 28
Postnummer	3057
Sted	SOLBERGELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19925366
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164631
Dato	04.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 17 370 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 370 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	256
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

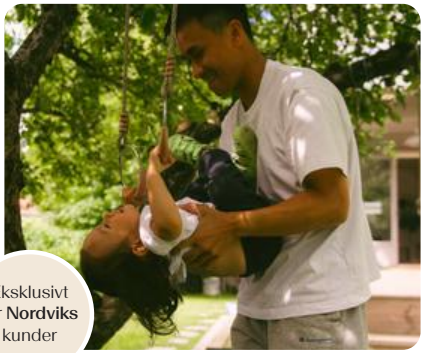
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0321/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vinneslia 28 3057 SOLBERGELVA

Betegnelse: Gnr 249, bnr 99 (ideell andel 1/1) / Gnr 249, bnr 104 (ideell andel 2/36) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no