

Smiebakken 28



Velkommen til

Smiebakken 28



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Solbergelva

Flott arkitekttegnet eiendom med usjenert og solrik tomt - Høy bokomfort - Utleiedel - 4 bad / 5 soverom

Prisantydning	20 000 000,-
Omkostninger	501 350,-
Totalpris	20 501 350,-
BRA-i	631 kvm
Totalt BRA	639 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2017

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







Kort fortalt

Dette er en eksklusiv enebolig med utleiedel!

- 2 toalettrom
- 4 bad og 5 sov
- Høy teknisk standard
- Sonosanlegg i oppholdsrom
- Leieinntekt på kr. 15 200 inkl. oppvarming
- Eksklusiv utførelse og funksjonelle kvaliteter
- Gjennomtenkt planløsning og høy bokomfort
- Vannbåren gulvvarme i hele boligen inkl. garasje
- Tilrettelagt heissjakt fra garasjeplan til takterrasse
- Solrike uteplasser og takterrasse med utsikt
- Energibrønner og vannbåren varme i flere soner
- Utleiedel m/egen garasje, tilrettelagt som generasjonsbolig
- Usjenert tomt som er profesjonelt opparbeidet
- Tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser
- Rolig og stille nabolag med nærhet til barnehage/skole
- Enkel tilgang til turområder/badeplasser

Sjeldent gjennomtenkt eiendom utenom det vanlige - må ses!

Arealer og innhold

BRA-i:	631 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	639 kvm
TBA:	170 kvm

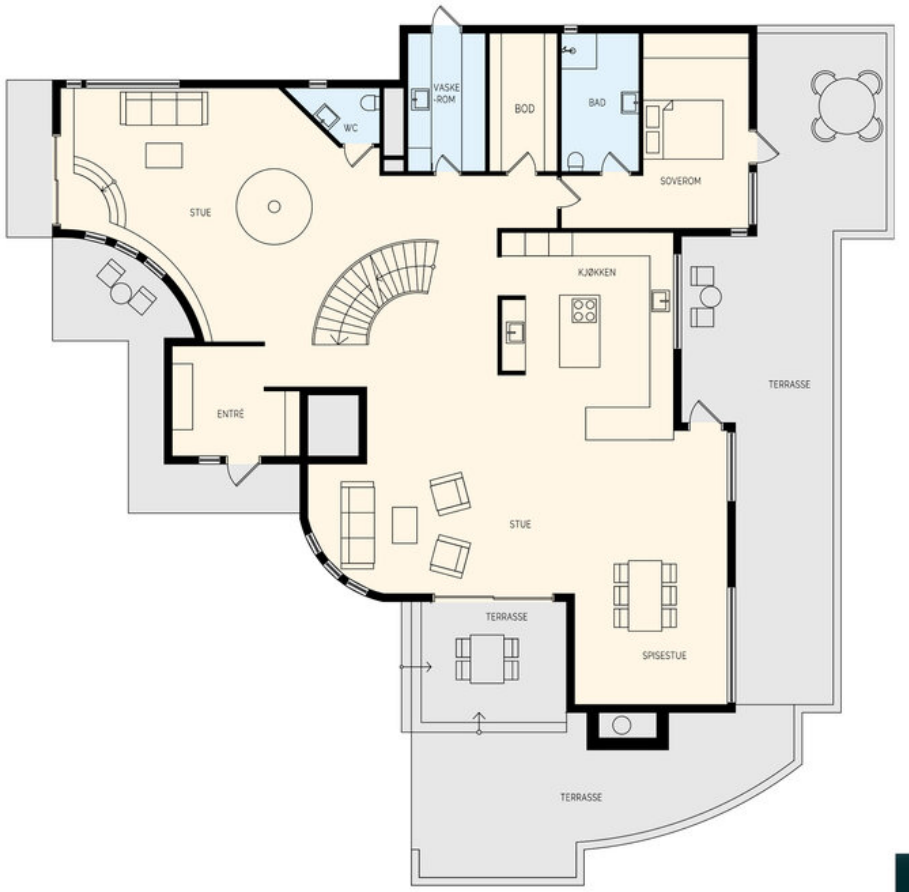
Beskrivelse

Underetasje: BRA-i: 193 kvm. Hoveddel: Heissjakt, Trapperom, Toalettrom, Hovedgarasje for 4 biler + verkstedkrok, Leilighetsgarasje, Trimrom, Bod, Teknisk rom
BRA-i: 74 kvm. Leilighet: Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bod, Teknisk rom, Bad, Gang
Total BRA: 267 kvm.
TBA: 13 kvm. Leilighet: Terrasse med skifer på ca. 13 m^2

1. etasje: BRA-i: 209 kvm. Spisestue, Peisstue, Kjøkken, Soverom m/bad, Bod, Vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom, Heissjakt, Trapperom, Entré
Total BRA: 209 kvm.
TBA: 93 kvm. Inngangsparti med skifer på ca. 6 m^2, Terrasse med terrassebord på ca. 76 m^2, Terrasse med skifer på ca. 11 m^2

2. etasje: BRA-i: 155 kvm. Hovedsoverom m/bad, bod og garderobe, Kontor/soverom m/utgang til overbygget terrasse, Teknisk rom, Heissjakt, Stue, Bad 2, kjøkkenkrok m/nedfelt kum, kjøleskap og oppvaskmaskin
Total BRA: 155 kvm.
TBA: 33 kvm. Veranda med terrassebord fra soverom på ca. 7 m^2, Veranda med skifer fra kontor på ca. 7 m^2, Terrasse til takterrasse på ca. 19 m^2

3. etasje: BRA-e: 8 kvm. Hagestue m/innlagt vann + tilrettelagt for avløp, Heissjakt
Total BRA: 8 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse



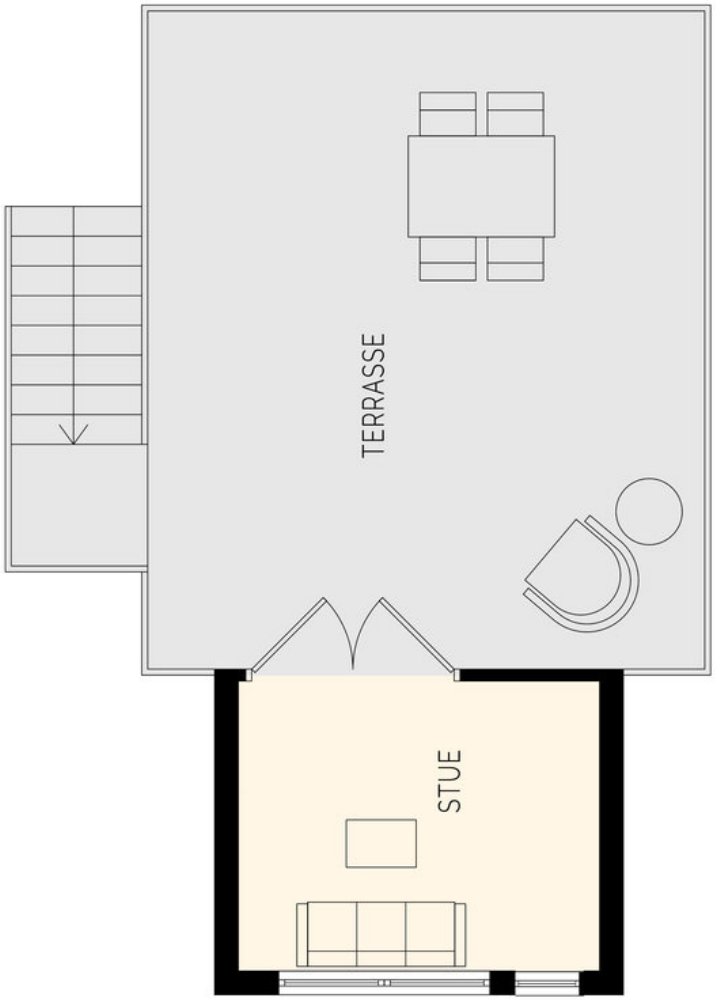
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planskisse 1. Etasje



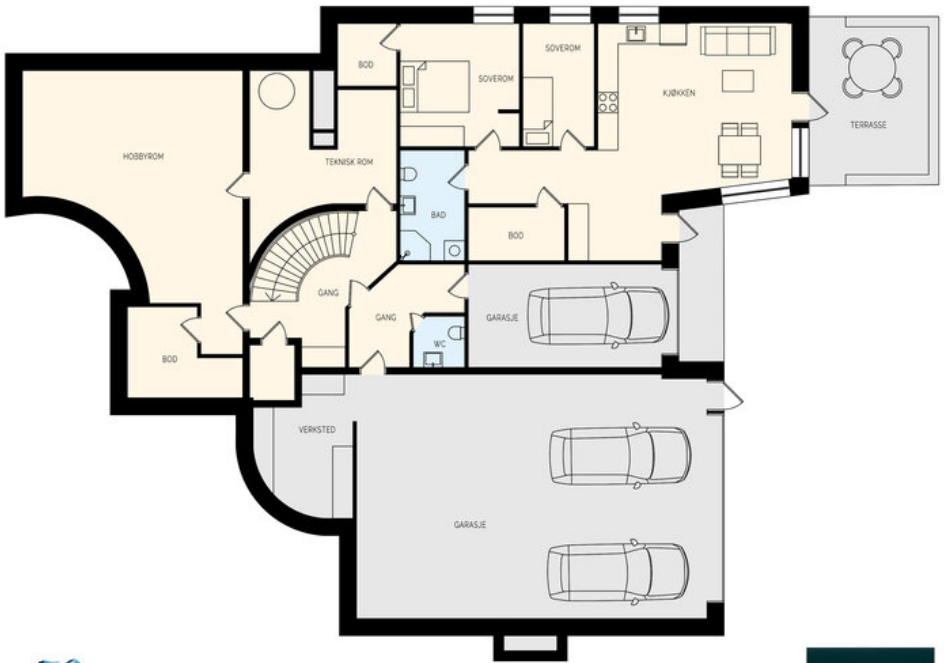
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planskisse 2. Etasje



Planskisse 3. Etasje

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planskisse Underetasje












SELMA
































































Karindammen
badeplass



Informasjon

Smiebakken 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0400/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Smiebakken 28, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Bernt Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
500 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
501 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
520 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 501 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 520 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 631 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 639 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 193 kvm. Hoveddel: Heissjakt, Trapperom, Toalettrom, Hovedgarasje for 4 biler + verkstedkrok, Leilighetsgarasje, Trimrom, Bod, Teknisk rom
BRA-i: 74 kvm. Leilighet: Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bod, Teknisk rom, Bad, Gang
Total BRA: 267 kvm.
TBA: 13 kvm. Leilighet: Terrasse med skifer på ca. 13 m^2

1. etasje:
BRA-i: 209 kvm. Spisestue, Peisstue, Kjøkken, Soverom m/bad, Bod, Vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom, Heissjakt, Trapperom, Entré
Total BRA: 209 kvm.
TBA: 93 kvm. Inngangsparti med skifer på ca. 6 m^2, Terrasse med terrassebord på ca. 76 m^2, Terrasse med skifer på ca. 11 m^2

2. etasje:
BRA-i: 155 kvm. Hovedsoverom m/bad, bod og garderobe, Kontor/soverom m/utgang til overbygget terrasse, Teknisk rom, Heissjakt, Stue, Bad 2, kjøkkenkrok m/nedfelt kum, kjøleskap og oppvaskmaskin
Total BRA: 155 kvm.
TBA: 33 kvm. Veranda med terrassebord fra soverom på ca. 7 m^2, Veranda med skifer fra kontor på ca. 7 m^2, Terrasse til takterrasse på ca. 19 m^2

3. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Hagestue m/innlagt vann + tilrettelagt for avløp, Heissjakt
Total BRA: 8 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

Solforhold

Vår/sommer: Sol fra tidlig morgen til sen kveld (ca. 07:00-20:30).
Høst: Sol fra ca. 08:00-18:00.
Vinter: Kortere periode, fortsatt gode solforhold midt på dagen, fra ca. kl. 10:00-15:00.

Innhold

1. Etasje: spisestue, peisstue, kjøkken, soverom m/bad, bod, vaskerom, toalettrom, teknisk rom, heissjakt, trapperom og entré.
2. Etasje: Hovedsoverom m/bad, bod og garderobe, kontor/soverom m/utgang til overbygget terrasse, teknisk rom, heissjakt, stue, bad 2, kjøkkenkrok m/nedfelt kum, kjøleskap og oppvaskmaskin.
3. Etasje: Heissjakt og hagestue.
U. Etasje hoveddel: Trimrom, teknisk rom, bod, dobbelgarasje, garasje til leilighet, toalettrom og heissjakt.
U. Etasje leilighet: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod og teknisk rom.

Standard

1. Etasje - Sosiale soner og funksjonell eleganse:
Velkommen inn til boligens første etasje som er eiendommens hovedetasje med blant annet flere stuer, kjøkken, bad og vaskerom.

Denne etasjen har en åpen og sosial planløsning med klart definerte soner - egnet både for familieliv og representasjon. I stuen finner du en spesialbygd gasspeis med tilpasset sittegruppe. Gasspeisen gir varme, atmosfære og arkitektonisk særpreg i rommet. Stuen har også flere andre sosiale soner med lounge og sittegrupper.
Videre har boligen et innholdsrikt og praktisk kjøkken fra Trebo med eksklusiv benkeplate i granitt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, dampovn/mikro, kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og opplegg for gassbluss. For den matglade er dette det perfekte kjøkken, hvor man kan lage mat og være sosial med gjestene samtidig. I tilknytning til kjøkkenet kan du enkelt innrede med langbord, perfekt for å samle enten familie eller gjester til hyggelige sammenkomster.
Det er Sonos-anlegg i stue, kjøkken, peisestue og soverom, samt flere uttak for data og TV.

Etasjen har også flere utganger til ulike terrasser og uteplasser. Meget praktisk

hvor du kan plassere deg etter solen, slik at du kan nyte gode solforhold hele dagen. Her kan du også trekke deg under tak, slik at uteplassen kan benyttes året rundt. To av terrassene er overbygget, en av dem med elektrisk markise. En terrasse har også screens slik at den kan lukkes helt eller delvis. Verdt å nevne er at det er gassuttak på fire forskjellige steder utvendig, klargjort for terrassevarmere, grill og utekjøkken.

Lekkert flislagt bad med behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjnisje med glassvegg og regndusj, samt veggmontert klosett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Pent og praktisk vaskerom med egen utvendig adkomst - perfekt når barna eller husdyret har vært ute i lek. Vaskerommet består av innredning med benkeplate og servant, hyller for oppbevaring og organisering, samt tørkestativ og heng for nyvaskede klær.
I etasjen finner du også eget gjestetoalett med flislagt gulv og gulvvarme.

Praktisk med romslig soverom i hovedetasjen. Soverommet har gode møbleringsmuligheter med god plass for seng og garderobeskap. Det er adkomst til flott terrasse fra soverommet.

Etasjen har også praktisk bod til diverse oppbevaring, samt mulighet for ekstra kjøleskap/fryser eller vinskap.

2. Etasje - Privat sone med utsikt og luksus:
Åpen mesanin og lekker trapp med lys opp til stuen i boligens 2. etasje. Ønsker du å trekke deg tilbake har du en perfekt stue her med god plass til sofagrupper. Stuen er perfekt tilrettelagt hvis du vil nyte utsikten, med de store, takhøye vinduene som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold! I tillegg er det satt inn plassbygget kjøkkenkrok med nedfelt kum, kjøleskap og oppvaskmaskin - praktisk når man ønsker å samle gjester eller spise middagen på terrassen. Stuen har også integrert musikkanlegg fra Sonos i himlingen - med andre ord er oppholdsrommet perfekt tilpasset både familieliv og sosiale sammenkomster.

I denne etasjen finner du også to gode soverom. Hovedsoverommet gir deg hotellfølelsen, med direkte adkomst til egen terrasse, walk-in closet og bad. Soverommet er lyst og romslig, praktisk med innredning hvor man enkelt kan organisere garderoben, før man videre kommer inn til et stort flislagt bad. Badet har et eksklusivt preg med dobbel servant, dusjnisje m/regndusj og frittstående badekar. Her kan du ta deg et lunt bad og samtidig nyte den flotte utsikten via store vindusflater, helt uten innsyn. Også badet har integrert musikkanlegg i himlingen.
Det andre soverommet er også meget romslig og innredet som gjesterom samt kontor.
Også her er det integrerte Sonoshøyttalere i hovedsoverom, bad, stue og kontor/gjesterom.

Praktisk gjestebad med flislagte overflater og varme i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjnisje. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Teknisk rom med innredning og nedfelt servant, med videre adkomst til teknisk sjakt.

Underetasje Hoveddel - Lagring, verksted og fritid i perfekt kombinasjon:
I boligens underetasje tilhørende hoveddelen finner du trimrom, toalettrom, stor

dobbelgarasje samt teknisk rom og boder. Underetasjen byr på særdeles godt utnyttede arealer som kombinerer funksjonalitet og lagringsplass.

Garasjen er romslig og har god plass til flere kjøretøy samt praktisk lagring langs veggene, inkludert oppheng for sykler, bildekk, stiger og annet utstyr. I tillegg finnes en egen arbeidsbenk med verktøytavle og hyllesystem, perfekt for mekking eller vedlikehold.

Verkstedet er gjennomtenkt og effektivt innredet med solide arbeidsflater, store oppbevaringsskuffer og overskap. Her finner du også skrue- og delereoler i full høyde, egen benkeslipemaskin og god belysning. Et drømmested for den som liker orden og detaljer – enten det gjelder hobbyprosjekter, ski, jakt eller elektronikk.

I tilknytning til garasjen ligger også et lyst og åpent aktivitetsrom med plass til både bordtennis, treningsutstyr og avslapning. Dette rommet gir stor fleksibilitet, enten du ønsker hjemmegym, ungdomsrom, lekerom eller hobbyrom. En ekstra detalj er at det er innlagt vann og avløp, kanskje du kan bruke det til hobbybryggeri?
Verdt å nevne er at garasjen har sonos musikkanlegg, flere elektriske uttak for 400V. Det samme gjelder hobbyrom som også er utstyrt med musikkanlegg og datauttak.

Praktisk bi-inngang direkte fra garasje til hovedenheten, med skohylle og direkte inngang til både toalett og garasje gjør dette området svært brukervennlig i hverdagen – spesielt for aktive familier eller deg med behov for mye lagringsplass og gode arbeidsfasiliteter.

Underetasje - leilighet:
Boligen har også en praktisk og lekker utleiedel i underetasjen som kan gi en god ekstra inntekt. Det er separat inngang for hoveddel og utleiedel - plassert i forskjellige etasjer og diagonalt motsatt på bygget for optimal skjerming. Praktisk med egen garasje tilknyttet utleieenheten.

Leiligheten fremstår som moderne, lys og smakfullt innredet – perfekt for både utleie eller til bruk som generasjonsbolig.
Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning og byr på en lun og behagelig atmosfære. Store vindusflater og utgang til uteområde gir rikelig med dagslys og en fin kontakt med omgivelsene. Kjøkkenet er stilrent og effektivt med mørke fronter og integrert vaskesone, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Badet er lekkert flislagt i nøytrale toner og har moderne løsninger som vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, innredning med skuffer og speilskap med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt en svært attraktiv boenhet med gjennomført standard og en svært fleksibel bruksverdi – enten som inntektsbringende leilighet, ungdomsdel eller for eldre familiemedlemmer

Oppsummert er dette en velholdt enebolig med arkitektoniske detaljer, påkostede materialvalg og gode solforhold. Boligen byr på flere stuer, lekkert kjøkken fra Trebo med full hvitevarepakke, fire bad, fem soverom og praktiske løsninger som vaskerom, gjestetoalett og flere boder. Uteområdene er tilrettelagt med flere terrasser og gassuttak for grill og terrassevarmere. Eiendommen har også ekstra kvaliteter man kan sette pris på, som vannbåren gulvvarme i hele boligen inkludert garasje, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og integrert

musikkanlegg fra Sonos i alle primærrom i hoveddelen.

Parkering

Stor hovedgarasje med plass til flere kjøretøy, godt egnet for både lagring og verksted. Det er egen garasje tilknyttet utleieenheten. For øvrig ekstra stor oppstillingsplass for gjester og eventuelt tilhenger/andre kjøretøy.

Det er montert elbil-lader 11kw fra Zaptec.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Etablert takterrasse med trapp til taket.
- Liten hagestue på tak i tilknytning til forberedt heissjakt. Uttak for varmt og kaldt vann. Tilrettelagt for avløp. Gassuttak på utvendig vegg.

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?
Nei.
Eventuell kommentar: Modum Mur og Flis ved nybygging 2017.

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: Bygging av utvendig trapp, takterrasse og innredning av hagestue utført av Byggmesterne AS 15mm snitt i takmembran. Lappet og sveiset vha proffesjonelt utstyr. Erfaring med sveising av membran.
Utført ev eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Selvsagt lagt knotteplast og drenering ved nybygging i 2017.

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: JA Installasjon AS, All elektrisk installasjon ved nybygging. Utført sluttkontroll 3.02.2017 Gjerberg Elektro AS, diverse små arbeider i garasje og uteområde. Utført sluttkontroll januar 2023 Krøderen Elektro AS, div el-arbeider i forbindelse med takterrasse 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Av eltilsynet i januar 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Strøm. Tilkoble lader til eksisterende 400V ledning.

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

eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strand & Tekse AS. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med oppføring av bygget. Dette bestod av installasjon av vann og avløp, etablering av vannbåren varme, energibrønner og varmepumpe. Strand & Tekse AS Installert egen vannforskyning i 2025 med bistand av huseier.

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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmesterne AS Etablert heishus og tilhørende liten utestue på taket i forbindelse med tidligere godkjendt takterrasse. Godkjent av kommunen og har ferdigattest.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja.
Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. PGA lavt vanntrykk, men innenfor kommunal standard,på kommunal vannledning (ca 2,2 bar) er det i tillegg boret privat vannbrønn og innstallert trykkpumpe som nylig er tilkoblet eiendommen. Der er 1.klasses vannkvalitet på dette vannet. Ekstra vannmåler er montert for å kunne melde avløpsmengde til kommunen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Utført kontroll av gassanlegg Utført kontroll av ventilasjonsanlegg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Etablert radonduk under nybygging i 2017.

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.
Nei.
Eventuell kommentar: Aldri vært noe inne, men selvsagt en og annen maur ute på tunet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Feil på varmepumpe i 2024. Reparert av autorisert rørlegger som også utførte alle rørarbeider ved nybygging. Apper for styring av ventilasjonsanlegg sluttet å fungere i forbindelse med bytte av ruter. Alt er nå reinstallert og i orden.

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 byggesøknad før oppføring i 2015.

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? Både i takstrapport og søknad om ferdigattest etter bygging av heishus og tilhørende liten hagestue i desember 2024.

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.
Eventuell kommentar: Naboareal er merket som blågrønn struktur.

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.
Eventuell kommentar: Stille og særdeles rolig nabolag.

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.
Eventuell kommentar: Har aldri vært problem. Stabile grunnforhold med fjell og noe morene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Jeg vet at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Eiendommen har en fantastisk beliggenhet. Det er etablert arrangement for avfalldunker utenfor eiendommen - på kommunal grunn. Har ingen negative kommentarer fra kommunen, da arealet ved siden er avsatt til snuplass for søppelbil. Eiendomsavdelingen i kommunen har befart området og ikke kommet med innsigelser.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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 eventuelle 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: Flatt kompakt tak med korrugerte stålplater.
- Taktekking: Tekket med sveiset foliemembran.
- Takrenner og nedløp: Innvendige nedløp av isolerte soilrør.
- Etasjeskille: Støpt betong hulldekke/elementer.
- Yttervegger: Stål med utfyllende bindingsverk over grunnmur.
- Grunnmur: Betong.
- Fundament: Støpt betong fundament/gulv.
- Grunnmasser: fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er utført med PEX rør-i-rør-system, med samlestokker plassert i teknisk rom og et fordelerskap i hovedbadet.
- Avløpsrørene er av plast, og stakeluke er tilgjengelig i teknisk rom.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med effektiv varmegjenvinning. Det er to aggregater for hoveddelen av boligen, plassert i teknisk rom, samt ett eget aggregat for leiligheten, plassert i bod.
- Elementpipe er forblendet med tørrstablet norsk båndgneis, og er tilrettelagt for gasspeis eller vedovn. Det er installert stålpipe til gasspeis i hall med sittegruppe.
- Oppvarmingssystemet er tilkoblet en varmepumpe som henter energi fra to energibrønner.
- Anlegget består av en 1000-liters bereder fra Vaillant, plassert i teknisk rom i underetasjen, tilknyttet en varmepumpe med to energibrønner og en elkassett på 29 kW. Berederen er klargjort for tilkobling av solfangervarme.
- I samme rom er det også installert en 200-liters varmtvannstank som etterfylles med forvarmet vann fra varmeanlegget, og som bidrar til å oppnå tilstrekkelig temperatur på varmt forbruksvann. Det er også montert trykkforsterker/pumpe for å sikre godt vanntrykk fra egen brønn. I tillegg er det installert en separat 120-liters Oso varmtvannsbereder for badet i 2. etasje, montert i 2025.
- Boligen er utstyrt med en KNX-smarthus løsning for styring av lys, varme og ventilasjon. Himlingsbelysningen benytter avanserte, datastyrte LED-lamper, og SONOS-stereoanlegget av høy kvalitet har integrerte høyttalere i himlingene i de fleste rom.
- Det er fire utvendige uttak for LPG-gass til grill eller varme. Nedgravd gasstank er tilknyttet røranlegg fremført til teknisk rom, kjøkken, stue og uteplass/hagestue i 1. etasje.
- Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, inkludert garasjene. Varmesentralene er plassert i teknisk rom i underetasjen, samt i toalettrom i 1. og 2. etasje. Anlegget er utstyrt med temperaturstyrte justeringsventiler styrt via KNX-system.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskap for hoveddelen er plassert i teknisk rom i underetasjen og på teknisk rom i 2. etasje. Hybelen har eget sikringsskap plassert i bod. Alle bad og toalettrom har fotosellestyrte lysbrytere.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig pipe og ildsted grunnet elementpipe er forblendet med tørrstablet norsk båndgneis, og er tilrettelagt for gasspeis eller vedovn.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Utleiedelen blir i dag leid ut for kr. 15 200,- inkludert oppvarming.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave.
Dersom man setter inn vedovn/vedfyrt peis der det er forberedt i stue vil energifarge endres til grønn.
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis i hall med stålpipe.
- Varmepumpe tilkoblet to energibrønner.
- Vannbåren gulvvarme i hele boligen inkludert garasje.
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

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

Selger opplyser om at det finnes en nedgravd tank for LNG på eiendommen på 2700 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 800 kWh i hoveddel og ca. 1 600 kWh i leilighet. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 961,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 609,-
Avløp kr. 7 465,-
Renovasjon kr. 7 887,- (samarbeid renovasjon)
Vedlikehold/filter borehull m/trykkpumpe kr. 5 000,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor 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 20 140,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 1 476,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 487,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 8 093 014
Som sekundærbolig: kr 17 990 020

Forsikring

If
Polisenr: 1218861

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet TV og internett via Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 967 kvm (Eiertomt)
Eiendommen fremstår med et helhetlig og gjennomarbeidet uteareal, der naturstein, brostein, granittkantstein og asfalt er kombinert på en måte som både ivaretar funksjon og uttrykk. Uteområdene er opparbeidet med tilpasset belysning av både veier og huset. Eiendommen er beliggende på naturtomt med høy grad av integrasjon i eksisterende terreng, som gir en følelse av å være i ett med omgivelsene. Løsningene er varige og lettstelte – utformet med tanke på helårsbruk, fra lune sommerkvelder til vinterens mer aktive dager.

De ulike sonene og uteplassene er strategisk plassert for å fange solen gjennom hele dagen, og gir rom for både ro og aktivitet. Med gassuttak på fire punkter er det klargjort for både terrassevarmere, grill og utekjøkken – ideelt for den som ønsker å forlenge utesesongen.

En skjermet hovedterrasse og inngangsparti vender ut mot et fredelig blågrønt område, helt uten innsyn. Takterrassen byr på flott utsikt og er tilrettelagt for et aktivt utemiljø med vann, avløp og gassuttak – samt en liten hagestue.
Flere uteområder legger til rette for både sosiale soner og aktiviteter for hele familien – inkludert trygge og gode arealer for lek, og med mulighet for skilek på egen tomt.

Praktiske løsninger er gjennomgående ivaretatt: Stor hovedgarasje med plass til flere kjøretøy og god kapasitet for både lagring og verksted, i tillegg til egen garasje tilknyttet utleieenheten. Det er også en ekstra stor oppstillingsplass – velegnet for gjester, bobil eller tilhenger. Fra garasjeplan er det tilrettelagt heissjakt helt opp til takterrassen, noe som gir komfort og tilgjengelighet i særklasse.

Samlet sett fremstår eiendommen med en sjelden kombinasjon av gjennomtenkte detaljer, eksklusiv utførelse og funksjonelle kvaliteter.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Eiendommen er oppført med radonsperre i henhold til informasjon fra tilstandsrapport.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne fantastiske eiendommen ligger flott til i et rolig og veletablert boligområde i Solbergelva. Eiendommen ligger usjenert til fra naboer og grenser til skogen.

Fra huset er det få minutters gange ned til både barnehager og barne- og ungdomsskole, samt flotte fritidsområder. Området er barnevennlig med gode fritidstilbud i Solberg idrettspark som ligger i gangavstand fra boligen og består av flere kunstgressbaner, flerbrukshall og kunstisbane.

Fra boligen er det kort vei til flott turterreng med lysløype og flotte friområder. Idylliske Karindammen badeplass ligger like ved boligen, og for flotte turopplevelser er Knabben, Aslakene eller Solbergfjell populære destinasjoner. Boligen er nær Finnemarka med helårsvei til Nerdammen som er et yndet utfartssted sommer og vinter. På vinterstid er det gode muligheter for ski, både på langrenn i lia bak boligen, samt alpint i ulike skisentre i nærområdet.

Det er videre god tilknytning til en rekke servicetilbud som dagligvare, apotek, og detaljhandler. Få minutters gange til butikksenter, treningssenter og bistro/bar. Kort vei til ytterligere servicetilbud i Krokstadelva, Mjøndalen og Drammen sentrum, samt ca. 9 min med bil til Buskerud storsenter og ca. 11 min. med bil til Drammen sentrum. Begge steder har man et rikt utvalg av kjøpesentre og servicetilbud, samt fritids- og treningstilbud.

Gangavstand til busstopp på Solberg skole med hyppige avganger retning Mjøndalen og Drammen.
Om man pendler med tog er det ca. 8-10 min med bil til Mjøndalen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 900 meter til nærmeste bussholdeplass "Ulverud" med linje 51, 51N, 55, 56 og 139. Det er ca. 8-10 minutter med bil til Mjøndalen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo. For mer informasjon se www.brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Nærliggende barnehager er Skyttelveien andelsbarnehage og Sprellopp Solbergelva barnehage.
For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Ca. 1 km til Solberg barneskole (1-7 kl.) og 1,2 km Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)
For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no/skole.

For øvrig flere ulike tilbud innen videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig med bileilighet datert 04.08.2025.

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 fra 2015 i forbindelse oppføring av boligen. Det foreligger også godkjente tegninger datert 2024 i forbindelse med senere endring og dispensasjoner fra opprinnelig tillatelse, og som samsvarer med dagens planløsninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
I tillegg har eiendommen egen vannforsyning via borehull med trykkpumpe. Selger betaler ca. 5 000,- årlig knyttet til dette for vedlikehold og filter.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei eid av Drammen kommune.

Regulerings- og arealplaner

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

Gjeldende regulering:
- Solberg Spinderi nord (18.09.2019) med formål til anlegg- og riggområde, bruk og vern av sjø/vassdrag med tilhørende strandsone, flomfare og naturområde/grønnstruktur.

Relaterte planer:
- Solberg vest (19.04.1989)
- Solbergkollen (30.01.1992)
- Spinneriet el av spinnerisletta (01.10.1997)
- Solbergveien (02.04.2008)

Det opplyses om at det har vært foreslått satt av et utbyggingsområde mellom 800metern og eksisterende bebyggelse i Solbergelva. Ny arealplan ble vedtatt i juni 2025. Det er etterspurt kart med kartlag hos kommunen for de forskjellige formål, men ikke mottatt per dags dato. For mer detaljert informasjon, ta kontakt med megler eller Drammen kommune.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/246/44:
17.08.1931 - Dokumentnr: 900228 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:AS Solberg Spinderi, samt vassdragsrettigheter.
Veirett for gnr/bnr. 46/44 over gnr/bnr. 46/18 som vedlagt kartutsnitt.
Broen skal dimensjoneres slik at den ikke hindrer vannføringen i bekken, også ved

flom. Rettighetshaver har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold for egen adkomst samt bro og rundt bro.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3312805 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1472
Bestemmelse om utpigging/sprengning. Rett til pigging/sprenge ifm. flomsikring samt rett til drift og vedlikehold.
Drammen kommune har rett til tilgang for tilsyn.
Utpigging og sprenging skal utføres i tråd med beskrivelse i rapport fra Norconsult AS.
Med flere bestemmelser.

26.05.1930 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:246 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1222028 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:46 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 820417 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:246 Bnr:44

17.08.1931 - Dokumentnr: 900227 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:2

11.12.2014 - Dokumentnr: 1092561 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:18
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:145
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:148
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:149
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:151
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:155
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:156
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:246 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 200 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 3 311,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade. Drone og kveld. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 282 478,- 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 13. august 2025

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Smiebakken 28

Tilstandsrapport

Enebolig
Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 246, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 639 m² BRA-i: 631 m²



Befaringsdato: 01.05.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1267 **Referansenummer:** MH2683

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

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

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.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
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: Flatt kompakt tak med korrugerte stålplater.
Taktekking: Tekket med sveiset foliemembran.
Takrenner og nedløp: Innvendige nedløp av isolerte soilrør.
Etasjeskille: Støpt betong hulldekke/elementer.
Yttervegger: Stål med utfyllende bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Betong.
Fundament: Støpt betong fundament/gulv.
Grunnmasser: fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Oppvarming:
- Gasspeis i hall med stålpipe.
- Varmepumpe tilkoblet to energibrønner.
- Vannbåren gulvvarme i hele boligen inkludert garasje.
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Garasjer:
- Dobbel garasje på ca. 80 m²
- Hybel garasje på ca. 17 m²

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveiset foliemembran.

Taket er utstyrt med innvendig isolert nedløp.

Yttervegger over grunnmur med utvendig liggende kledning av malmfuru og partier med norsk båndgneis.

Taket er et flatt kompakt tak med korrugerte stålplater.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags foliebelagte energiglass. Vinduer i hoveddelen er datert 2016, mens vinduene i hagestuen er fra 2025.

Utgangsdører er isolerte og vurderes som solide. Garasjeanleggene er utstyrt med isolert leddport med motorisert åpner og isolert ståldør, både for dobbelgarasjen og garasjen tilknyttet hybelen.

Boligen har flere uteplasser fordelt over ulike plan, med både bruddskifer og terrassebord som dekke.

3. etasje:
- Terrasse på ca. 31 m²

2. etasje:
- Veranda med adkomst fra soverom på ca. 7 m²
- Veranda med skifer fra kontor på ca. 7 m²
- Terrasse med adkomst til takterrasse på ca. 19 m²

1. etasje:
- Inngangsparti med skifer på ca. 6 m²
- Terrasse med skifer på ca. 11 m²
- Terrasse med terrassebord på ca. 76 m²

Underetasje (leilighet):
- Terrasse med skifer på ca. 13 m²

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- En stavs parkett.
- Bruddskifer.
- Fliser.
- Betong.
- Gulvbelegg.
- Vinyl.

Vegger:
- Malt mur.
- Malte gipsplater.
- Trepanel.

Himling:
- Malte gipsplater.
- Betongdekke.
- MDF-plater.
- Trepanel.

Etasjeskiller består av støpt betong hulldekke/elementer.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Elementpipe er forblendet med tørrstablet norsk båndgneis, og er tilrettelagt for gasspeis eller vedovn.

Boligen har en buet trapp med rekkverk på begge sider. Trinnene er utført i massiv eik og er festet direkte i stålplater.

Innvendige dører i boligen består av malte tunge dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad - Hovedsoverom:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Veggene har malte plater og himlingen består av betongdekke.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt kum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad leilighet:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

TREBO KJØKKEN
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av granitt.
- Kjøkkenøy.

NEFF HVITVARER
Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Dampovn/micro.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.
- Opplegg for gassbluss.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HYBEL KJØKKEN - 2. Etasje
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Waterguard montert.

KJØKKEN - Leilighet
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom - 1. etasje:
Vegger har malte plater og gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Toalettrom - underetasje:
Veggene har malte plater og gulvet er av belegg.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er utført med PEX rør-i-rør-system, med samlestokker plassert i teknisk rom og et fordelerskap i hovedbadet.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrørene er av plast, og stakeluke er tilgjengelig i teknisk rom.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med effektiv varmegjenvinning. Det er to aggregater for hoveddelen av boligen, plassert i teknisk rom, samt ett eget aggregat for leiligheten, plassert i bod.

Elementpipe er forblendet med tørrstablet norsk båndgneis, og er tilrettelagt for gasspeis eller vedovn. Det er installert stålpipe til gasspeis i hall med sittegruppe.

Oppvarmingssystemet er tilkoblet en varmepumpe som henter energi fra to energibrønner.

Anlegget består av en 1000-liters bereder fra Vaillant, plassert i teknisk rom i underetasjen, tilknyttet en varmepumpe med to energibrønner og en elkassett på 29 kW. Beredereen er klargjort for tilkobling av solfangervarme.

I samme rom er det også installert en 200-liters varmtvannstank som etterfylles med forvarmet vann fra varmeanlegget, og som bidrar til å oppnå tilstrekkelig temperatur på varmt forbruksvann.

Det er også montert trykkforsterker/pumpe for å sikre godt vanntrykk fra egen brønn. I tillegg er det installert en separat 120-liters Oso varmtvannsbereder for badet i 2. etasje, montert i 2025.

Boligen er utstyrt med en KNX-smarthus løsning for styring av lys, varme og ventilasjon. Himlingsbelysningen benytter avanserte, datastyrte LED-lamper, og SONOS-stereoanlegget av høy kvalitet har integrerte høyttalere i himlingene i de fleste rom.

Det er fire utvendige uttak for LPG-gass til grill eller varme. Nedgravd gasstank er tilknyttet røranlegg fremført til teknisk rom, kjøkken, stue og uteplass/hagestue i 1. etasje.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, inkludert garasjene. Varmesentralene er plassert i teknisk rom i underetasjen, samt i toalettrom i 1. og 2. etasje. Anlegget er utstyrt med temperaturstyrte justeringsventiler styrt via KNX-system.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskap for hoveddelen er plassert i teknisk rom i underetasjen og på teknisk rom i 2. etasje. Hybelen har eget sikringsskap plassert i bod. Alle bad og toalettrom har fotosellestyrte lysbrytere.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antas å bestå av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Boligen har utvendig fuktsperre på grunnmur, samt drenerende masser rundt boligen.

Yttervegger over grunnmur med utvendig liggende kledning av malmfuru og felt med tørrmurt skiferstein.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Eiendommen har offentlige stikkledninger for vann og avløp av plast (PP/PEL). I tillegg er det i 2025 etablert egen vannforsyning via borebrønn med tilkoblet pumpeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men det er gjort enkelte mindre endringer i forhold til disse.
Det er etablert et hybelkjøkken i gangen i 2. etasje, veggen til hovedsoverommet er flyttet, og det er oppført en ekstra bod i underetasjen i hoveddelen som ikke fremgår av de originale tegningene.

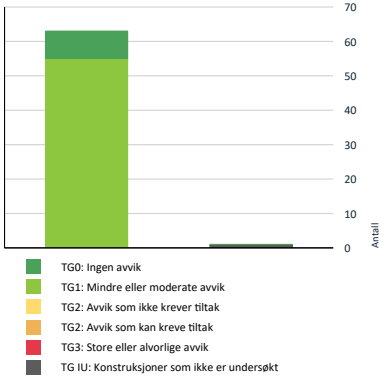
Videre er det oppført en hagestue på taket, og det er etablert heissjakt fra garasjeplan og opp til takterrasse. Heis ikke montert. Det er imidlertid gjort tilrettelegging for eventuell fremtidig montering. Kontrollmulighetene knyttet til dette er noe begrenset.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset foliemembran og fremstår i normal stand ut fra alder.
Taket er besiktiget fra oversiden, og det er ikke registrert skader eller avvik.

TG 1 Nedløp og beslag

Taket er utstyrt med taksluk med innvendig isolert nedløp.
Løsningen fremstår i normal stand, men jevnlig vedlikehold og rengjøring må påregnes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur med utvendig liggende kledning av malmfuru og partier med norsk båndgneis.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et flatt kompakt tak tekket med korrugerte stålplater.
Taket er besiktiget utvendig, og det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved tidspunktet for befaringen.

TG 1 Vinduer

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags foliebelagte energiglass.
Vinduer i hoveddelen er datert 2016, mens vinduene i hagestuen er fra 2025.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Utgangsdører er isolerte og vurderes som solide.
Garasjeanleggene er utstyrt med isolert leddport med motorisert åpner og isolert ståldør, både for dobbelgarasjen og garasjen tilknyttet hybelen.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal bruk på dørene.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere uteplasser fordelt over ulike plan, med både bruddskifer og terrassebord som dekke.

3. etasje:
- Terrasse på ca. 31 m²

2. etasje:
- Veranda med adkomst fra soverom på ca. 7 m²
- Veranda med skifer fra kontor på ca. 7 m²
- Terrasse med adkomst til takterrasse på ca. 19 m²

1. etasje:
- Inngangsparti med skifer på ca. 6 m²
- Terrasse med skifer på ca. 11 m²
- Terrasse med terrassebord på ca. 76 m²

Underetasje (leilighet):
- Terrasse med skifer på ca. 13 m²

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- En stavs parkett.
- Bruddskifer.
- Fliser.
- Betong.
- Gulvbelegg.
- Vinyl.

Vegger:
- Malt mur.
- Malte gipsplater.
- Trepanel.

Himling:
- Malte gipsplater.
- Betongdekke.
- MDF-plater.
- Trepanel.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

Det er registrert enkelte tørkesprekker ved skjøter, hjørner, dører og vinduer.
Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedring for å lukke disse sprekkene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av støpt betong hulldekke/elementer.
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 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Pipe og ildsted

Elementpipe er forblendet med tørrstablet norsk båndgneis, og er tilrettelagt for gasspeis eller vedovn.

Innvendige trapper

Boligen har en buet trapp med rekkverk på begge sider.
Trinnene er utført i massiv eik og er festet direkte i stålplater.
Trappen vurderes som solid, med god utførelse og moderne utforming.

Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte tunge dører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste for våtrom, utarbeidet av Modum Mur og Flis.

2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Overflater vegger og himling

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.

2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast - sluk under badekar ikke besiktet.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

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

2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD - HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i kontorrommet 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.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste for våtrom, utarbeidet av Modum Mur og Flis.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

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.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.

Tilstandsrapport

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

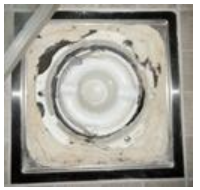
2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.



2. ETASJE > BAD 2

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.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da dette kun ville vært mulig gjennom veggen med dør mot tilstøtende rom.
Byggesakkyndig vurderer hulltaking i dette området som lite hensiktsmessig, da veggpartiet ikke er i utsatt fuktsone.
Det ble utført fuktsøk og målinger med Protimeter MMS, som ikke avdekket tegn til fuktskader – verken ved gulvfliser eller i nedre deler av våtsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste for våtrom, utarbeidet av Modum Mur og Flis.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

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.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det registreres 13 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt kum.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da dette kun ville vært mulig gjennom veggen med dør mot tilstøtende rom.
Byggesakkyndig vurderer hulltaking i dette området som lite hensiktsmessig, da veggpartiet ikke er i utsatt fuktsone.
Det ble utført fuktsøk og målinger med Protimeter MMS, som ikke avdekket tegn til fuktskader – verken ved gulvfliser eller i nedre deler av våtsonen.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon foreligger i form av sjekkliste for våtrom, utarbeidet av Modum Mur og Flis.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 17 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da dette kun ville vært mulig gjennom veggen med dør mot tilstøtende rom.
Byggesakkyndig vurderer hulltaking i dette området som lite hensiktsmessig, da veggpartiet ikke er i utsatt fuktsone.
Det ble utført fuktsøk og målinger med Protimeter MMS, som ikke avdekket tegn til fuktskader – verken ved gulvfliser eller i nedre deler av våtsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

TREBO KJØKKEN
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av granitt.
- Kjøkkenøy.

NEFF HVITVARER
Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Dampovn/micro.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Kaffemaskin.
- Oppvaskmaskin.
- Opplegg for gassbluss.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

HYBEL KJØKKEN - 2. Etasje
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Waterguard montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

UNDERETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

UNDERETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom:
Vegger har malte plater og gulvet er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Vegghengt toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE - HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har malte plater og gulvet er av belegg.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er utført med PEX rør-i-rør-system, med samlestokker plassert i teknisk rom og et fordelerskap i hovedbadet.
Rørene er fra byggeåret og har lav alder, noe som medfører lav risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde og leveringsområde.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.







TG 1 Avløpsrør

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av plast, og stakeluke er tilgjengelig i teknisk rom.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med effektiv varmegjenvinning.
Det er to aggregater for hoveddelen av boligen, plassert i teknisk rom, samt ett eget aggregat for leiligheten, plassert i bod.
Anlegget sørger for kontinuerlig tilførsel av frisk luft og bidrar til et sunt innemiljø.
Det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmesentral

Utvendig elementpipe er sprekkmurt og forblendet med utvendig tørrmurt, klippet norsk båndgneis.
Pipeløpet er tilrettelagt for gasspeis eller vedovn ved behov.
Det er installert stålpipe til gasspeis i hall med sittegruppe.
På eiendommen er det nedgravd gasstank med kapasitet på ca. 2,7 m³.

TG 1 Varmepumpe

Oppvarmingssystemet er tilkoblet en varmepumpe som henter energi fra to energibrønner.

TG 1 Varmtvannstank

Anlegget består av en 1000-liters bereder fra Vaillant, plassert i teknisk rom i underetasjen, tilknyttet en varmepumpe med to energibrønner og en elkassett på 29 kW. Berederen er klargjort for tilkobling av solfangervarme.

I samme rom er det også installert en 200-liters varmtvannstank som etterfylles med forvarmet vann fra varmeanlegget, og som bidrar til å oppnå tilstrekkelig temperatur på varmt forbruksvann. Det er også montert trykkforsterker/pumpe for å sikre godt vanntrykk fra egen brønn.

I tillegg er det installert en separat 120-liters Oso varmtvannsbereder for badet i 2. etasje, montert i 2025.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen er utstyrt med en KNX-smarthus løsning for styring av lys, varme og ventilasjon.
Himlingsbelysningen benytter avanserte, datastyrte LED-lamper, og SONOS-stereoanlegget av høy kvalitet har integrerte høyttalere i himlingene i de fleste rom.

TG 1 Andre installasjoner - Gassuttak

Det er fire utvendige uttak for LPG-gass til grill eller varme.
Nedgravd gasstank er tilknyttet røranlegg fremført til teknisk rom, kjøkken, stue og uteplass/hagestue i 1. etasje.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, inkludert garasjene.
Varmesentralene er plassert i teknisk rom i underetasjen, samt i toalettrom i 1. og 2. etasje.
Anlegget er utstyrt med temperaturstyrte justeringsventiler styrt via KNX-system.

Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80–100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

Tilstandsrapport







TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer.
Sikringsskap for hoveddelen er plassert i teknisk rom i underetasjen og på teknisk rom i 2. etasje.
Hybelen har eget sikringsskap plassert i bod.

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.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.







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.
Det er montert brannvarsling og innbruddsalarmer tilkoblet bemannet vaktsentral.

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn antas å bestå av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har utvendig fuktsperre på grunnmur, samt drenerende masser rundt boligen.
Terrenget og tiltakene vurderes å gi tilstrekkelig beskyttelse mot overflatevann.
Det er ikke observert tegn til svikt i dreneringssystemet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Yttervegger over grunnmur med utvendig liggende kledning av malmfuru og felt med tørrmurt skiferstein.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som godt vedlikeholdt, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har offentlige stikkledninger for vann og avløp av plast (PP/PEL).
Tilstanden er vurdert utelukkende ut fra alder, med referanse til SINTEF Byggforsk og en forventet brukstid på 50–60 år.

I tillegg er det i 2025 etablert egen vannforsyning via borebrønn med tilkoblet pumpeanlegg. Vannkvaliteten er klassifisert som 1. klasse.

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.

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje		8		8	31
2. Etasje	155			155	33
1. Etasje	209			209	93
Underetasje - hoveddel	193			193	
Underetasje - leilighet	74			74	13
SUM	**631**	**8**			**170**
SUM BRA	**639**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje		Hagestue, Heissjakt	
2. Etasje	Hovedsoverom, Kontor, Walk-in closet, Bad - Hovedsoverom, Teknisk rom - Bad, Heissjakt, Stue, Teknisk rom, Bad 2, Bod		
1. Etasje	Spisestue, Peisstue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod, Vaskerom, Toalettrom, Teknisk rom, Heissjakt, Trapperom, Stue, Entré		
Underetasje - hoveddel	Heissjakt, Trapperom, Toalettrom, Dobbel garasje, Hybel garasje, Trimrom, Bod, Teknisk rom		
Underetasje - leilighet	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Teknisk rom, Bad, Gang		

Kommentar

BRA-e:
- Hagestue på ca. 8 m²

TBA 3. Etasje:
- Terrasse på ca. 31 m²

TBA 2. Etasje:
- Veranda med terrassebord fra soverom på ca. 7 m²
- Veranda med skifer fra kontor på ca. 7 m²
- Terrasse til takterrasse på ca. 19 m²

TBA 1. Etasje:
- Inngangsparti med skifer på ca. 6 m²
- Terrasse med terrassebord på ca. 76 m²
- Terrasse med skifer på ca. 11 m²

TBA Underetasje leilighet:
- Terrasse med skifer på ca. 13 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger, men det er gjort enkelte mindre endringer i forhold til disse.
Det er etablert et hybelkjøkken i gangen i 2. etasje, veggen til hovedsoverommet er flyttet, og det er oppført en ekstra bod i underetasjen i hoveddelen som ikke fremgår av de originale tegningene.

Videre er det oppført en hagestue på taket, og det er etablert heissjakt fra garasjeplan og opp til takterrasse. Heis ikke montert. Det er imidlertid gjort tilrettelegging for eventuell fremtidig montering. Kontrollmulighetene knyttet til dette er noe begrenset.

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

Kommentar:

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	468	171

Kommentar

Enebolig

S-rom 3. etasje.
- Hagestue på ca. 8 m²

S-rom underetasje - hoveddel:
- Leilighet, garasje på ca. 17 m²
- Dobbel garasje på ca. 80 m²
- Teknisk rom hoveddel på ca. 16 m²
- Bod underetasje hoveddel på ca. 8 m²
- Hobbyrom i underetasje på ca. 34 m²

S-rom underetasje - hybel:
- Bod i hybel på ca. 5 m²
- Teknisk rom hybel på ca. 3 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Bernt Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	246	44		0	4967 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smiebakken 28

Hjemmelshaver
Eriksen Bernt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert villastrøk i Solbergelva, med utsikt mot Eikerbygdene.
Det er gangavstand til bussholdeplass med forbindelse til Drammen og Oslo, og kort kjøreavstand til togstasjoner i Mjøndalen, Gulskogen og Drammen.
Området har nærhet til turterreng med lysløype, Solbergsenteret, skoler, barnehager og Solberg Sport- og Kultursenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for grønnstruktur.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2014

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring - nyanlegg 2017			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste våtrom			Gjennomgått		Nei
Faktura Gjerberg Elektriker 1 - 2022			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	29.07.2025	

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 brannetekniske 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.

Smiebakken 28 , 3057 SOLBERGELVA
Gnr 246 - Bnr 44
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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/MH2683

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

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
11. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0400/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smiebakken 28, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Bernt Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mars 2017

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: 1218861
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Modum Mur og Flis ved nybygging 2017

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: Bygging av utvendig trapp, takterrasse og innredning av hagestue utført av Byggmesterne AS 15mm snitt i takmembran. Lappet og sveiset vha proffesjonelt utstyr. Erfaring med sveising av membran. Utført ev eier.

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

Eventuell kommentar: Selvsagt lagt knotteplast og drenering ved nybygging i 2017

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: JA Installasjon AS, All elektrisk installasjon ved nybygging. Utført sluttkontroll 3.02.2017 Gjerberg Elektro AS, diverse små arbeider i garasje og uteområde. Utført sluttkontroll januar 2023 Krøderen Elektro AS, div el-arbeider i forbindelse med takterrasse 2025

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

Når ble kontrollen utført? Av eltilsynet i januar 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Strøm. Tilkoble lader til eksisterende 400V ledning

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strand & Tekse AS. Alt rørleggerarbeid i forbindelse med oppføring av bygget. Dette bestod av installasjon av vann og avløp, etablering av vannbåren varme, energibrønner og varmepumpe. Strand & Tekse AS Installert egen vannforskyning i 2025 med bistand av huseier.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmesterne AS Etablert heishus og tilhørende liten utestue på taket i forbindelse med tidligere godkjendt takterrasse. Godkjent av kommunen og har ferdigattest.

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

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. PGA lavt vanntrykk, men innenfor kommunal standard,på kommunal vannledning (ca 2,2 bar) er det i tillegg boret privat vannbrønn og innstallert trykkpumpe som nylig er tilkoblet eiendommen. Der er 1.klasses vannkvalitet på dette vannet. Ekstra vannmåler er montert for å kunne melde avløpsmengde til kommunen.

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

Beskriv: Utført kontroll av gassanlegg Utført kontroll av ventilasjonsanlegg

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

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

Eventuell kommentar: Etablert radonduk under nybygging i 2017

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

Eventuell kommentar: Har aldri vært problemer

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

Eventuell kommentar: Har aldri vært problemer

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

Eventuell kommentar: Har aldri vært problemer

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

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

Eventuell kommentar: Aldri registrert feil på anlegget.

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

Eventuell kommentar: Har aldri vært problem. huset står på sprengt fjell/og komprimert steinpute.

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

Eventuell kommentar: Aldri vært problem

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.
Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært noe inne, men selvsagt en og annen mauer ute på tunet..

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

Beskriv: Feil på varmepumpe i 2024. Reparert av autorisert rørlegger som også utførte alle rørarbeider ved nybygging. Apper for styring av ventilasjonsanlegg sluttet å fungere i forbindelse med bytte av ruter. Alt er nå reinstallert og i orden.

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 byggesøknad før oppføring i 2015

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstrapport ved brukstillatelse i mars 2017

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? Både i takstrapport og søknad om ferdigattest etter bygging av heishus og tilhørende liten hagestue i desember 2024

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Naboareal er merket som blågrønn struktur

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

Eventuell kommentar: Stille og særdeles rolig nabolag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Gode naboforhold.

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

Eventuell kommentar: Har aldri vært problem. Stabile grunnforhold med fjell og noe morene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har en fantastisk beliggenhet. Det er etablert arrangement for avfalldunker utenfor eiendommen - på kommunal grunn. Har ingen negative kommentarer fra kommunen, da arealet ved siden er avsatt til snuplass for søppelbil. Eiendomsavdelingen i kommunen har befart området og ikke kommet med innsigelser.

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: 10-0400/24

Smiebakken 28

Nabolaget Spinnerikroken/Ulverudbekken - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 549 elever, 24 klasser	14 min 1 km	
Killingrud ungdomsskole (8-10 ... 264 elever, 17 klasser	16 min 1.2 km	
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	7 min 3.5 km	
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	10 min 6.3 km	

Offentlig transport

Ulverud Linje 51, 51N, 55, 56, 139	12 min 0.9 km	
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	10 min 6.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	
Oslo Gardermoen	1 t 19 min	

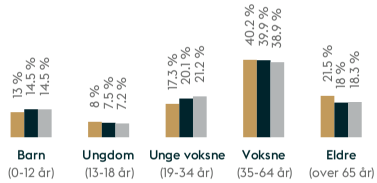
Barnehager

Skyttelveien barnehage (0-5 år... 69 barn	11 min 0.7 km	
Solbergelva sprelloppbarnehage... 116 barn	23 min 1.7 km	
Vinnes barnehage (1-5 år) 42 barn	27 min 2 km	

Dagligvare

Kiwi Solbergelva	13 min
Coop Extra Herstrøm	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spinnerikroken/Ulverudbekk	1.108	598
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Solberg idrettspark	14 min
Killingrudalléen balløkke	26 min
SKY Fitness Drammen	6 min
SATS Åssiden	7 min

«Solbergelva har Norges beste bandylag og en fin sportsklubb for alle. Flotte muligheter for tur i skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Trafikk

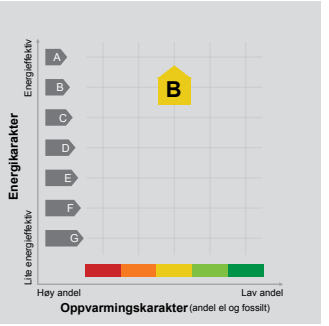
Lite trafikk 86/100



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 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Smiebakken 28
Postnummer	3057
Sted	SOLBERGELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	246
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300505250
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119380
Dato	13.05.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Redusér innetemperaturen

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

Pliktene 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 06.03.2017

L.nr. 7086/2017 Arkiv: 2015/2154 - 46/44/L42

Lahell Eiendom AS
Postbols 9234

3028 DRAMMEN

Att. Bernt Eriksen

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3, jf. § 20-1

Saksnr.: ***96/17***

Byggested:	Fjellveien 28, 3057 SOLBERGELVA	Gnr/Bnr:	46/44
Tiltakshaver:	Bernt Eriksen	Adresse:	Postboks 9234, 3028 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Lahell Eiendom AS	Adresse:	Postbols 9234, 3028 DRAMMEN
Tiltakets art:	Enebolig med bi- leilighet	Bruksareal:	454m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om endring av tiltak mottatt 19.12.2016, komplett den 21.02.2017. Endringen består av at omsøkt bru over bekk endres til en steinsatt fylling over eksisterende betongrør.

Videre godkjennes midlertidig brukstillatelse for boligen med bi- leilighet. Gjenstående arbeider skal være ferdigstilt innen 01.07.2017.

Nabovarsling:
Det er i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, andre ledd, første punktum, gitt fritak om varsling til naboer da deres interesser anses å ikke bli berørt av arbeidet.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 28-2.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

El- og telearbeid:
Ved grøftearbeid for el- og teledatakommunikasjon eller lignende til bygning, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2	Behandlingsgebyr midlertidig brukstillatelse	kr.	2 620,-
3.5	Behandlingsgebyr endring av søknad	kr.	5 239,-
	Til sammen	kr.	7 859,-

Faktura ettersendes.

Klageadgang:
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

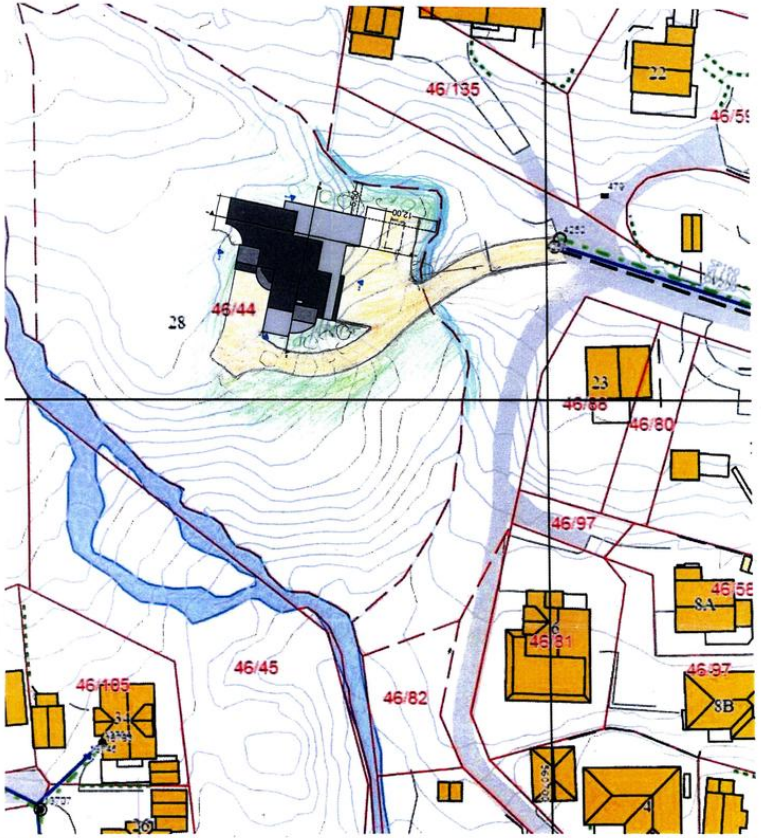
Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Bernt Eriksen Postboks 9234 3028 DRAMMEN



D1

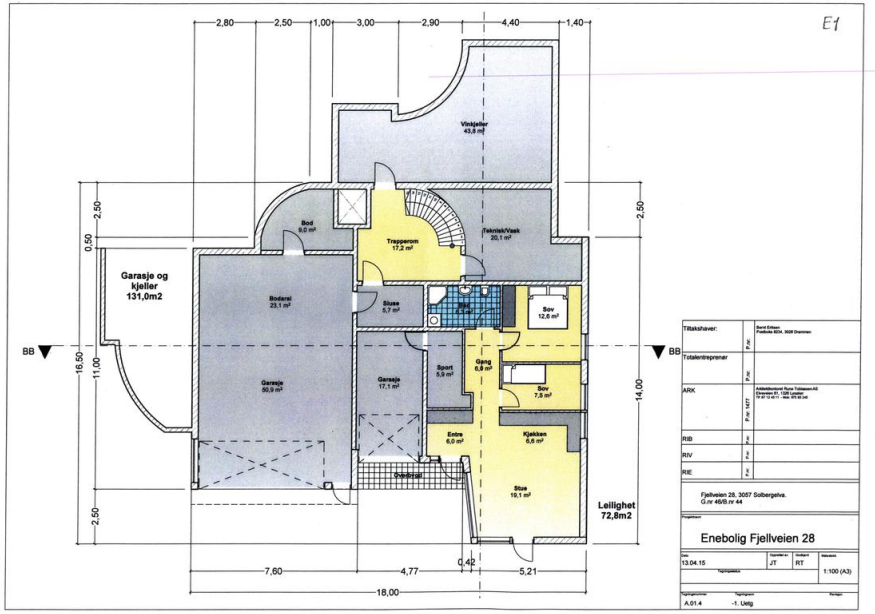
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Felles avløpsledning

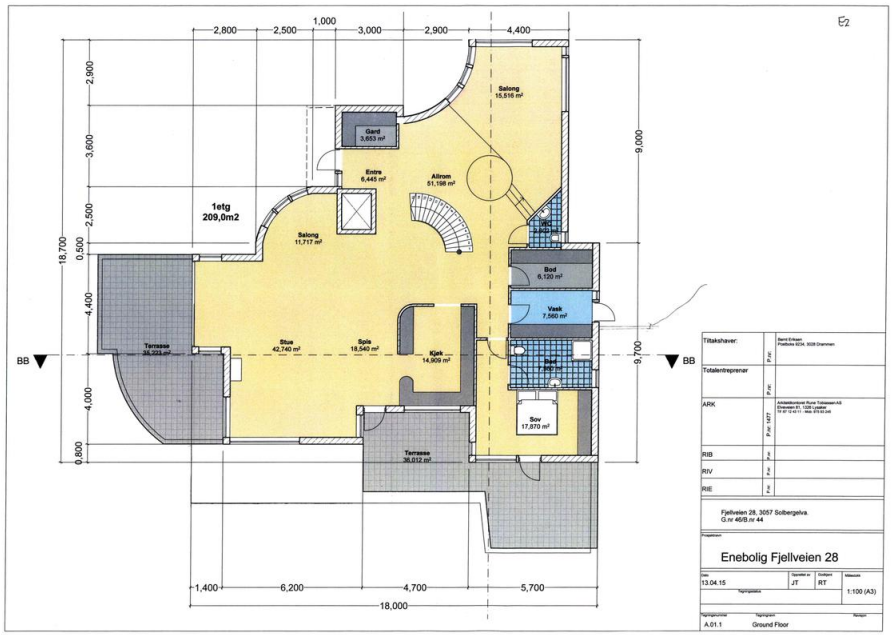
ære eldre enn 1 år.

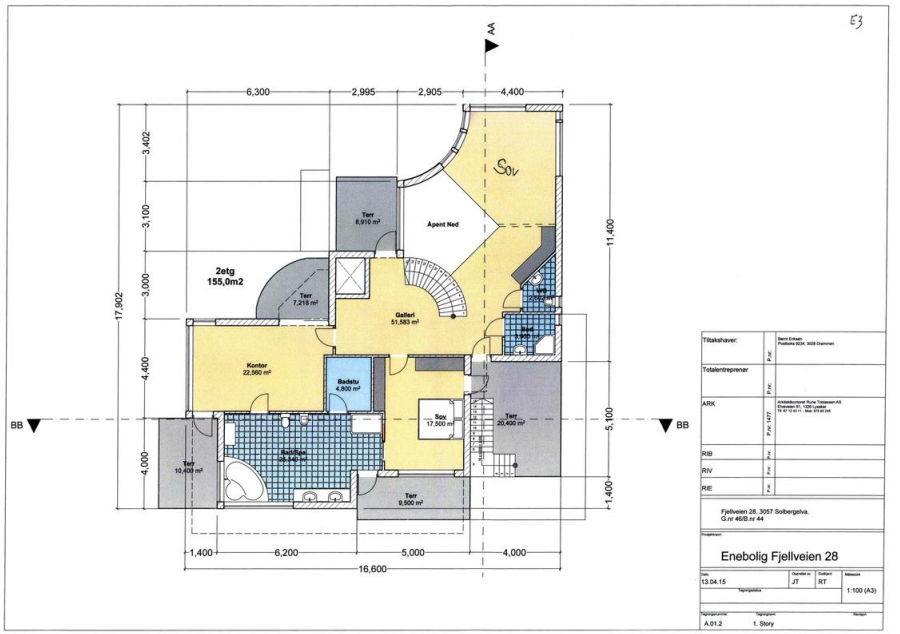
Tiltakshaver signatur

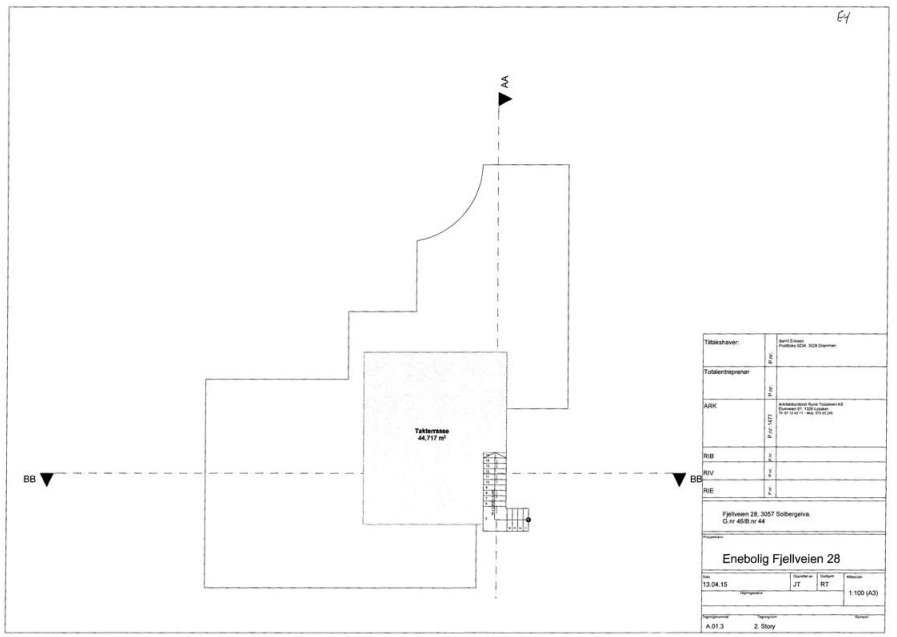
Dato	Sign
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign

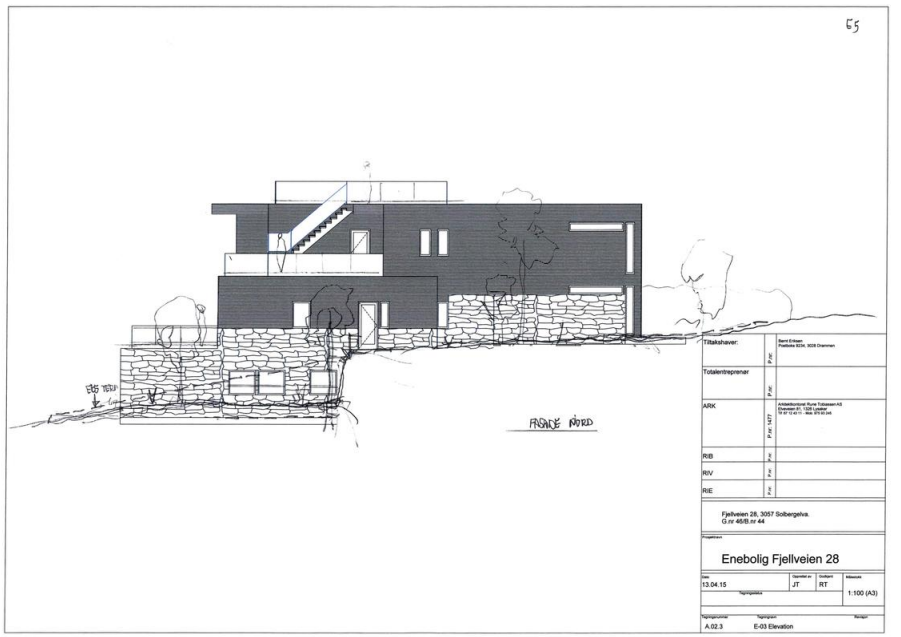
1:500



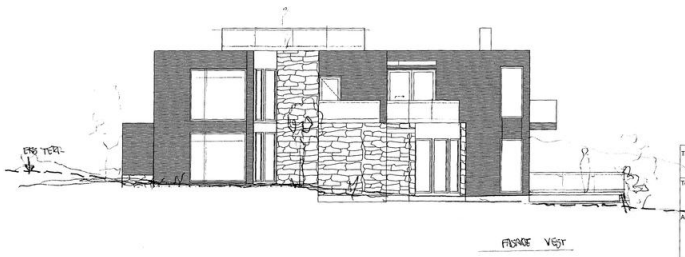

E2
1etg
209,0m2
Gard
3,653 m²
Entre
6,445 m²
Allrom
51,198 m²
Salong
15,516 m²
Salong
11,717 m²
Bod
6,120 m²
Vask
7,560 m²
Bad
7,560 m²
Stue
42,740 m²
Spis
18,540 m²
Kjøk
14,909 m²
Sov
17,870 m²
Terrasse
38,223 m²
Terrasse
36,012 m²
BB
1,000
2,800
2,500
3,000
2,900
4,400
2,900
3,600
2,500
0,500
4,400
4,000
0,800
18,700
9,000
9,700
1,400
6,200
4,700
5,700
18,000
Tiltakshaver:
Totalentreprenør
ARK
RIB
RIV
RIE
Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/B.nr 44
Enebolig Fjellveien 28
13.04.15
JT
RT
1:100 (A3)
A.01.1
Ground Floor


E3
AA
BB
2etg
155,0m2
Terr
6,910 m²
Apent Ned
Terr
7,218 m²
Galleri
51,583 m²
Kontor
22,560 m²
Badstu
4,800 m²
Bad
7,560 m²
Sov
17,500 m²
Terr
20,400 m²
Bad/Dus
38,340 M²
Terr
10,400 m²
Terr
9,500 m²
6,300
2,995
2,905
4,400
3,402
3,100
3,000
4,400
4,000
17,902
11,400
5,100
1,400
1,400
6,200
5,000
4,000
16,600
Tiltakshaver:
Totalentreprenør
ARK
RIB
RIV
RIE
Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/B.nr 44
Enebolig Fjellveien 28
13.04.15
JT
RT
1:100 (A3)
A.01.2
1. Story


E4
AA
BB
BB
Takterrasse
44,717 m²
Tiltakshaver:
Totalentreprenør
ARK
RIB
RIV
RIE
Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/8.hr 44
Enebolig Fjellveien 28
13.04.15
JT
RT
1:100 (A3)
A.01.3
2. Story


E5
FRONT MOT
Tiltakshaver:
Totalentreprenør
ARK
RIB
RIV
RIE
Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/8.hr 44
Enebolig Fjellveien 28
13.04.15
JT
RT
1:100 (A3)
A.02.3
E-03 Elevation

E6



Tiltakshaver:		Bernt Eriksen Postboks 8234, 3028 Drammen
Totalentreprenør		
ARK		Arkitektkontoret Rune Tidtsesen AS Einersen 81, 1338 Lysaker Tlf: 67 12 40 11 - Mob: 975 03 240
RIB		
RIV		
RIE		

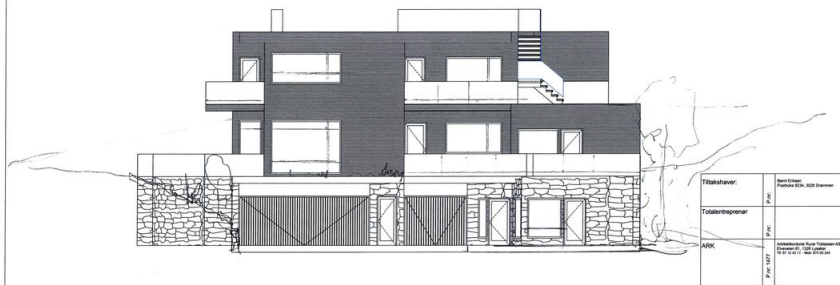
Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/B.nr 44

Enebolig Fjellveien 28

Dato	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
13.04.15	JT	RT	1:100 (A3)

Tegningsnummer: A.02.2
Tegningstittel: E-02 Elevation

E7



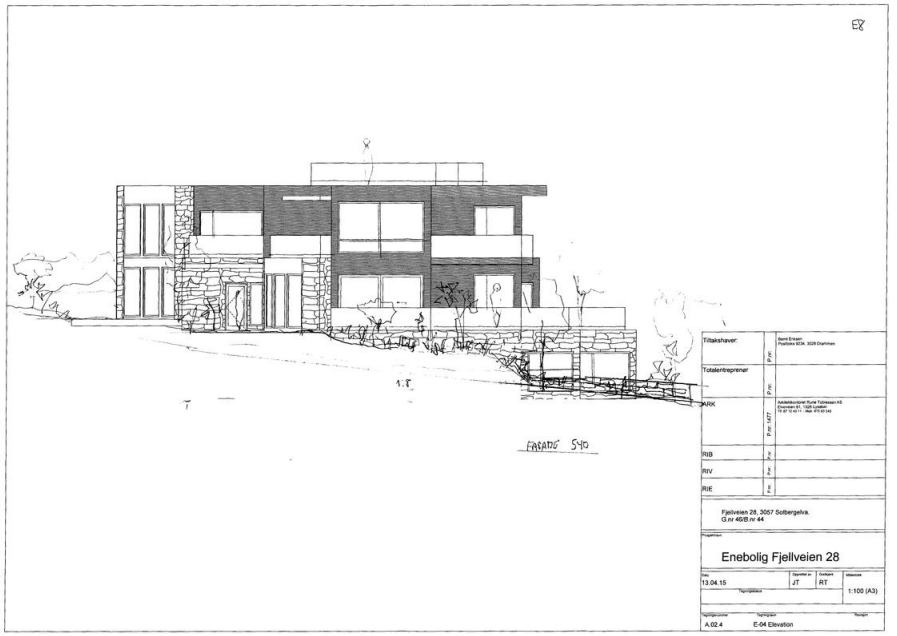
Tiltakshaver:		Bernt Eriksen Postboks 8234, 3028 Drammen
Totalentreprenør		
ARK		Arkitektkontoret Rune Tidtsesen AS Einersen 81, 1338 Lysaker Tlf: 67 12 40 11 - Mob: 975 03 240
RIB		
RIV		
RIE		

Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/B.nr 44

Enebolig Fjellveien 28

Dato	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
13.04.15	JT	RT	1:100 (A3)

Tegningsnummer: A.02.1
Tegningstittel: E-01 Elevation



Tiltakshaver:	Bernt Eriksen Postboks 8224, 3026 Drammen	Prosj.
Totalentreprenør		Prosj.
ARK	Arkitektkontoret Rune Tobiassen AS Eiksveien 81, 1338 Lysaker Tlf: 67 12 40 11 - Mob: 970 63 240	Prosj. 1077
RIB		Prosj.
RIV		Prosj.
RIE		Prosj.

Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/8 nr 44

Prosjektnavn
Enebolig Fjellveien 28

Dato	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
13.04.15	JT	RT	1:100 (A3)

Tegningsstatus

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Revisjon
A.02.4	E-04 Elevation	



Tiltakshaver:	Bernt Eriksen Postboks 8224, 3026 Drammen	Prosj.
Totalentreprenør		Prosj.
ARK	Arkitektkontoret Rune Tobiassen AS Eiksveien 81, 1338 Lysaker Tlf: 67 12 40 11 - Mob: 970 63 240	Prosj. 1077
RIB		Prosj.
RIV		Prosj.
RIE		Prosj.

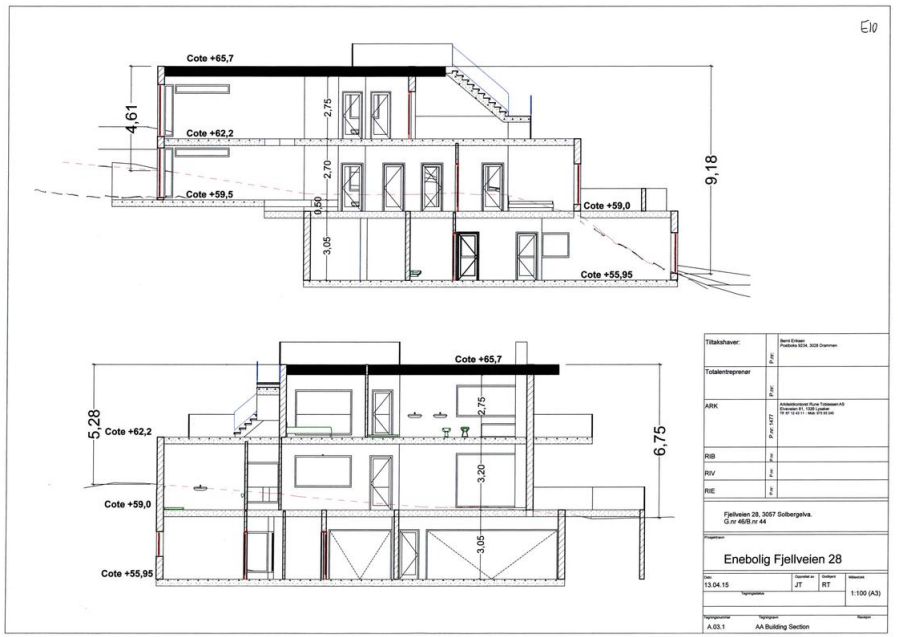
Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/8 nr 44

Prosjektnavn
Enebolig Fjellveien 28

Dato	Opprettet av	Godkjent	Målestokk
13.04.15	JT	RT	1:100 (A3)

Tegningsstatus

Tegningsnummer	Tegningsnavn	Revisjon
A.04.1	Layout	



Tiltakshaver:	Per:	Bernt Eriksen Fredvikla 323d, 3628 Drammen
Totalentreprenør	Per:	
ARK	Per: MTT	Arkitektkontoret Rune Tollaksen AS Ensjøveien 81, 1526 Lysaker Tlf: 67 12 41 11 - Mob: 970 63 240
RIB	Per:	
RIV	Per:	
RIE	Per:	

Fjellveien 28, 3057 Solbergelva.
G.nr 46/8 /nr 44

Prosjektnavn:

Enebolig Fjellveien 28

Dato:	Dokmtl av:	Godkjent:	Målestokk:
13.04.15	JT	RT	1:100 (A3)

Tegningsinnhold:

Tegningsnummer: A.03.1

Tegningstittel: AA Building Section

Revisjon:

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

Buskerud Byggrådgivning As
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00113-15	Indira Krasovec	25.07.2025

Smiebakken 28, tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse, med dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	246 / 44 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Buskerud Byggrådgivning As
Tiltakshaver:	Bernt Eriksen

Drammen kommune har behandlet søknad om endring av gitt tillatelse, som vi mottok 03.03.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-2

Godkjent endring
Endring av tillatelse gitt i vedtak datert 17.06.2015, i sak med saks- og dokumentnummer 17109/2015. Endringene omfatter oppføring av påbygg for etablering av innvendig adkomst med heis til eksisterende takterrasse og fasadeendringer med endring av vinduer og vindusplassering. Det søkes også om mindre endringer av rominndelinger, ved flytting av vegger.

Dispensasjon
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelse 9.5.1, bokstav a i kommuneplanens arealdel om byggegrense mot vassdrag for tiltak etter plan- og bygningsloven 1-6 i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur.

I hovedutvalget for tekniske tjenester den 26.06.2025 ble følgende dispensasjoner behandlet og innvilget:

1. *Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges dispensasjon fra gesimshøyde i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd for oppføring av påbygg.*

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

2. *Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges dispensasjon fra arealformål grønnstruktur i kommuneplanens arealdel for oppføring av påbygg.*

Ny kommuneplan for Drammen kommune ble vedtatt av kommunestyret 18.06.2025 og erstattet dermed kommuneplanen for tidligere Nedre Eiker kommune. Eiendommen har i ny kommuneplan endret arealformål fra grønnstruktur til blågrønnstruktur.

Søknader skal avgjøres ut fra plangrunnlaget som gjelder på vedtakstidspunktet, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 første ledd.

Dispensasjon fra arealformål grønnstruktur ble gitt i hovedutvalg for tekniske tjenester 26.06.2025 etter tidligere kommuneplan. Kommunen vurderer at dette ikke har påvirket resultatet, ettersom det innholdsmessig er den samme bestemmelsen i ny kommuneplan, jf. forvaltningsloven § § 25 og 41.

I vedtaket nedenfor, har kommunen derfor vist til riktig bestemmelse i ny kommuneplan og også behandlet dispensasjon fra bestemmelse 9.5.1, bokstav a om byggegrense mot vassdrag.

Opplysninger om saken

Det er søkt om oppføring av påbygg for etablering av innvendig adkomst med heis til eksisterende takterrasse og fasadeendringer med endring av vinduer og vindusplassering. Det søkes også om mindre endringer av rominndelinger, hvor enkelte vegger er flyttet. Ansvarlig søker opplyser at tiltaket ikke medfører endring i bebygd areal. Videre forklares det at grunnen for at det er oppgitt et større bruksareal i underetasjen skyldes at det åpne arealet under terrassen er tatt med i summeringen på de nye tegningene, samt at det er en mindre endring på inndeling og adkomst til bodene som tilhører hybelen og den enkle garasjen. Det vises til at fotavtrykket til grunnmuren er likt og uendret for hele bygget. Endringen av vegger og terrasse i første etasje er innenfor den eksisterende bygningskroppen og påbygget det søkes om for heis er på eksisterende tak.

I forbindelse med endringen er det søkt om dispensasjon fra bestemmelse 9.5.1, bokstav a i kommuneplanens arealdel om byggegrense på 100 meter mot vassdrag for tiltak etter plan- og bygningsloven 1-6 i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Det vises til at tiltaket ikke berører nye arealer og heller ikke påvirker funksjoner knyttet til natur, vann, overvann eller blågrønne elementer. Tiltaket er plassert på eksisterende bygg og har ingen konsekvens for nærliggende grøntstruktur eller visuell kvalitet. Tiltaket er ellers i samsvar med tidligere dispensasjon og har allerede vært vurdert politisk og administrativt med positivt utfall.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

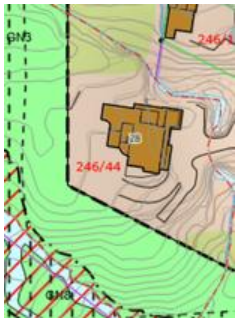
Saksnummer	Vedtak	Dato
17109/2015	Tillatelse for oppføring av enebolig med bileilighet	17.06.2015
7086/2017	Tillatelse til endring av tiltak og midlertidig brukstillatelse	06.03.2017

Ansvar
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 03.03.2025, er lagt til grunn for tillatelsen.

Plangrunnlag
Eiendommen er underlagt bestemmelser i kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.2025.
Eiendommen er delvis underlagt bestemmelsene i reguleringsplan for Solberg Spinderi Nord, vedtatt 18.09.2019. Tiltaket oppføres på den uregulerte delen av eiendommen.

Eiendommen har arealformål blågrønnstruktur (3002) for delen som er omfattet av kommuneplanens arealdel og naturområde – grønnstruktur (3020) for delen som er omfattet av reguleringsplanen.



Nabovarsel
Naboer og gjenboere har mottatt nabovarsel. Vi har ikke mottatt merknader i saken.

Begrunnelse for unnlatelse av nabovarsel for dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag kan leses under kommunens vurdering.

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4 den 23.07.2025.

Etter kommunens skjønn har tiltaket god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med plan- og bygningsloven § § 29-1 og 29-2.

Dispensasjon fra bestemmelse 9.5 i kommuneplanens arealdel for byggegrense mot vassdrag
Eiendommen er underlagt arealformål blågrønnstruktur og tiltaket oppføres nærmere enn 100 meter fra vassdrag, og er derfor betinget av dispensasjon fra bestemmelsen.

Bestemmelse 9.5.1 sier følgende om byggegrense mot vassdrag:

> *«På begge sider av vassdrag (målt fra kant ved normalstand) gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:*
> *a. 100m i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur*
> *b. 50m i områder avsatt til byggeformål*
> *c. 20m fra tørre bekker*
> *d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring samt tjern og innsjøer og dammer for å sikre biologisk mangfold, hindre avrenning og redusere erosjon».*

Kommunen kan gi dispensasjon hvis vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at hensynet bestemmelsen er ment å ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Det må gjøres en konkret vurdering av om vilkårene er oppfylt. Normalt vil det ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Nabovarsel
Kommunen vurderer at nabovarsel av dispensasjonen kan unnlates ettersom tiltaket i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Dette begrunnes i at dispensasjonen fra arealformål allerede er nabovarslet, at det ikke har kommet inn nabomerknader til tiltaket, og at tiltaket er innenfor eksisterende bygningskropp, jf. plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd og byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2.

Vurdering av hensyn
Hensynene bak bestemmelsen om byggegrenser langs vassdrag er å beskytte naturmiljøet, sikre friluftsområder, bevare landskapet og fremme allmenne interesser. De skal i tillegg bidra til å forebygge erosjon og flomskade, samt sikre en forsvarlig avstand til vassdraget for å kunne utføre vedlikehold og eventuelle utvidelser.

I saken søkes det om endringer til allerede gitt byggetillatelse, hvor tiltakene utføres innenfor eksisterende bygningskropp. Ettersom tiltaket ikke vil påvirke vassdraget vurderer kommunen at det heller ikke tilsidesetter noen av hensynene bestemmelsen er ment å ivareta. Det første vilkåret for å innvilge dispensasjon er dermed oppfylt.

Vurdering av fordeler og ulemper
Selv om fordelene med tiltaket først og fremst er av personlig karakter, og slike fordeler vanligvis ikke skal ha avgjørende betydning, mener kommunen at det er positivt at huset får bedre universell utforming. Heisen vil gjøre det lettere å komme seg innendørs til takterrassen.
Tiltaket er lite sammenlignet med størrelsen på boligen, og endringene av vinduer og vegger vil ikke direkte påvirke hensynene som bestemmelsen skal ivareta. Ulempene ved tiltaket vil derfor være begrenset.

Kommunen konkluderer derfor med at fordelene veier klart tyngre enn ulempene.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og søknad om dispensasjon innvilges.

Tillatelsens varighet

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. En endringstillatelse medfører ikke forlengelse av treårsfristen.

Gebyr for behandling av søknaden

Gebyrene er gitt med hjemmel i forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldene fra 08.04.2025.

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
305011	§ 3-5-1 b, søknadspliktig endring av gitt tillatelse			
313011	• 3-13-1 a, heis	kr. 10 560	0,5	kr. 5 280
311015	• 3-11-1 f, fasadeendring vinduer	kr. 7 040	0,5	kr. 3 520
312011	• 3-12-1, flytting av vegger, bærende konstruksjoner	kr. 8 800	0,5	kr. 4 400
301021	§ 3-1-2, mangelbrev	kr. 3 520	0,5	kr. 1 760
303013	§ 3-3-1 d, dispensasjon fra gesimshøyde	kr. 17 600	0,5	kr. 8 800
303013	§ 3-3-1 d, dispensasjon fra arealformål	kr. 17 600	0,5	kr. 8 800
303013	§ 3-3-1 d, dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag	kr. 17 600	0,5	kr. 8 800
			Totalt beløp å betale	**kr. 41 360**

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klagerett

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innehold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune.

Med hilsen

Indira Krasovec
Saksbehandler

Mari Riise Steiro
Virksomhetsleder Arealplan, klima og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Vedlegg 1 – Fasadetegninger
Vedlegg 2 – Plantegninger
vedlegg 3 – Snittegning
Vedlegg 4 – Tidligere godkjente tegninger
Vedlegg 5 – Saksprotokoll
Vedlegg 6 – Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag
Vedlegg 7 – Gjennomføringsplan

Kopi til:
Bernt Eriksen

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 17.06.2015

Lahell Eiendom AS
Postbok s9234

3028 DRAMMEN

L.nr. 17109/2015 Arkiv: 2015/2154 - 46/44/L42

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Saksnr.: 332/15

Byggested:	Fjellveien 28, 3057 SOLBERGELVA	Gnr/Bnr:	46/44
Tiltakshaver:	Bernt Eriksen	Adresse:	Postboks 9234, 3028 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Lahell Eiendom AS	Adresse:	Postbols 9234, 3028 DRAMMEN
Tiltakets art:	Enebolig med bileilighet	Bruksareal:	454m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tiltak datert 28.04.2015 for oppføring av enebolig med bileilighet.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte tegninger datert 13.04.2015 og situasjonsplan.

Søknaden er blitt behandlet i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester den 17.06.2015, sak. nr 56/15 med følgende innstilling:

" Utvalget for Sentraladministrasjon og Teknisk tjenester viser til tegninger i forbindelse med omsøkt tiltak. Utvalget er av den oppfatning at det kan gis tillatelse til oppføring av omsøkt bolig med bileilighet med en BYA på ca. 350m². Rådmannen gis fullmakt til å godkjenne byggesaken som omsøkt.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 20-1.

Kommunen viser til brev av 03.06.15 og 17.06.15. Brevene anses som svart med hensyn på utfallet av saken.

Begrunnelse
Tiltaket er godt tilpasset eiendommen, natur og miljø er ivaretatt. Eiendommen er romslig nok for en bygning på denne størrelsen."

Høydeplassering:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 godkjennes overkant møne på kote 65,7som omsøkt.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	*Funksjon/tiltakskl.*		*Ansvarsområde*
Lahell Eiendom AS	SØK	1	Ansvarlig søker
Ark. Rune Tobiassen AS	PRO	1	Arkitektur og byggfysikk
Lahell Eiendom AS	UTF	1	Bygninger og installasjoner
Rørlegger Strand & Teksle AS	PRO	1	Innvendig sanitær
Rørlegger Strand & Teksle AS	UTF	1	Innvendig sanitær
Øivind Eliassen Landmåler	PRO	1	Oppmålingsteknisk prosjektering
Øivind Eliassen Landmåler	UTF	1	Utstikking og innmåling av tiltaket
Sivilingeniør Will Arentz AS	PRO	1	Konstruksjonssikkerhet
Bright VVS AS	PRO	1	Ventilasjon, sanitær og varme
Bamsestein AS	PRO	1	Ildsteder, våtrom og murerarbeid
Bamsestein AS	UTF	1	Ildsteder, våtrom og murerarbeid
Øivind Bråthen AS	UTF	1	Grunnarbeid og landskapsutforming
KCH Termografi og trykktesting AS	Kontroll	1	Tetthetskontroll

Lokal godkjenning av foretak/ansvarsrett uten sentral godkjenning:
Følgende foretak som har søkt ansvarsrett har vist dokumentasjon for praksis og utdannelse i samsvar med byggesaksforskriften §§ 11-1 og 11-2.

- KCH Termografi og trykktesting AS
- Bamsestein AS
- Ark. Rune Tobiassen AS
- Lahell Eiendom AS

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving kan igangsettes må det søkes gravetillatelse. Privatpersoner kan melde om graving på tlf. 09146, eller via e-post: gravemelding.tonsberg@geomatikk.no. Entreprenører finner søknadsdokumenter på www.gravemelding.no. Se www.gravemelding.no for opplysninger om kabler i grunn.
- Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen av tiltaket i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma for å få tiltaket innmålt. Dokumentasjon må sendes kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Dokumentasjonen må være i kommunens til enhver tid gjeldende datum og inneholde både observasjoner og koordinater.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Uttalelse/krav fra andre avdelinger/myndigheter:
Bestiller kommunalteknikk: Har følgende merknader til overnevnte tiltak:

- VA ok
- Vei ok
- Det må oversendes en dokumentasjon fra fagperson for mengde vann som kan passere åpningen i brua.

Planstatus:
Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplanen for Nedre Eiker kommune, vedtatt 31.08.2011 ligger eiendommen i område avsatt til grøntområde.

Grad av utnytting:
I følge sak 56/15 gir Utvalget for Sentraladministrasjon og Teknisk tjenester tillatelse til å utnytte eiendommen med inntil 350 m² bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være ca.330 BYA.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 28-2.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

El-og telearbeid:
Ved grøftearbeid for el- og teledatakommunikasjon eller lignende til bygning, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf § 8-1 i byggesaksforskriften.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.1.1	Behandlingsgebyr byggesak 1. boenhet	kr.	33.542,-
3.1.1	Behandlingsgebyr byggesak 2. boenhet	kr.	15.148,-
3.3.2	Lokal godkjenning X 4	kr.	6.492,-
3.6	Gebyr kartajourhold	kr.	4.328,-
	Til sammen	kr.	59.510,-

Faktura ettersendes.

Klageadgang:
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

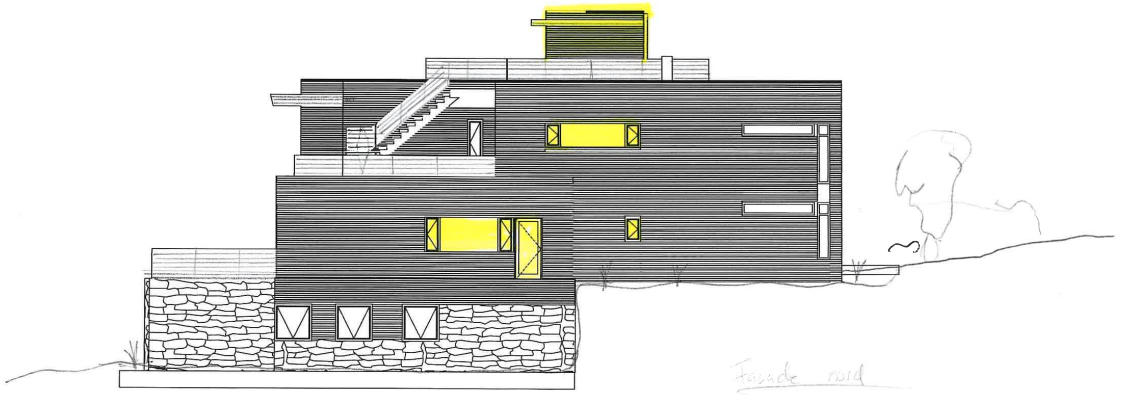
Med vennlig hilsen

Jade Irene Winter Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Bernt Eriksen Postboks 9234 3028 DRAMMEN



Tiltakshaver:	Bernt Eriksen		
Byggeplass:	Smiebakken 28		Dato: 27.12.2024
Kommune:	Drammen		Tegn:
Gnr: 246	Brnr: 44	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr:
			Tegn.nr: 502



Fasade vest

Tiltakshaver:	Bernt Eriksen		
Byggeplass:	Smiebakken 28	Dato:	27.12.2024
Kommune:	Drammen	Tegn:	
Gnr: 246	Bnr: 44	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
			Tegn nr: 502



Fasade øst

Tiltakshaver:	Bernt Eriksen		
Byggeplass:	Smiebakken 28	Dato:	27.12.2024
Kommune:	Drammen	Tegn:	
Gnr: 246	Bnr: 44	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
			Tegn nr: 502



Fasade SYD

Tiltakshaver:	Bernt Eriksen		
Byggeplass:	Smiebakken 28	Dato:	27.12.2024
Kommune:	Drammen	Tegn:	
Gnr: 246	Bnr: 44	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:
			Tegn.nr: 502

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**246**	**44**	**0**	**0**	Smiebakken 28, 3057 SOLBERGELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
- Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	4933.61m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	33.32m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	963.89m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.05m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Anlegg- og riggområde	785.59m^2
	3301 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1.57m^2
	3301 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Flomfare	366.43m^2
	3301 062520140011	Solberg Spinderi nord (18.9.2019)	Naturområde - grønnstruktur	2800.12m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519890006	SO 32 Solbergelva vest (19.4.1989)
062519930004	SO 37 Solbergkollen, GBNr 451 m.fl (30.1.1992)
062519970006	SO 39 Spinneriet del av GBNr 451 (spinnerisletta) (1.10.1997)
062520010007	SO 43, Solbergveien, del av gnr. 451 (2.4.2008)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

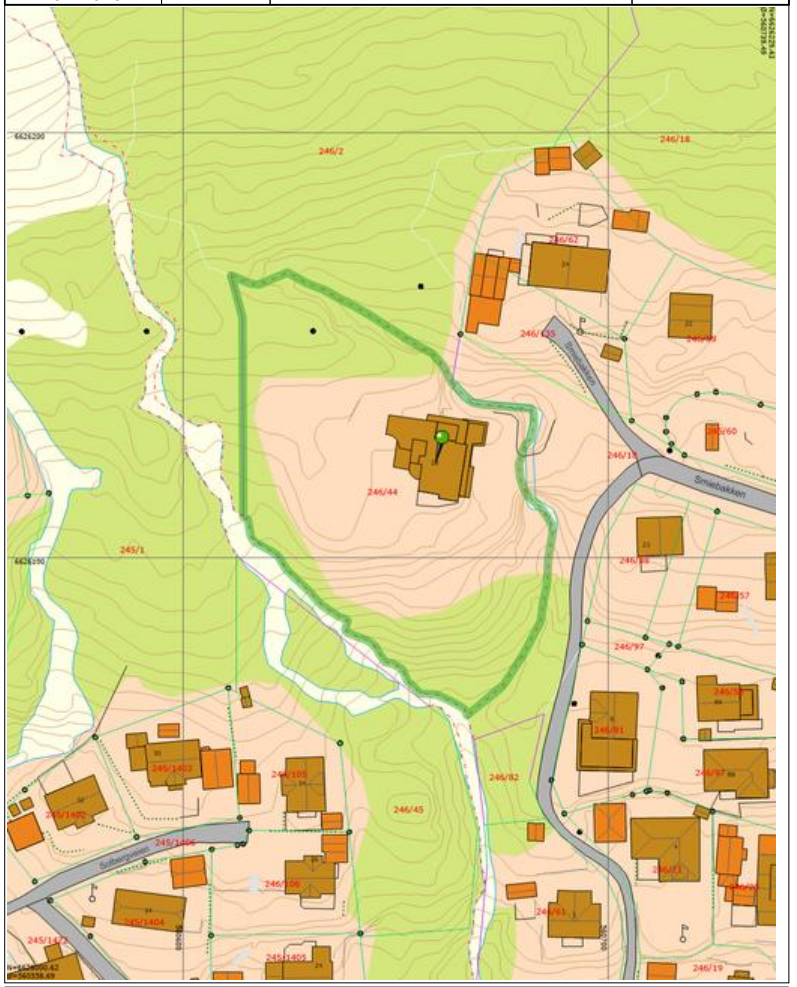
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 246	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smiebakken 28 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Vegrekkverk
- Loddrett mur
- Bolig
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bebygd område
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Veg fiktiv grense
- Flaggstang
- Trapp
- Garasje og uthus
- Elvekant
- Mast
- Skog

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0400/24
Vår referanse: 3803659/26857369
Bestilling: C3 2025-08-08 107

Dato
08.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1092561	200	11.12.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	246	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Nedre Eiker kommune	
Adresse: Postboks C	
Postnummer: 3051 | Poststed: Mjøndalen	
Fødselsnr./Org.nr. 841088832 | Ref.nr.	

Doknr: 1092561 Tinglyst: 11.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nedre Eiker kommune	841088832

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0625	Nedre Eiker	46	18		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0625	Nedre Eiker	46	44		

B — Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [2]
5/12-14	

NEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Veirett for Gnr. 46, Bnr. 44 over Gnr. 46, Bnr. 18 som vist på vedlagt kartutsnitt (merket gult).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Broen skal dimensjoneres slik at den ikke hindrer vannføringen i bekken, også ved flom.
Rettighetshaver har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold for egen adkomst samt bro og rundt bro (se vedlagte kart, merket gult).

6. Underskrifter

Sted og dato: Mjondalen 5/12-14 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

MEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

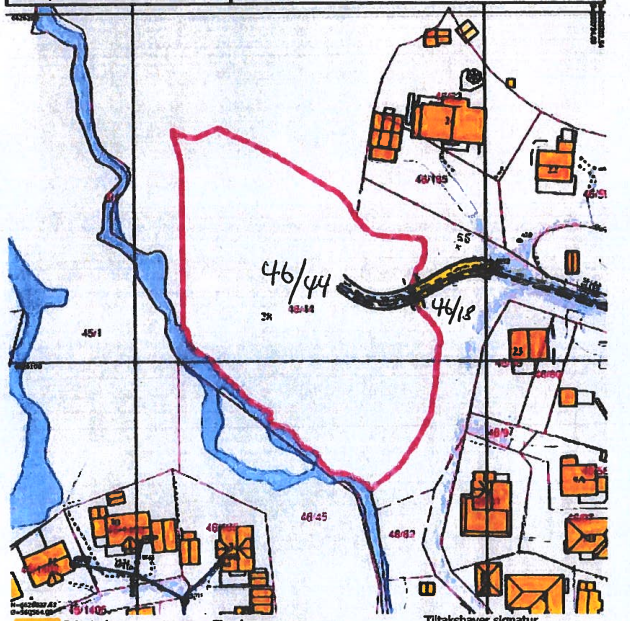
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

SITUASJONSPLAN
FOR NEDRE EIKER KOMMUNE

Eier	ERIKSEN BERNT, POSTBOKS 9234, 3028 DRAMMEN
Gnr/bnr/fnr	46/44-0
Adresse	Fjellveien 28, 3057 SOLBERGELVA
Areal, beregnet	4967
Formål	Ingen planinfo funnet
Utnyttelse	
Regplan nr.	Ingen planinfo funnet
Plannavn	Ingen planinfo funnet
Godkjent	Ingen planinfo funnet
Kommuneplanformål	Grønnstruktur

Dato 20/10-2014 Målestokk 1:1000



Private bygg
Andre bygg
Offentlige bygg
Takoverbygg
Trafikkareal

Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Felles avløpsledning

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år.

Tiltakshaver signatur

Dato	Sign
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0400/24
Vår referanse: 3803658/26857364
Bestilling: C3 2025-08-08 104

Dato
08.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3312805	200	10.11.2020	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	246	44	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
Org nr./fødselsnr.

Dok.nr: 3312805 Tinglyst: 10.11.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING
OM UTPIGGING/ SPRENGNING PÅ
GNR 246 BNR 44 OG BNR 45 I DRAMMEN KOMMUNE

1. Erklæring om utpigging/ sprengning

De som til enhver tid eier gnr 245 bnr 1472 har i forbindelse med flomsikring plikt og rett til å utpigge/ sprenge i, samt deretter plikt og rett til å utføre drift og vedlikehold av, elv på gnr 246 bnr 44 og bnr 45 slik markert på kart vedlegg 1 figur 1. Gnr 246 bnr 44 og bnr 45 er markert på vedlegg 1 figur 2.

Drammen kommune org. nr. 921 234 554 har rett til tilgang for tilsyn av det ovennevnte anlegget på gnr 246 bnr 44 slik markert på kart vedlegg 1 figur 1 og skal ha tilgang til anlegget.

2. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Utpigging og sprengning punkt 4.13 skal utføres i tråd med beskrivelse i rapport fra Norconsult AS «Flomsikring Solberg spinderi» datert 27.11.2017 eller nyere utgave av rapporten.

Plikt jf. punkt 1 for de som til enhver tid eier gnr 245 bnr 1472 inntrer ved det tidspunkt det er gitt byggetillatelse for utbygging av gnr 245 bnr 1472 iht. gjeldende reguleringsplan eller senere reguleringsplan for eiendommen.

I forbindelse med arbeider for opparbeidelse eller vedlikehold på det angitte anlegget i punkt 1 skal grunneier kontaktes for å avtale adkomst i det enkelte tilfellet før eiendom benyttes som adkomst frem til anlegget.

Etter utpigging og sprengning skal eiendom ved elven settes tilbake til tilsvarende stand som før arbeidsstart. Vegetasjon som eventuelt ødelegges ved arbeidene skal erstattes.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr 246 bnr 44 og bnr 45 og gnr 245 bnr 1472 i Drammen kommune. Erklæringen kan kun slettes etter krav fra Drammen kommune org. nr. 921 234 554.

Dato 19/12-20

[redacted]
Drammen kommune org. nr. 921 234 554
Hjemmelshaver til gnr 246 bnr 45 i Drammen kommune
THERESE BØRKEVOLD

[redacted]
Spinderiet Eiendom AS org. nr. 913 009 355
Hjemmelshaver til gnr 245 bnr 1472 i Drammen
TOM SAKSGAARD

[redacted]
Bernt Eriksen pnr 161054[redacted]
Hjemmelshaver til gnr 246 bnr 44 i Drammen

Rett kopi bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3312805/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 10:56
Side 2 av 2

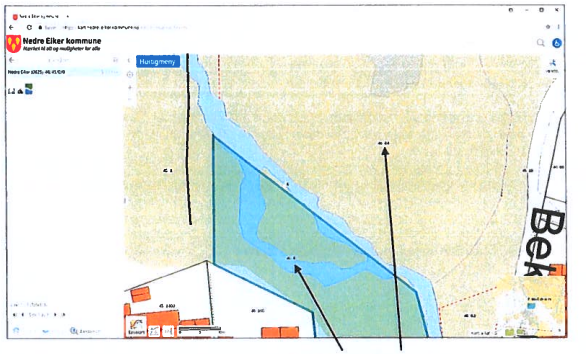
Vedlegg 1

Figur 1



Utpigging/ sprengning

Figur 2



Gnr 246 bnr 45 og bnr 44

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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: 10-0400/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smiebakken 28 3057 SOLBERGELVA

Betegnelse: Gnr 246, bnr 44 (ideell andel 1/1) 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