

Skaugumveien 2B



Velkommen til

Skaugumveien 2B



Salgsoppgaven produsert 7. oktober 2024

Solbergelva

Flott halvpart vertikaldelt tomannsbolig med 700m gange til barne,- og ungdomsskole - Nytt kjøkken 2022

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	140 740,-
Totalpris	4 940 740,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007

Megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Skaugumveien 2B!

Dette er en flott halvpart vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer beliggende i solrike omgivelser i Solbergelva, i et veletablert og barnevennlig boligområde.

- 2 soverom
- Innredet loftsetasje m/loftstue og et tredje soverom (Ikke bruksendret/godkjent)
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Lekker og moderne kjøkkeninnredning med halvøy og integrerte hvitevarer
- Varmepumpe og mulighet for ildsted
- Fra stue er det utgang til solrik veranda m/gode utsiktsforhold
- Fra hovedsoverom er det utgang til markterrasse og pent opparbeidet hage med gressplen, blomsterbed og hekk
- Frittstående sportsbod i hagen
- Varmepumpe montert på vegg i stue
- To biloppstillingsplasser og ladeboks for elbil
- Gangavstand til barnehage, skoler, fritidstilbud, nærsenter og marka

Arealer og innhold

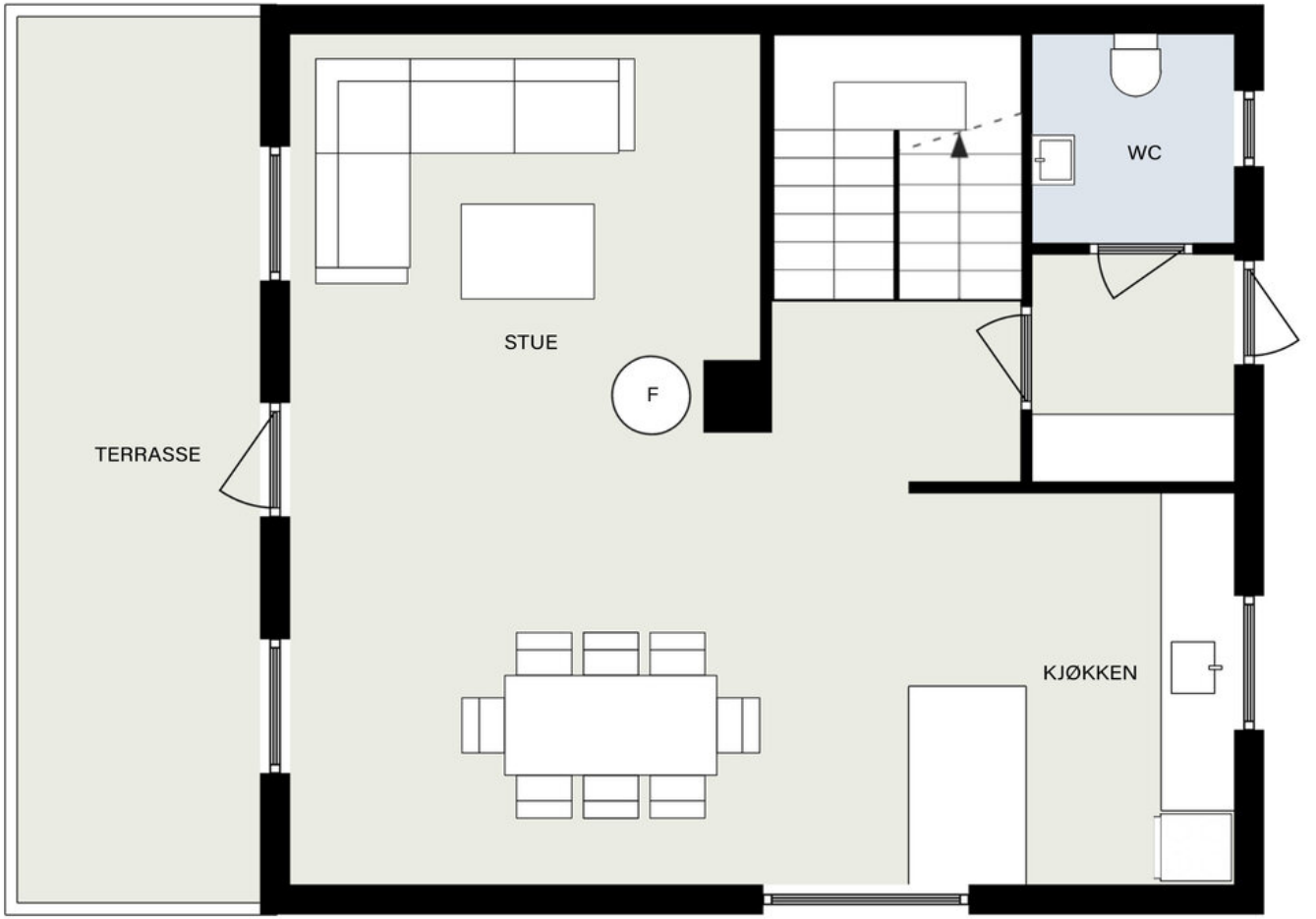
BRA-i:	117 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad, vaskerom og 2 soverom
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue/kjøkken og wc rom
BRA-e: 7 kvm. Sportsbod
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 13 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Loftstue og soverom
Total BRA: 26 kvm.



1 etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
















Sofidan
Comfort
Comfort
Vanish
TEXTILE
LG


PUST
LYST






CHARGED
CREEPER
Struck by Lightning
STRIKE FIRST • STRIKE HARD
Cobra Kai
• NO MERCY •
Peely!


JBL



Informasjon

Skaugumveien 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0227/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Skaugumveien 2B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245, bnr 1562, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Anna Stina Theorén
Alexander Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
121 240,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
140 740,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 921 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 940 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad, vaskerom og 2 soverom
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue/kjøkken og wc rom
BRA-e: 7 kvm. Sportsbod
Total BRA: 53 kvm.

TBA: 13 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Loftstue og soverom
Total BRA: 26 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, stue/kjøkken og wc rom.
Underetasje: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom.
2. etasje: Loftstue og soverom
Frittstående sportsbod

Standard

Rom i 1. etasje
Entré:
Entré med flislagt gulv og skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue/kjøkken:
Lys og pen stue med åpen løsning til kjøkken. Stuen har rikelig med naturlig lysinnslipp og god plass til stor sofagruppe i tillegg til spisestue som kan plasseres i god tilknytning til kjøkken. Det er montert varmepumpe på vegg. Lekker og moderne IKEA-kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate av stein. Innredningen er utstyrt med bl.a halvøy med barstoler og integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp med integrert avtrekksvifte med kullfilter. Fra stuen er det utgang til solrik veranda med gode utsiktsforhold.

Wc rom:
Praktisk wc rom med overflater av malte gipsplater og flislagt gulv. Innredet med servantskap og klosett.

Rom i underetasje
Gang:
Gang med videre adkomst til bad, vaskerom og 2 soverom

Bad:
Flislagt baderom fra byggeår med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, toalett, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og malte overflater på veggene. Rommet er utstyrt med innredning, utslagsvask og nisje under benk for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er godkjent som bod i byggetegninger og bruksendring er ikke omsøkt/godkjent.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord, i tillegg til skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass. Fra hovedsoverom er det utgang til markterrasse og hage. Soverom 2 er innredte med seng og skrivepult.

Rom i 2. etasje/loft
Loftsetasjen er innredte med losftstue og soverom. Rommene i loftsetasjen er ikke søkt bruksendret eller godkjent som varig oppholdsrom og etasjen har heller ikke tilfrestillende rømningsvei. Etasjen er angitt som uinnredet loft i byggetegninger.

Modernisering og påkostninger

- Renovert kjøkken
- Sliping av gulv

- Montert varmepumpe
- Montert ladeboks for elbil
- Malt overflater

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er montert Easee ladeboks for elbil på vegg
- Nabo i skaugumveien 3 har sendt ut nabovarsel om utbygging av hus
- Ikke foretatt radonmåling

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

Byggemåte

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

Boligen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av loftstakstoler fra byggeår, tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er ingen tilgang til møneloft. Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass. På loftet er det et takvindu i soverommet. Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra byggeår. Det er en balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stuen i første etasje, samt en markterrasse under denne med adkomst fra hovedsoverommet i underetasjen og via hagen på nedsiden av huset. Utenfor inngangspartiet er det en overbygget platting. Utvendig trapp fra gårdsplassen og ned til hagen oppført i trekonstruksjon. Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Sportsboden er bygget opp i en uisolert, enkel trekonstruksjon montert på betongstein og grus. Boden holder en normal standard og er godt vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Det er enkelte knekte taksten. Konsekvensen ved knekte/knuste stein er at undertaket kan få en større lokal vannbelastning enn det den er beregnet for, noe som kan resultere i lekkasjer. Det bør foretas årlig takskjekk om våren og skifte eventuelle knekte stein.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor

en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon: Det er finnes ingen dokumentasjon på om boligen er bygget med radonsperre, men utbygger bekrefter at dette er etablert.

- Vaskerom/Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdene rundt sluk er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett og badekar, noe som også anbefales i årene fremover.

- Vaskerom/Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

- Bad/Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdene rundt sluk er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett og badekar, noe som også anbefales i årene fremover.

- Bad/Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av kravet i NS3600:2018

- Vannledninger: Rørkursene er ikke tydelig merket. Dette medfører at huseieren ikke har oversikt over hvilken kurs som styrer hvilke rør.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Andre installasjoner: Når en installasjon har brukt mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker sannsynligheten for at den kan vise tegn til aldring, slitasje eller redusert funksjonalitet, noe som kan indikere behovet for utbedring. Det har heller ikke vært foretatt service på anlegget de siste årene.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget, inkludert eventuelle tilleggsarbeider utført i ettertid, er ikke dokumentert. Det er derfor anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Ved eventuelle utbedringsbehov vil det påløpe kostnader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Observert frostspreng på nedløpsrørene. Slike skader kan føre til økt vannbelastning mot fasader, grunnmur og drenering, noe som kan redusere levetiden til de underliggende bygningsdelene. Årsaken kan

være utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen eller skade forårsaket av sprengkulde i enkelte tilfeller. Utbygger bekrefter i epost at det er etablert en luftespalte på 5 cm. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Utvendige trapper: Trappen mangler håndløper, som er et krav for trapper tilknyttet bygget. Formålet med håndløperen er å øke komforten og forebygge fall. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Noen lamper

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i 1. etasje
- Varmekabler på bad

- For øvrig elektrisk oppvarming med panelovner

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

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted. Det er mulig å installere ildsted da røytinnføringsrøret kun er forblendet med stållokk.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.03.2022. Følgende avvik/anmerkning ble konstatert:
- Det ble avdekket feil eller mangler ved elementskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6. Ikke støpt bunn i kjeller. Anbefalt teknisk løsning er at det støpes bunn i skorsteinen i høyde med underkant av sotluke.
- Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr. Mangler røykvarsler i stue 1.etg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 188,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr 5 166,-
Vann kr 3 302,-
Renovasjon kr 3 720,-

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.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Watercircles Forsikring, (polisenummer 100972726) kr 4 967,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 290 186,-
Som sekundærbolig: kr 1 102 708,-

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett fra Viken fiber, Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et skrånende terreng og deles med naboen i 2A. Hver seksjon har sine respektive hageområder med plen, støttemurer og en trapp opp til felles gårdsplass. Det er også en hekk mot veien. Gårdsplassen har god parkeringsdekning, og ifølge eieren er det tiltenkt plass til to biler per seksjon. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Det gjøres oppmerksom på at tomten ikke er seksjonert som tilleggsdel til hver boenhet men seksjonene har avtalt eksklusiv bruksrett til deler av tomt som naturlig ligger til på hver side av seksjonene.

Parkering
Det medfølger 2 stk utvendige biloppstillingsplasser. Det er montert ladeboks for elbil. Ladeboksen er koblet opp til eget strømnett.

Adkomst
Se kart for mer informasjon. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et solrikt og barnevennlig boligfelt i Solbergelva. Fra boligen er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, Bistro, treningssenter og Solberg senter med bla. Kiwi, Apotek, Bergs café og frisør.

Gangavstand til Solberg SK idrettsanlegg med fotballbaner, kunstis skøytebane og idrettshall. Solberg SK har gode tilbud (fotball, bandy, allidrett m.m.) se https://www.solbergsk.no.

Det er kort vei til lysløypa som strekker seg hele veien fra Batteriet på Solbergmoen til skisenteret på Åssiden. Fra lysløypa er turmulighetene mange med populære Knabben og flotte Finnemarka med badeplasser, fiskevann, milevis med skiløyper og tur/sykkelstier.

Fra boligen er det ikke lange bilturen til Gulskogen senter med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Kort vei til Krokstadelva med bla. Eknes idrett og svømmehall, Alti Buskerud kjøpesenter og populære Årbogen, en flott badeplass med tennisbane, fotballanlegg, sandvolleyballbane.

Bussholdeplass langs Gamle Riksvei med god forbindelse til både Drammen, Mjøndalen og Hokksund.
God togforbindelse både fra Mjøndalen og Gulskogen stasjon. 32 minutter med tog til Kongsberg. 42 minutter med tog fra Gulskogen til Oslo S.
Parkeringsmuligheter ved stasjonene.
VY Ekspressbuss til Oslo og Kongsberg fra Mjøndalen E134 og gamle Drammen travbane. Se www.vybuss.no

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, leiligheter og tomannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Få minutters gange til bussholdeplass. Herfra er det god bussforbindelse til Drammen, Mjøndalen og Hokksund. Det er ca. 10 minutters kjøring til Drammen med bil. God togforbindelse både fra Mjøndalen og Gulskogen stasjon. 32 minutter med tog til Kongsberg. 42 minutter med tog fra Gulskogen til Oslo S. En

kort kjøretur til begge jernbanestasjoner, parkeringsmuligheter ved stasjonen. For offentlig kommunikasjon se; https://www.brakar.no. Ekspressbuss til Oslo og Kongsberg fra Mjøndalen og Åssiden vgs. Se https://www.nettbuss.no. Flytog fra Drammen stasjon til Gardermoen tar 1 time.

Skoler og barnehager

Ca. 10 - 12 minutters gangavstand til Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole.
Skyttelveien barnehage ligger ca. 6 minutters gangavstand fra boligen. I tillegg ligger bl.a. Solbergelva Sprellopp barnehage og Grinde barnehage innenfor kurant avstand.

Det er en rekke videregående skoler i nærområdet, samt Universitet i Sør-Øst Norge som ligger på Union i Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.10.2008.
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 gjøres oppmerksom på at dagens bruk har avvik fra godkjente byggetegninger:
- Rom i loftsetasje som i dag benyttes som soverom og loftstue, oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold og mangler godkjent rømningsvei. Etasjen er angitt som uinnredet loft i godkjente byggetegninger datert 31.05.2007. For at rommene lovlig skal kunne benyttes som soverom og loftstue må det søkes om bruksendring.
- Vaskerommet i underetasjen er opprinnelig godkjent som bod og er ikke søkt bruksendret til varig oppholdsrom.

Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid. ref. tilstandsrapport. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

I godkjent byggemelding av tomannsbolig er det anslått at tomtearealet er stort nok for å kunne oppføre 2 garasjer på maks 18 kvm hver. Garasjene er tegnet inn på situasjonsplan men var ikke inkludert i byggeprosjektet ved oppføring av tomannsbolig. Dersom det ønskes å oppføre garasje må de byggemeldes og godkjennes på vanlig måte ved søknad til kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, felles avkjørsel, gangvei og kjørevei. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er flere relaterte planer i området:
- SO 37.01 Solbergkollen GBNr 451 m.fl (17.11.1993)
- SO 43, Solbergveien, del av gnr. 451 (2.4.2008)
- SO 32.02 Solbergelva vest. Veg 3 med krysssløsning med BatterivnFjellengliaveg 3
- SO 32.03 Solbergelva vest, Veg 3: ny trasè adkomst til Spinneribråtan boligfelt (25.9.2002)
- SO 33.01; Reg.plan for Ollenga (inkl Myrabakken) (27.8.2008)
- SO; Detaljplan for Batteriveien, gbnr. 45/1608 (31.10.2012)
- Solberg Spinderi nord (18.9.2019)

Selger opplyser om at nabo i Skaugumveien 3 (rett adresse er nr. 4) har sendt ut nabovarsel om utbygging av hus.
22.05.2024 er det registrert innsendte kart til Drammen kommune byggesaksavdeling som viser nabo sitt ønske om å rive deler av eksiterende bebyggelse og bygge ny bolig på oversiden av Skaugumveien 4.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3301/245/1562/1:
13.12.2023 - Dokumentnr: 1393693 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:218

31.08.2007 - Dokumentnr: 691052 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis

det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 45 000,-) – estimert til 48 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 493,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 394,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Seksjonering m/vedtekter
- Nabolagsprofil

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 1. november 2024

Ansvarlig megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skaugumveien 2B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0227/24

Selger 1 navn
Alexander Olsen

Selger 2 navn
Anna Stina Theorén

Gateadresse
Skaugumveien 2B

Poststed
SOLBERGELVA

Postnr
3057

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Watercircles Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.: 100972726

Document reference: 10-0227/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee ladeboks montert på vegg

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Naboen i skaugumveien 3 har sendt ut nabovarsel om utbygging av hus.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0227/24

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0227/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0227/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Olsen	0cbe86b7c77d5fc05aad30b e3f1fb0d2ab63b42c	16.09.2024 13:26:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Theoren	45a5eb111f29f2bb8f1f8ef67 04b0a87589ce1e0	16.09.2024 13:24:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0227/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 245, bnr. 1562, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 06.08.2024 **Rapportdato:** 24.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20047-1334 **Referansenummer:** AN2060

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm 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

Bygningen ble oppført i 2007. Vurderingene tar utgangspunkt i byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen holder en normal standard og er godt vedlikeholdt. Bygningen har generelt en god teknisk standard, men det er likevel påvist noen avvik. Disse avvikene varierer i alvorlighetsgrad; noen bør utbedres, mens andre kan man leve med, selv om de ikke tilfredsstiller alle regulatoriske krav. Noen av avvikene er også kun bemerket på grunn av de strenge vurderingskriteriene til NS3600:2018, hvor utbedring ikke er påkrevet.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

Gå til side

UTVENDIG

Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn.
Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår.

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av loftstakstoler fra byggeår. Det er ingen tilgang til møneloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På loftet er det et takvindu i soverommet.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra byggeår.

Det er en balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stuen i første etasje, samt en markterrasse under denne med adkomst fra hovedsoverommet i underetasjen og via hagen på nedsiden av huset. Utenfor inngangspartiet er det en overbygget platting.

Utvendig trapp fra gårdsplassen og ned til hagen oppført i trekonstruksjon.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har panelplater og malte plater av gips.
Innvendige tak har malte plater av gips.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted. Det er mulig å installere ildsted da røytinnføringsrøret kun er forblendet med stållokk.

Underetasjen er innredet. Hulltaking i veggen mot terrenget er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig i rommene som vender mot terrenget, som er bad og vaskerom (våtrom). Det ble ikke påvist synlige tegn til strukturelle skader under befaringen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

VASKEROM:
Vaskerom fra byggeår med flislag gulv og malte overflater på veggene. Rommet er utstyrt med innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

BAD:
Flislagt baderom fra byggeår med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghente skap, toalett, badekar og dusjkabinett. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Gå til side

KJØKKEN

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate av stein. Innredningen er utstyrt med vask og i tegrerte hvitevarer (kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp med integrert avtrekksvifte med kullfilter).

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med servantskap og gulvstående/vegghengt toalett. Overflater av malte gipsplater og flis på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Vannskapet er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør i boligen består av plast fra byggeår.

Boligen har mekanisk ventilasjon med tiluftsventiler i vinduskarmer - en vanlig løsning for boliger bygget på denne tiden.

Det står en varmepumpe i 1. etasje som er fra 2022.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter datert 2008, plassert i vaskerommet.

Ventilasjonsaggregat fra byggeår. Aggregatet er plassert i kott med tilkomst via luke i trappeløpet opp til loftet.

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatiske strømmåler.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

TOMTEFORHOLD

Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell. Byggegropen er trolig bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

Det er tradisjonell drenering fra byggeåret. Takvannet ledes bort fra bygningen via rør i bakken.

Bygningen har sannsynligvis grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden.

Det er støttemurer i tørrmurblokker av betong mot naboen og gaten på nedsiden av huset, med rekkverk i trekonstruksjon.
I gårdsplassen er det en støttemur av stablet stein. Siden dette området ikke er ment som lekeområde, anses det som tilfredsstillende iht. forskriften at det ikke er installert fallsikring.

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Terrenget faller langs/vekk fra grunnmur. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra byggeåret. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasjen er innredet uten at det er søkt om bruksendring for dette. Vaskerommet i underetasjen er opprinnelig godkjent som bod, og denne bruksendringen er heller ikke søkt om til kommunen. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid.

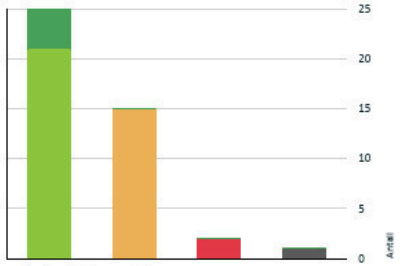
Sportsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget kan etableres uten søknad til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny varmepumpe og ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

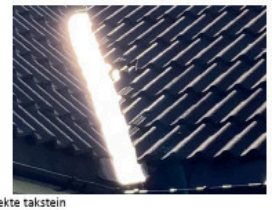
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvensen ved knekte/knuste stein er at undertaket kan få en større lokal vannbelastning enn det den er beregnet for, noe som kan resultere i lekkasjer. Det bør foretas årlig takskjekk om våren og skifte eventuelle knekte stein.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.



Enkelte knekte takstein

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

For å sikre at takrenner, beslag, og nedløp fungerer optimalt, anbefales det regelmessig kontroll og vedlikehold. Dette inkluderer spesielt inspeksjon av skjøter, ender, og overganger for å sikre at de er tette og i god stand. Utfør vedlikehold etter behov for å opprettholde god beskyttelse mot regn.

Grunnet sikkerhetshensyn ble takgjennomføringene ikke kontrollert for mulige feil. En nærmere undersøkelse av disse gjennomføringene anbefales for å sikre at de er tette og holdbare.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

- Takvinkelen er større enn 27 grader, noe som setter krav til snøfangere på takflatene ved omlegging av tak.

- Jeg har observert frostspreng på nedløpsrørene. Slike skader kan føre til økt vannbelastning mot fasader, grunnmur og drenering, noe som kan redusere levetiden til de underliggende bygningsdelene. Årsaken kan være utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen eller skade forårsaket av sprengkulde i enkelte tilfeller. Utbygger bekrefter i epost at det er etablert en luftespalte på 5 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut.

Snøfanger på den ene takflaten som ikke har det bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deformasjoner i nedløpsrør



manglene snøfanger på den ene takflate.

TG 1 Veggkonstruksjon

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med liggende bordkledning. Utbygger bekrefter at det er lagt musesperre, og at denne mest sannsynlig er montert på topp spikerslag til bjelkelag, og derfor vanskelig å oppdage.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av loftstakstoler fra byggeår. Det er ingen tilgang til møneloft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På loftet er det et takvindu i soverommet.

Takvinduer bør holdes fritt for snø og is rundt karmer. Jevnlig kontroll/renhold/vedlikehold rundt takvinduer på utvendig side er viktig. Ved fuktsøk rundt innvendig karmer ble det ikke påvist unormale forhold.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren lukker ikke skikkelig, slik at det trekker kald luft inn mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Justering av låsekassen er nødvendig for at dørbladet skal lukke ordentlig mot karmen.



Utett mellom dørblad og karm på hovedytterdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stuen i første etasje, samt en markterrasse under denne med adkomst fra hovedsoverommet i underetasjen og via hagen på nedsiden av huset. Utenfor inngangspartiet er det en overbygget platting.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er målt til 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 1,00 meter. Kravene til rekkverkshøyde ble endret fra 0,90 meter til 1,00 meter i 2010 for å forbedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Erfaringer og statistikk viser at høyere rekkverk gir bedre beskyttelse.

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

Slitte overflater bør vedlikeholdes med egnet produkt.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Rekkverket er lavere enn dagens krav til høyde, men er iht byggeårets krav.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra gårdsplassen og ned til hagen oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist andre avvik:

- Trappen mangler håndløper, som er et krav for trapper tilknyttet bygget. Formålet med håndløperen er å øke komforten og forebygge fall.

- Konsekvens av manglede rekkverk i trapp er fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det må monteres håndløpere på hver side i trappeløpet. Dette for å sikre god gangkomfort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk og håndløper

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har panelplater og malte plater av gips. Innvendige tak har malte plater av gips. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i begge soverommene og gangen i underetasjen, kjøkken og stue i 1. etasje og loftsetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom enkelte rom i boligen. Skjevhetene anses ikke å ha noen praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

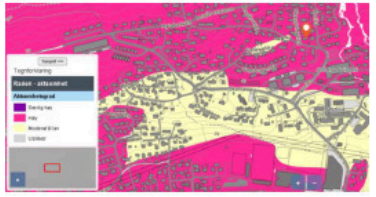
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Det er finnes ingen dokumentasjon på om boligen er bygget med radonsperre, men utbygger bekrefter at dette er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre radonmåling. Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted. Det er mulig å installere ildsted da røytinnføringsrøret kun er forblendet med stållokk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet. Hulltaking i veggen mot terrenget er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig i rommene som vender mot terrenget, som er bad og vaskerom (våtrom). Det ble ikke påvist synlige tegn til strukturelle skader under befaringen. Utført vegg mot terreng er generelt en risikokonstruksjon, men dette avhenger av hvordan veggen er bygget opp, noe som ikke er kjent for øyeblikket. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av de observerte forholdene, men det anbefales ytterligere undersøkelser, da det ikke var mulig å foreta hulltaking.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen preges av normal aldringsmessig slitasje.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med flislag gulv og malte overflater på veggene. Rommet er utstyrt med innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet, slik at kravet på minimum 25 mm er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Selv om det er avvik ved fallforholdet på våtrommet, vil dette ha liten betydning i en vanlig brukssituasjon. Dette på bakgrunn av at gulvet ikke blir utsatt for direkte vannbelastning. Om det skulle oppstå lekkasjer, vil dette uansett ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom. Det ikke mulig å konstatere bruk av tilfredstillende fuktsikring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask og innredning. Innredningen har normal slitasje tatt alder i betraktning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk anlegg i boligen. Ved funksjonstest ved bruk av røykampull/papirark fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 (tørt). Det er viktig å merke seg at hull ikke er tatt der det mest sannsynlig ville ha avdekket fukt, grunnet våtronse bak utslagsvask er plassert mot ytterveggen.



Ingen unormale forhold registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeår med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghente skap, toalett, badekar og dusjkabinett. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet, slik at avstandskravet på minimum 25 mm er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Fallforholdene rundt sluk er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett og badekar, noe som også anbefales i årene fremover.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbygget bekrefter i epost at bad og vaskerom er bygd opp ihht. gjeldende byggeforskrifter med membran og oppbrett til dørens oppkant.



Sluk. Det kan ikke konstateres tilfredstillende membran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghente skap, toalett, badekar og dusjkabinett. Innredningen har normal slitasje tatt alder i betraktning.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via mekanisk anlegg i boligen. Ved funksjonstest ved bruk av røykampull/papirark fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 (tørt).



Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate av stein. Innredningen er utstyrt med vask og i tegrerte hvitevarer (kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp med integrert avtrekksvifte med kullfilter).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator integrert i platetoppen, som er utsyrt med med kullfilter. Ved funksjonstest fungerte avtrekket tilfredstillende under befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales ikke. Kjøkkenvifte med kullfilter fører lufta tilbake til rommet, og er dermed ikke et avtrekk. Selv om kullfilteret kan rense lufta for fettpartikler og lukt, fjerner det ikke fuktigheten i lufta. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av kravet i NS3600:2018.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anses ikke som nødvendig å endre avtrekket.

SPESIALROM

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med servantskap og gulvstående/vegghengt toalett. Overflater av malte gipsplater og flis på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Vannskapet er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene er ikke tydelig merket. Dette medfører at huseieren ikke har oversikt over hvilken kurs som styrer hvilke rør.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Manglemde merking av rørkurser.

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør i boligen består av plast fra byggeår. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Under befaringen var stakepunktene for avløpsrørene ikke tilgjengelige, da disse kan være skjult i konstruksjonen. Det ser ut til at det mangler inspeksjonsluker for tilgang, noe som gjør at de tekniske kravene ikke er oppfylt. Selv om det er mulig å stake avløpsrørene fra toalettene, oppfyller dette ikke de regulatoriske kravene. Dedikerte stakepunkter er viktige fordi de gir enkel tilgang for vedlikehold og reparasjoner, reduserer risikoen for skader på inventar, og sikrer at systemet fungerer effektivt og pålitelig. Avløpsinstallasjoner skal være utstyrt med stakeluker som gjør det mulig å rense avløpsrørene i hele rørenes lengde.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Nødvendige stakepunkter bør gjøres tilgjengelige eller etableres.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon med tiluftsventiler i vinduskarmer - en vanlig løsning for boliger bygget på denne tiden.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det står en varmepumpe i 1. etasje som er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter datert 2008, plassert i vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- På bakgrunn av brannsikkerhet er det er i dag krav om fast tilkobling av varmtvannsbereder (uten bruk av stikkontakt). Normen har for øvrig ikke tilbakevirkende kraft, men det er sterkt anbefalt å oppgradere til dagens sikkerhetsnivå også ved utskiftning av eldre beredere. Forholdet er vurdert etter forskrift til Avhendingsloven § 2-21, som om handler forhold som kan ha betydning for liv og helse.



Idag skal bereder tilkobles i industristikk eller direkte til strømnettet.

TG 2 Andre installasjoner

Ventilasjonsaggregat fra byggeår. Aggregatet er plassert i kott med tilkosmt via luke i trappeløpet opp til loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Når en installasjon har brukt mer enn halvparten av sin forventede levetid, øker sannsynligheten for at den kan vise tegn til aldring, slitasje eller redusert funksjonalitet, noe som kan indikere behovet for utbedring. Det har heller ikke vært foretatt service på anlegget de siste årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For øyeblikket anses det ikke som nødvendig å iverksette tiltak på anlegget, men det bør foretas service av anlegget. Det må imidlertid bemerkes at behovet for eventuelle utbedringer kan oppstå plutselig i fremtiden.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er hovedsaklig skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i entreen og inneholder automatsikringer og automatiske strømmåler.

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.
   2008
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 El.anlegget stammer fra byggeåret

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget, inkludert eventuelle tilleggsarbeider utført i ettertid, er ikke dokumentert. Det er derfor anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved eventuelle utbedringsbehov vil de påløpe kostnader.

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

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

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell. Byggegropen er trolig bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tradisjonell drenering fra byggeåret. Takvannet ledes bort fra bygningen via rør i bakken. Under befaringen ble det ikke påvist tegn til at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende.

Det er viktig å påpeke at for en fullstendig vurdering av dreneringssystemet, er det nødvendig å gjennomføre en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon. Dette vil sikre en omfattende og pålitelig evaluering av dreneringens tilstand og funksjonalitet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har sannsynligvis grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer i tørrmurblokker av betong mot naboen og gaten på nedsiden av huset, med rekkverk i trekonstruksjon.

I gårdsplassen er det en støttemur av stablet stein. Siden dette området ikke er ment som lekeområde, anses det som tilfredsstillende iht. forskriften at det ikke er installert fallsikring.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng. Terrenget faller langs/vekk fra grunnmur. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger består av plast fra byggeåret. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse
Lager/bod

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på arkiverte flyfoto hos "Norge i Bilder". Byggeåret er derfor usikkert.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uteboden er bygget opp i en uisolert, enkel trekonstruksjon montert på betongstein og grus. Boden holder en normal standard og er godt vedlikehold.

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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

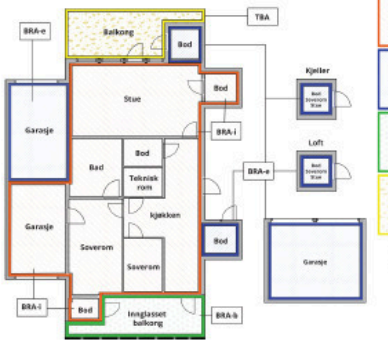
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	45			45	15
1. Etasje	46			46	13
Loft	26			26	
SUM	**117**				**28**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2		
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken		
Loft	Soverom , Loftstue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loftsetasjen er innredet uten at det er søkt om bruksendring for dette. Vaskerommet i underetasjen er opprinnelig godkjent som bod, og denne bruksendringen er heller ikke søkt om til kommunen. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid.

Branneller

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: Det er i følge eier etablert varmepumpe, el-billadere og ny kjøkkeninnredning montert i regi av IKEA.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler godkjent rømningsvei fra loftet.

Sportsbod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget kan etableres uten søknad til kommunen.

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	117	0
Sportsbod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Lasse Holm	Takstingeniør
	Alexander Olsen	Kunde
	Anna Stina Theoren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	1562		1	771.7 m²	Arealene er hentet fra Kartverket (www.seeiendom.no)	Eiet

Adresse
Skaugumveien 2 B

Hjemmelshaver
Olsen Alexander, Theorén Anna Stina

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og barnevennlig til i et etablert boligfelt i Solbergelva. Det er kort avstand til barneskole, barnehage og daglivareforetninger. Fra eiendommen er kort nærhet til marka med enkel tilgang til fine turmuligheter hele året.

Solbergelva ligger ca. 7 km unna Drammen sentrum, ca. 6 km unna Gulskogen senter og ca. 7 km unna Buskerud storsenter. På disse stedene finnes de fleste handelsbutikker, og andre fasiliteter og servicetilbud.

Videre er det kort avstand til E-134 - hovedtilfartsåren mot Drammen sentrum, Øvre Eiker og andre tilliggende kommuner og tettsteder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 til boligbebyggelse. Reguleringsbetemmelser er for denne eiendommen ikke gjennomgått.

Om tomten

Tomten ligger i et skrånende terreng og deles med naboen i 2A. Hver seksjon har sine respektive hageområder med plen, støttemurer og en trapp opp til den felles gårdsplassen. Det er også en hekk mot veien. Gårdsplassen har god parkeringsdekning, og ifølge eieren er det tiltenkt plass til to biler per seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2022

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Watercircles Forsikringsselskap	100972726	Fullverdi	4 475 543	4 967

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	21.07.2024		Fremvist		Nei
Tegninger	22.09.2003		Innhentet		Nei
Eieropplysninger	06.08.2024		Ingen		Nei
Epost fra utbygger	12.08.2024	Avklaring av noen forhold	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skaugumveien 2 B, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1562
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AN2060

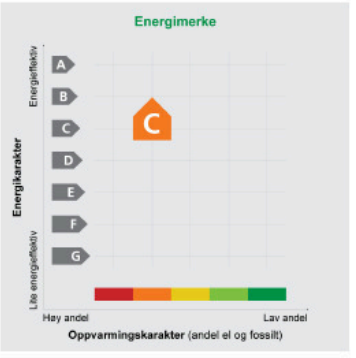
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skaugumveien 2 B
Postnr	3057
Sted	SOLBERGELVA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	245
Bnr.	1562
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	19939790
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1408054
Dato	08.06.2022



Innmeldt av	Martin Nørgaard

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér 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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skaugumveien 2 B
Postnr/Sted: 3057 SOLBERGELVA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 08.06.2022 09:39:19
Energimerkenummer: A2022-1408054
Ansvarlig for energiattesten: Martin Nørgaard
Energimerking er utført av: Martin Nørgaard

Gnr: 245
Bnr: 1562
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 19939790

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduse 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1562	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Skaugumveien 2B 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



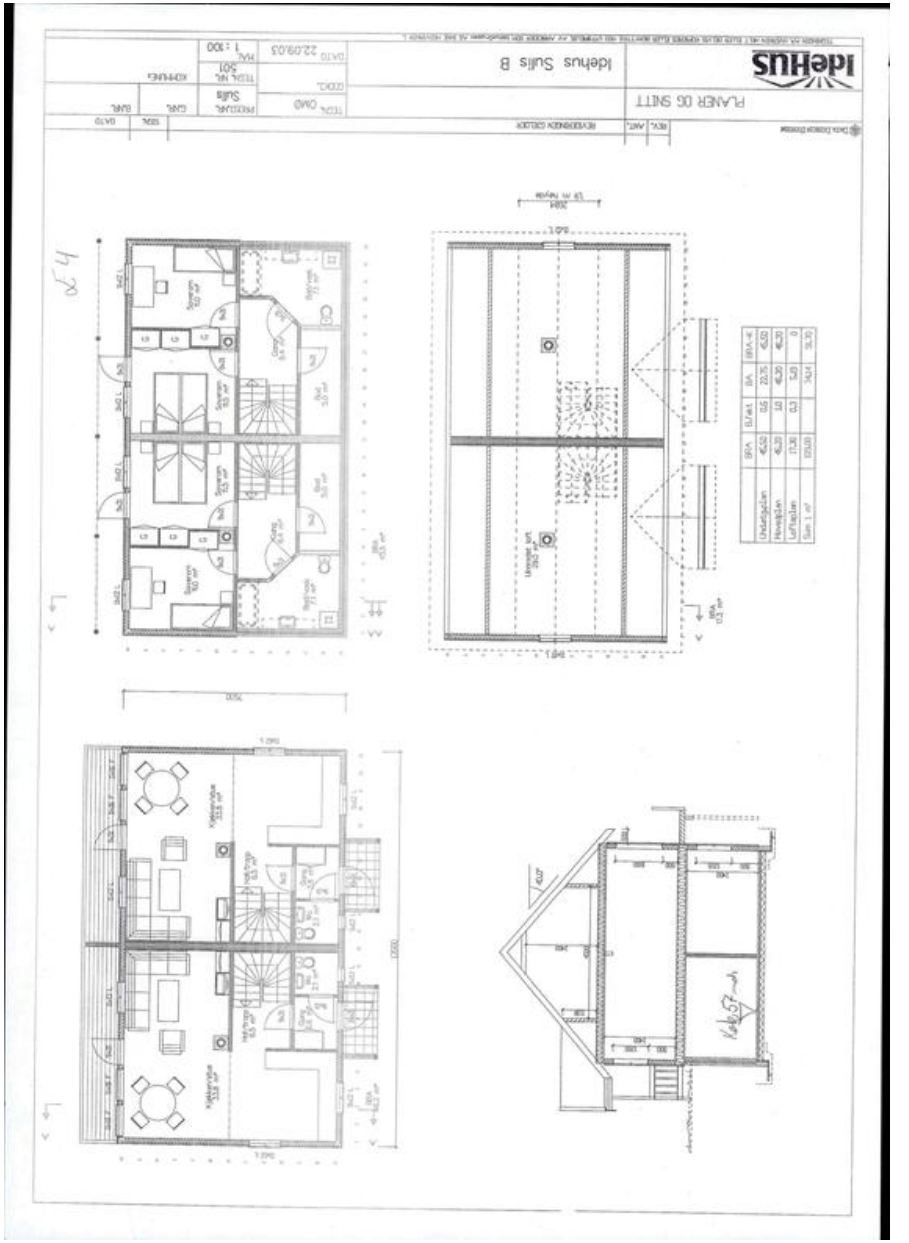
Tegnforklaring

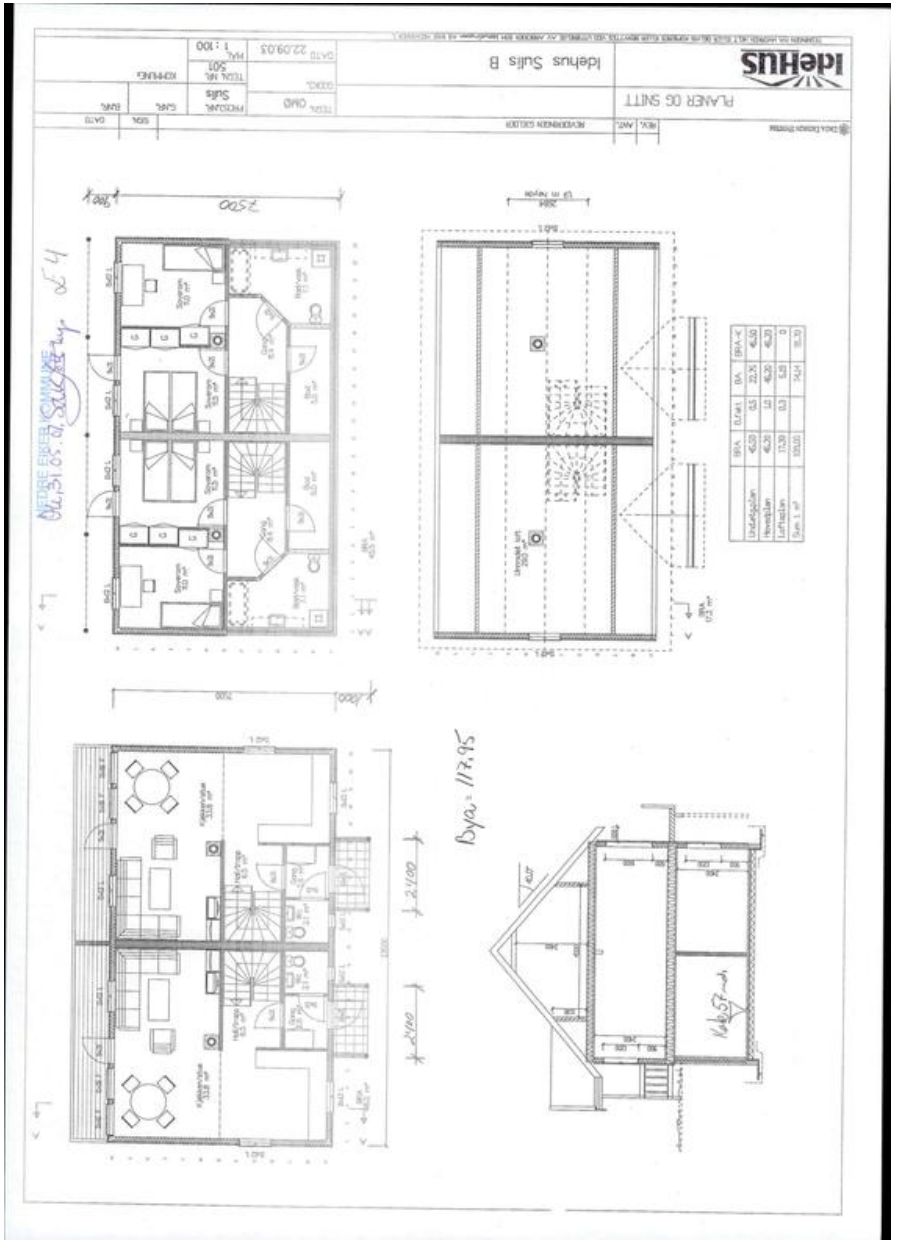
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veg fiktiv grense
- Flaggstang
- Trapp
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Høydekurve
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrensepunkt
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Mast
- Bebygd område
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Vegrekkverk
- Loddrett mur
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Skap
- Skog


E1
00, 31.05.01, Sak


E2
Fasade Vest 1:100
Oppunnabej/terreng
Tilbake/terreng


Fasade Øst 1:100
Opprinnelig terreng
Tilrettelagt terreng
Eksisterende terreng


Idehus Sulis B
PLANER OG SNITT


idehus
Idehus Sulis B
PLANER OG SNITT
Byta: 117,95

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Siri Anna Kluck Lottrup
Direkte tlf.: 32 23 25 45
Dato: 08.10.2008

L.nr. 25100/2008 Arkiv: 2008/9117 - 45/1562/L42

Buskerud Byggeservice AS
Kirsebærstien 6

3300 Hokksund

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Sak nr: 418/08

Byggested:	Skaugumveien 2 - 3057 Solbergelva	Gnr/Bnr:	45/1562
Tiltakshaver:	Buskerud Byggservice As	Adresse:	Kirsebærstien 6, 3300 Hokksund
Ansvarlig søker:	Buskerud Byggservice As	Adresse:	Kirsebærstien 6, 3300 Hokksund
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Bruksareal:	241,4m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak, godkjent den 31.05.2008, gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 25.09.2008.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, Buskerud Byggservice AS, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

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.

Vennlig hilsen

Katharina Hevesi
Fagansvarlig byggesak

Siri Anna Kluck Lottrup
Byggesaksbehandler

Postboks C, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse:
Tlf.: 32 23 25 00 Fax.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/691052/200
Uthentet 2024-06-28 09:40

Returneres etter tinglysing til

Bas Eiendom AS
Kirsebærstien 6
3300 HOKKSUND
Nedre E. Kommune og. 941088832

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Nedre Eiker Kommune	45	1562		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
989972472	BAS Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 691052 Tinglyst: 31.08.2007
STATENS KARTVERK

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hakkesund 7/8-07	Kirsti Aas	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
45	162			Nedre Eiker kommune

Dato	Stempel og underskrift
29 08 2007	NEDRE EIKER KOMMUNE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SITUASJONSPLAN

FOR NEDRE EIKER KOMMUNE

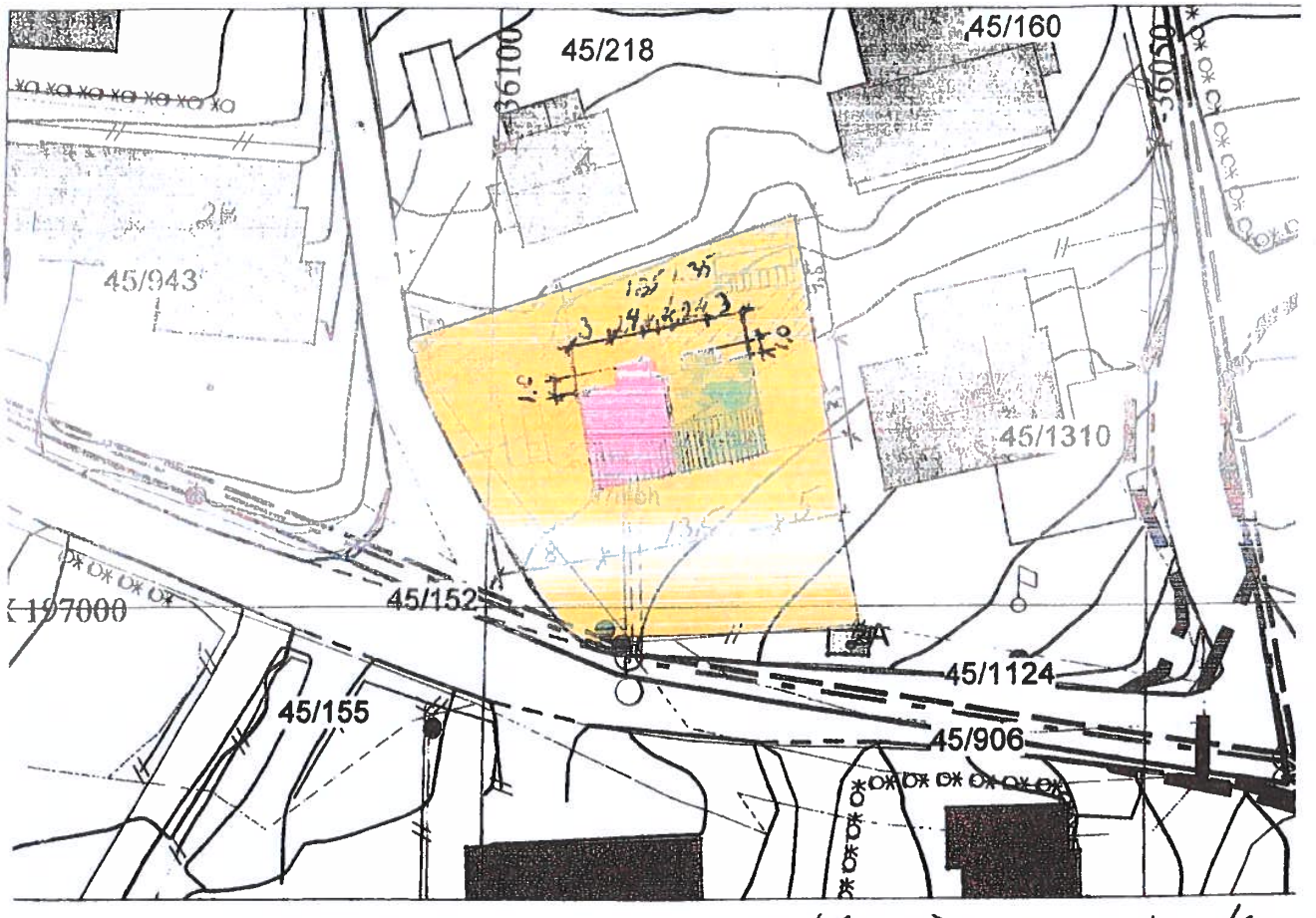
Mottatt 31.05.24, Stil Jobb

Gnr: 45 **Bnr:** 1562 **Fnr:** **Målestokk:** 1:500 **Areal:** ca 700

Tiltakshaver: Lars Christian Hansen

Tiltakets adresse: Skaugumveien 2, 3057 Solbergelva

N



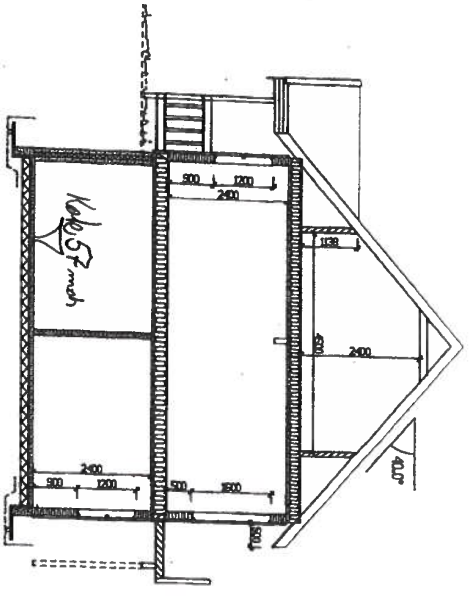
Må ikke gravemaskin kjøres i kumelles på

PLAN FOR UTBYGGING: Tegnet i målestokk 1:500 , og målsatt grunnmur.

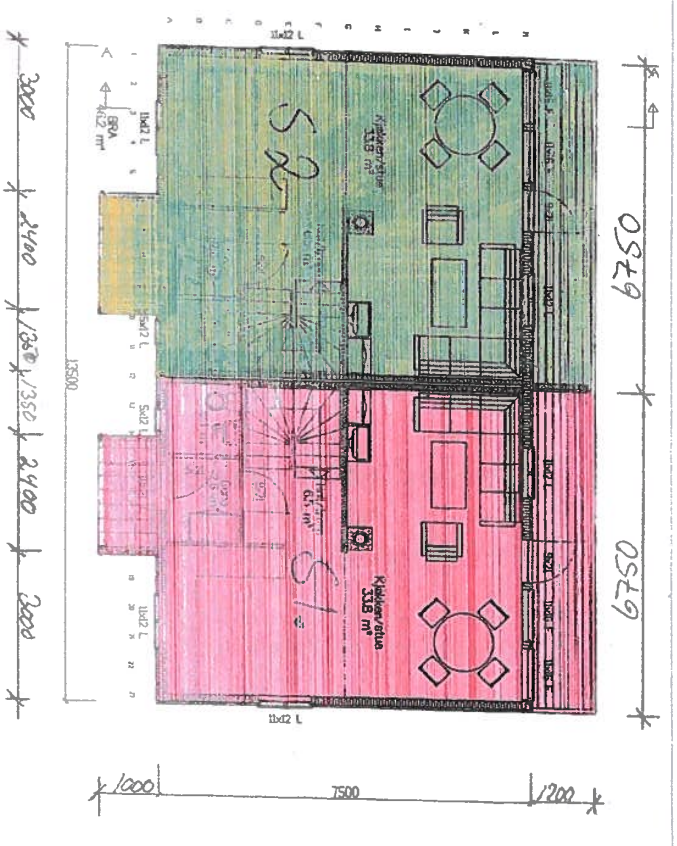
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
Bolighus
Annen bygning
Bygning u/bygningstype
Trafikkareal

Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Felles avløpsledning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/691052/200
Uthentet 2024-06-28 09:40



Bya = 117,95


3000
2400
1138
1350
2400
3000
11x12 L
BRA 47,2 m²
Kjeller/stue 33,8 m²
S2
S1
13500
11x12 L
11x12 L
11x12 L

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/691052/200
Uthentet 2024-06-28 09:40

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Siri Anna Kluck Lottrup
Direkte tlf.: 32 23 25 45
Dato: 31.05.2007

Buskerud Byggservice AS
Kirsebærstien 6

3300 Hokksund

L.nr. 11462/2007 Arkiv: 2007/1682 - 45/1562/L42

Godkjent søknad om oppføring av bolig på
gbnr. 45/1562, Skaugumveien 2, Solbergelva
Behandling etter plan- og bygningslovens § 95b enkle tiltak:

Ansvarlig søker: Buskerud Byggservice AS
Tiltakshaver: BAS Eiendom AS

ADMINISTRATIV BEHANDLING - SAK NR: 209/07

SAKSGRUNNLAG:
- Tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl § 93.
- SAK § 14: Enkle tiltak
- Søknad om oppføring av frittliggende tomannsbolig.

SAKSOPPLYSNINGER:

Mottatt	: 19.04.2007.
Forhåndskonferanse	: Ikke avholdt.
Tegninger datert	: Fasadetegninger udatert, plan- og snitttegning: 22.09.2003.
Bebygd areal (BYA)	: 117,95 m^2. Medberegnet garasjer (2 x 18 m^2); BYA= 153,95m^2.
Bruksareal (BRA)	: 241,4 m^2
Tomteareal	: Ca. 770 m^2
Utnyttelse	: Ansøkt bolig: 15,3 %- BYA. Totalt med garasjer: 19,99 % - BYA
Reguleringsplan	: SO 32, Solbergelva vest.
Nabovarsel datert/ poststemplet	: 30.03.2007.
Merknader datert	: Ingen.

DOKUMENTASJON:
Søknaden er fullstendig dokumentert jf. SAK § 14 og § 15

SAKSVURDERING:
Eiendommen ligger i regulert område. I følge reguleringsplanen for Solbergelva vest ligger eiendommen i område avsatt til boligformål m/ tilhørende anlegg.

Det er ikke mottatt noen naboprotester.

Det foreligger tinglyst veirett til Skaugumveien for gnr. 45, bnr. 1562.

Det er ikke avholdt kartforretning på gnr. 45, bnr. 1562, men ut i fra at tomta er naturlig avgrenset mot vei, og at grensen mot gnr. 45, bnr. 1310 er sikker kan det anslås at beregnet tomteareal på 770 m2 er en reell størrelse for denne eiendommen. Med to garasjer på maks. 18 m2 hver anses eiendommen som fullstendig utbygd.

Kotehøyde for topp kjellergulv skal være på 57 m.o.h.

Nedre Eiker kommune, ved Bestiller kommunalteknikk, har hatt tiltaket til høring. Uttalelsen fra dem er at private vann- og avløpsledninger må ikke anborres/ forgrenes i kum, ellers ok.

Garasjene er tegnet inn på situasjonsplanen, men skal ikke oppføres nå. De må byggemeldes på vanlig måte.

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjenner rådmannen oppføring av frittliggende tomannsbolig med uinnredet loft på gnr. 45, bnr. 1562, under følgende forutsetninger :

- Arbeidene skal utføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.
- Tiltakets plassering skal godkjennes av kommunen.
- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Kommunalteknisk avdeling ved Ole A. Karlsen (tlf: 32 23 26 24) skal kontaktes for innmåling av stikkledninger på åpen grøft.
- Denne tillatelse, godkjente tegninger og kontrollplan skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

ANSVARSRETT GIS TIL FØLGENDE FORETAK:
Ansvarlig(e) foretak:
Ansv. SØK : Buskerud Byggservice AS, ved Erik Aasen.
Ansv. PRO/ KPR: Alt ansvar for bygninger og installasjoner; Buskerud Byggservice AS.
Ansv. UTF/ KUT: Alt ansvar for bygninger og installasjoner; Buskerud Byggservice AS.

Buskerud Byggservice AS har sentral godkjenning.

PLASSERING:
Ansvarlige foretak skal forestå plasseringen i marken (utstikkingen) etter oppdatert situasjonskart. Det må tas kontakt med et fagkyndig firma eller Nedre Eiker kommune v/kommunalteknisk avdeling 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.

KRAV KNYTTET TIL FERDIGSTILLING :
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollene blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanene skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Når arbeidene er ferdigstilt skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse skal dette begrunnes.

Vannmåler og eventuell stige for feier (TEK § 9-21) skal være montert før brukstillatelse gis. Autorisert rørlegger som har utførelsen av arbeidet får utlevert vannmåler ved etat tekniske tjenester Nedre Eiker kommune.

Kommunen gjør oppmerksom på at dersom søknaden av tiltaket medfører økt bruksareal, vil denne økningen bli lagt til på de kommunale avgifter fra vedtaksdato.
Hver huseier er selv ansvarlig for å melde tilbake til kommunen dersom tiltaket ikke kommer til utførelse innen 3 år, slik at arealene for gebyrfastsetting blir justert i samsvar med de faktiske forhold.

GEBYR I HENHOLD TIL KOMMUNENS GEBYRREGULATIV:

Gebyr for byggesaksbehandling	kr. 15.526,-
Gebyr for tilkobling til vann og kloakk (2 boenheter)	kr. 18.750,-
Ajourhold av kommunens digitale kartverk	kr. 3.115,-
Sum	kr. 37.391,-

Faktura vil bli ettersendt.

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

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud, jfr. plan- og bygningslovens § 15 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 fåes ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Gebyret følger direkte av kommunens gebyrregulativ og kan ikke påklages.

BYGNINGSMYNDIGHETENE ORIENTERER :

- Ansvarlig søker er ansvarlig for å orientere alle foretak som er gitt ansvarsrett om innholdet i dette vedtak.
- Faktura for byggesaksgebyrer blir i sin helhet sendt til tiltakshaver.
- Ved grøftearbeid for el- og teleanlegg eller lignende til bolig, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk
- For bestilling av avfallsbeholdere kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS på tel. 32202990.

Med hilsen

Lilian Wæhler Stenseng
Fagansvarlig Byggesak

Siri A. Kluck Lottrup
Saksbehandler

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET SKAUGUMVEIEN 2, SOLBERGELVA, GNR. 45, BNR. 1562. N. EIKER KOMMUNE.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst .....

§ 1 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 45, bnr. i Skaugumveien 2, ligger i sameie mellom de 2 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er felles arealer. Den del av tomta som beskrevet i ovennevnte felles arealet kan kun brukes til felles trafikkareal dvs. parkering, snuplass, adkomst, evt. garasje. Annet felles areal på eiendommen kan kun brukes som friområde.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene for offentlig tilkobling for de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er felles anlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter| har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin egen seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 3 Bruken av bruksenheten og fellesarealet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealet til det, det er beregnet til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseierne skal i fellesskap avgjøre hvordan fellesarealet skal disponeres.

Bruksenhetene og fellesarealet må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er tilskade elle ulempe for andre sameiere.

Felles arealet må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke det. Alle installasjoner på felles arealet, herunder tiltak som er nødvendig pga. en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming må på forhånd komme til enighet mellom seksjonseiere.

§ 4 Vedlikehold og påkostninger.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og beskoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som eieren har enerett til å bruke. Sameieren har også ansvaret for vedlikehold og påkostninger av felles vann- og avløpsledninger samt vei til eiendommen, i samarbeid med andre brukere av dette fellesanlegget. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealet eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Alt vedlikehold av fellesarealet og fellesanlegget påhviler sameierne sammen med andre brukere i fellesskap.

§ 5 Styre.

Sameiet skal bestå av minst to medlemmer, og alle avgjørelser som har betydning for sameiet skal taes opp i styret.

Sted...Hokksund.....Dato...07.08.07.....Underskrift hjemmelshavere / sameiere / styre.

Erik Aasen

BAS Eiendom A/S

Skaugumveien 2B

Nabolaget Spinnerikroken/Ulverudbekken - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.)	**10 min**
549 elever, 24 klasser	0.8 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ...	**12 min**
264 elever, 17 klasser	0.9 km
Åssiden videregående skole	**7 min**
1020 elever, 68 klasser	3.6 km
Akademiet Ypsilon vgs	**10 min**
200 elever	6.5 km

Offentlig transport

Solberg skole	**10 min**
Linje 51, 51N, 55, 56, 139	0.7 km
Mjøndalen stasjon	**10 min**
Linje R12, R13	6.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 8 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 22 min**

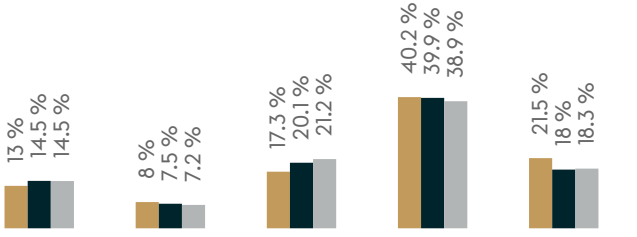
Barnehager

Skyttelveien barnehage (0-5 år...	**6 min**
69 barn	0.4 km
Solbergelva sprelloppbarnehage...	**24 min**
116 barn	1.8 km
Grinde barnehage (0-5 år)	**27 min**
71 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Solbergelva	**8 min**
Coop Extra Herstrøm	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spinnerikroken/Ulverudbek	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	11 min
Killingrudalléen balløkke	21 min
SKY Fitness Drammen	6 min
SATS Base 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Drammen Eiendomsmegling AS

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

404 83 252

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0227/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skaugumveien 2B 3057 SOLBERGELVA

Betegnelse: Gnr 245, bnr 1562, snr 1 (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