

Orionfeltet 40



Velkommen til

Orionfeltet 40



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

Stenseth/Krokstadelva

Tiltalende halvpart av tomannsbolig med god intern beliggenhet - 3 soverom - Parkering - Store, solrike uteplasser

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 850,-
Totalpris	3 588 850,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1983

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







Kort fortalt

Velkommen til Orionfeltet 40

Dette er en flott halvpart av tomannsbolig med god beliggenhet på feltet. Stenseth er godt kjent for meget barnevennlige oppvekstvilkår med flere bilfrie internveier, og kort vei til buss, skoler og barnehager. Rett ved feltet er det mange flotte turstier opp i Drammensmarka med lysløyper og preparerte skiløyper på vinteren. Årbogen er ett populært badevann med sandstrand og åpen kiosk i sommersesongen.

Noen høydepunkter:

- Pent og velholdt rekkehus
- 3 soverom
- Parkering i parkeringshus og ved boligen
- Store, flotte uteplasser med fantastisk utsikt
- Bad, separat toalett og vaskerom
- Pent kjøkken
- Meget solrikt

Arealer og innhold

BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	88 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og gang
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad og 3 soverom
BRA-e: 4 kvm. Sportsbod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 17 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning underetasje


WHO CARES
DO BETTER
MOVE ON









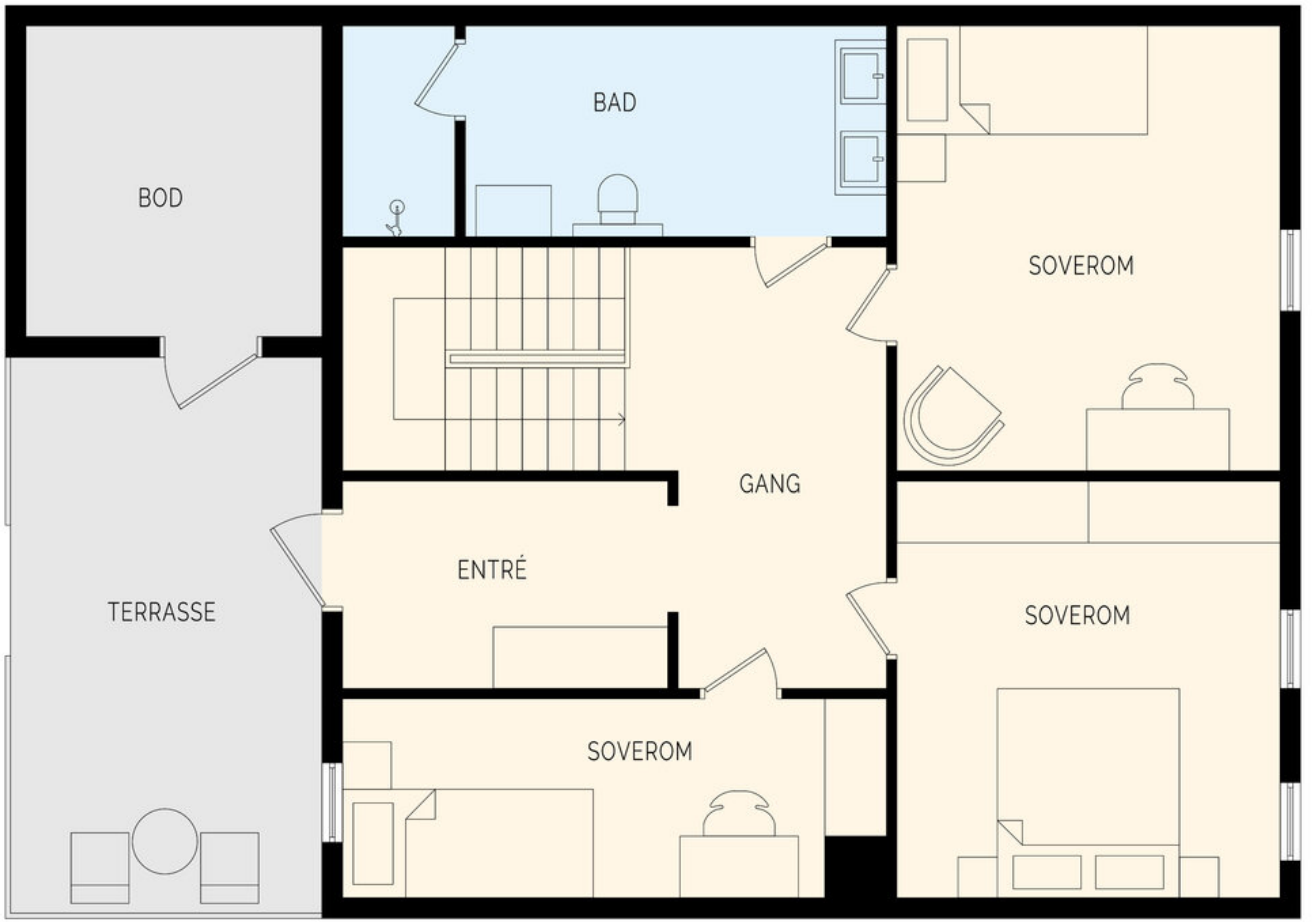









SIEMENS



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning 1. etasje


WHO CARES


YOU LIVE
YOU LEARN


good
things
take
time























Informasjon

Orionfeltet 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0147/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245, bnr 1183 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Elin Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og gang
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad og 3 soverom
BRA-e: 4 kvm. Sportsbod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse/inngangsparti på ca. 17 m²
- Terrasse fra stue på ca. 25 m²
- Terrasse under nedfor boligen på ca. 37 m²
- Platting i hage på ca. 9 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 4 m²

Solforhold

Sol fra ca. kl. 11.00 til ca. kl. 21.00 på terrassen ifølge selger

Innhold

Underetasje:
52 m². Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og gang
1. etasje:
53 m². Entré, bad og 3 soverom

I tillegg er det en utvendig sportsbod på 4 kvm.

Standard

Boligen i Orionfeltet 40 er en del av en tomannsbolig oppført i 1983, med gjennomgående funksjonelle løsninger og gode kvaliteter. Den går over to etasjer og har et samlet bruksareal på 105 m² innvendig. Boligen byr på blant annet tre soverom, separat vaskerom, romslig stue med peis og flere flotte uteplasser. Boligen fremstår som velholdt og er godt egnet for både barnefamilier og par.

Entré (1. etasje)
Innbydende entré med flislagt gulv og malte vegger. Her er det god plass til yttertøy og sko. Sikringsskapet er plassert her.
Varmekabler i gulv.

Bad (1. etasje)
Helfliset bad med elektriske varmekabler i gulvet og panel i himling. Innredning med dobbel servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Soverom (1. etasje)
Boligen har tre soverom, alle med laminatgulv og vegger i malte plater. Rommene har god plass til både seng og garderobeløsning.

Trapperom
Malt tretrapp med laminerte trinn forbinder etasjene. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Stue (underetasje)
Lys og romslig stue med laminatgulv og malte flater på vegger og himling. Her er det både peisovn og luft-til-luft varmepumpe som gir god varme. Utgang til terrasse på ca. 25 m² som gir fine solforhold og plass til utemøbler.

Kjøkken (underetasje)
Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser over benken gir et praktisk og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med to kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vaskerom (underetasje)
Praktisk vaskerom med flislagt gulv, MDF-plater på veggene og malt himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder (ca. 200 liter).

Toalettrom (underetasje)
Separat toalettrom med vegghengt toalett og servant. Laminat på gulv og MDF-plater på veggene. Naturlig ventilasjon.

Parkering

En parkeringsplass ved huset, samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket nr 40.
Ifølge styreleder i velforeningen er det mulig å anlegge ladepunkt i garasjen. Dette må bekostes av eier selv. Strømmen leses av en gang i måneden og det sendes egen faktura.

Modernisering og påkostninger

I selgers eiertid er det byttet gulv på ett soverom, samt montert varmepumpe

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger har svart gjennomgående nei på alle spørsmål i egenerklæringen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Byggemåte:
- Yttertak tekket med takstein.
- Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler i treverk.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med malt trepanel.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong med multielementer

Bygningsdeler som har fått TG0:
- Fuktsøk i tilliggende konstruksjon til baderommet - ikke funnet fukt.
- Tilliggende konstruksjon vaskerom grunnet ikke tatt hulltaking.
- Brannteknisk forhold - ingen avvik

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både takstein og undertak.
- Nedløp og beslag: Alder og manglende snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft: Fuktmerker og skadet sutakplate ved pipeløp.
- Vinduer: Punkterte og sprukne glass, samt slitasje og avflassing.
- Dører: Slitasje og passert levetid på ytterdør.

- Terrasser og balkonger: Lav rekkverkshøyde og værslitt trevirke med grønske.
- Gulvoverflater: Løse fliser i entré og slitasje på laminatgulv i oppholdsrom.
- Radon: Manglende dokumentasjon på radonmåling.
- Pipe og ildsted: Pipe er over halvparten av forventet levetid.
- Rom under terreng: Risikokonstruksjon pga. fuktutsatt multimur.
- Trapper: Manglende håndløper i trappeløp.
- Bad (1. etasje): Lite fall utenfor dusjsone, eldre sluk og membran, og kun naturlig ventilasjon.
- Vaskerom (underetasje): Fuktskade på vegg, dårlig fall, eldre membran og sluk og naturlig ventilasjon.
- Toalettrom: Kun naturlig ventilasjon og manglende løsning for lekkasjesikring av innebygd sisterne.
- Kjøkken: Mangler komfyrvakt (ikke krav om dette) og lekkasjedeteksjon (waterguard).
- Vannledninger: Eldre kobberrør og manglende tettemuffer og merking på rør-i-rør-system.
- Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon – ikke i tråd med dagens krav.
- Varmtvannstank: Tilkoblet med vanlig stikkontakt – bør fastmonteres.
- Elektrisk anlegg: Manglende dokumentasjon, ikke kontrollert av fagperson på over 5 år.
- Drenering: Forventet levetid overskredet og antatt manglende fuktsikring.
- Grunnmur: Multimur er særlig utsatt for fuktskader.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder tilsier risiko for fremtidige skader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller/gulv mot grunn: Høydeforskjeller på opptil 40 mm gjennom hele rommet.

Tekniske installasjoner:
Vannrørene er installert som et kobber og plastrør.
Avløpsrørene er av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i kjøkkenet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger ifølge selger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over spisebord

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

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

Adgang til utleie

Det er ingen begrensning i utleie av boligen i sin helhet.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Siste feiing utført 08.09.2020 og siste tilsyn utført 16.10.2018 uten anmerkning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 156 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 230,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann og avløp: 8 300,-basert på forbruk på 72 m3.
- Renovasjon: 4 930,- for standard renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser. Fra 01.01.2025 er dette 578,-.

Velavgift

Kr 2 750,- pr. år

Orionfeltet velforening. Det er pliktig medlemsskap i velforeningen og årlig avgift er 2 750,-. Velavgiften går hovedsakelig til drift og vedlikehold av fellesarealer, da primært garasjeanlegget.

Vedtekter, referat og info til ny beboer ligger vedlagt i salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at velkontigenten ble satt opp til 2 750,- i år for å møte fremtidig vedlikehold.

Det opplyses også om:

Det er meldt fra kommunen at det skal byttes vannmålere i boligene her oppe, og det er noe som må avtales med ny eier dersom dette ikke allerede er gjort. Det

kan beløpe noen kostnader rundt bytte da en brakett ikke er medregnet i arbeidet, samt ekstraarbeid for å stenge vann dersom hovedstoppekran i huset ikke fungerer optimalt (som er tilfelle for mange av husene her oppe).

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 337,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken fiber kr 829,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 969 097,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 876 389,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 94219676

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Viken fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 199 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Kjell Christian Steenberg.

Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 1 588,00,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10. år. Sist regulert i 2019, neste regulering er i 2029. Bortfester og fester kan kreve ny justering av festeavgiften i 2049, når det har gått 30 år siden «engangsløftet».
Bortfester har ikke forkjøpsrett
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Det er rett til innløsning ifølge grunneier. Tilbudt pris er 180.000,-
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 588,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.09.1983
Festetid: 80 år

Regulering av festeavgift: Reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2029.
Det er gjennomført engangsløft.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier kan innløse tomten for 180.000,-

Adkomst
Se kartskisse i annonsen, det vil bli skiltet med visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Orionfeltet – et populært og familievennlig boligområde i naturskjønne omgivelser i Krokstadelva! Her bor du i rolige og trygge omgivelser med nærhet til både marka og byens fasiliteter, noe som gjør området ideelt for barnefamilier, par og alle som ønsker en harmonisk kombinasjon av natur og sentral beliggenhet.

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med lite trafikk og trygge lekeområder. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og har et godt og sosialt bomiljø. Barnefamilier vil sette pris på gangavstand til barnehager og skoler, som blant annet Eknes barneskole og Krokstad ungdomsskole. I tillegg er det kort vei til nærbutikker, bussholdeplass og idrettsanlegg.

Orionfeltet har en flott beliggenhet med nærhet til marka, noe som gir gode turmuligheter både sommer og vinter. En kort kjøretur tar deg til sentrum av Mjøndalen og Drammen, med et bredt tilbud av butikker, kultur og kollektivtransport – inkludert togforbindelse til Oslo.

Med Orionfeltet 40 som base bor du i et attraktivt og barnevennlig område med alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde – og det hele i naturskjønne omgivelser!

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av rekkehus og leilighetsbygg.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon via buss og tog. Kort vei til busstopp fra boligen via Gamle riksvei med god kommunikasjon retning Mjøndalen, Hokksund og Drammen. Videre er det kort vei til Mjøndalen togstasjon som tar deg retning Drammen, Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Stenseth barnehage som ligger i Nordlysveien. Dette er en privateid barnehage som prioriterer plass til barn som er bosatt på Stenseth. Ellers er det flere barnehager i nærliggende områder, blant annet Presteallén barnehage, Årbogen barnehage og Langløkka barnehage som ligger i fantastiske omgivelser med skog og natur rett utenfor døra. Langløkka barnehage er i tillegg en av få barnehager som har egen uteavdeling, Dovregubben.
Nærmeste barneskole er Stenseth skole, og videre er det kort vei til Eknes Ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.1980.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 10.12.1980 og planløsning stemmer overens med dagens planløsning foruten bod i 1. etasje er omgjort til vaskerom. Dette er ikke meldt Drammen kommune.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse iht kommuneplanens arealdel 2015-2036 datert 07.10.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/245/1183:
27.10.1983 - Dokumentnr: 10460 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 215
GRUNNEIER HAR PANTERETT FOR FORFALT AVGIFT MED PRIORITET
ETTER LÅN SOM OPPTAS I BANK ELLER ANNEN KREDITTINSTITUSJON
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM DELING AV TOMT

27.10.1983 - Dokumentnr: 10460 - Bestemmelse om gjerde
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Bestemmelse om adkomstrett

27.10.1983 - Dokumentnr: 10460 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 215
GRUNNEIER HAR PANTERETT FOR FORFALT AVGIFT MED PRIORITET
ETTER LÅN SOM OPPTAS I BANK ELLER ANNEN KREDITTINSTITUSJON
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM DELING AV TOMT

10.02.1982 - Dokumentnr: 1125 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:1133

01.01.2020 - Dokumentnr: 1923567 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1183

01.01.2024 - Dokumentnr: 830541 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:1183

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 145 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Orionfeltet 40

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Elin Østhagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94219676
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0147/25

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 245, bnr. 1183

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1254 **Referansenummer:** IM1865

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Yttertak tekket med takstein.
- Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler i treverk.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med malt trepanel.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong med multielementer.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrigeforhold:
- Egen sportsbod.
- Lagringsplass under terrasse.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.

Taket er en saltakkonstruksjon. Tilgang til kryploftet skjer via en loftsluke i gangen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør og en terrassedør.

Boligen har et terrasse- og inngangsparti på ca. 17 m². I tillegg er det en terrasse utenfor stuen på ca. 25 m², en underliggende terrasse på ca. 37 m², samt en platting i hagen på ca. 9 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminatgulv.

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn.

Boligen har en malt tretrapp med laminerte trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Veggene har MDF-plater, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- To kjøleskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene har MDF-plater og gulv av laminat.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobber og plastrør.

Avløpsrørene er av plast.

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i kjøkkenet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Dreneringen antas å være fra byggeåret.

Grunnmuren er oppført som en multimur.

Boligen ligger i skrånende terreng.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

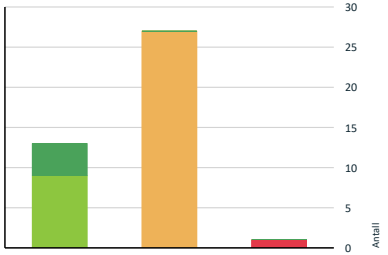
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra takmøne.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

Selv om det ikke var krav om snøfangere da bygningen ble oppført, anbefales det å montere slike i dag. Dette vil bidra til å hindre farlige situasjoner med snø- og isras, og samtidig sikre bedre samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.
Det er etablert lufting bak kledningen, og musebånd er montert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.
Kledningen fremstår i normal stand for alderen og ser ut til å ha vært vedlikeholdt de siste årene.

Alderen på kledningen er ukjent, men den viser tegn til naturlig aldring.
Det er registrert at deler av kledningen er overmalt i løpet av de siste årene.
Det er også observert ujevnheter i malingsfinishen, med synlige overganger og enkelte rynker eller sig i malingslaget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Tilgang til krysloftet skjer via en loftsluke i gangen. Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting.
Inspeksjonen ble utført fra stige, og det ble ikke registrert fuktskjolder eller skader i takkonstruksjonen.

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert fuktmerker/skjolder på sutakplatene, samt en ødelagt plate i området ved pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da sutakplatene bør skiftes. Det tas forbehold om at undertaket og platene må vurderes i sammenheng med taktekkingen, ettersom disse normalt skiftes i forbindelse med omtekking av taket.





TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra byggeåret. Enkelte vinduer i underetasjen er skiftet ut i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er registrert riss/sprekk på vindu over trappegang.
- Det er registrert noe avflassing på vinduer.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid i 1. etasje er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør antas fra byggeår, samt en terrassedør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert slitasje på overflater og tetningslister på ytterdøren.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da hovedytterdøren har passert forventet levetid.
Vedlikehold må påregnes, og utskifting kan ikke utelukkes i de kommende årene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et terrasse- og inngangsparti på ca. 17 m².
I tillegg er det en terrasse utenfor stuen på ca. 25 m², en underliggende terrasse på ca. 37 m², samt en platting i hagen på ca. 9 m².
Platting og terrassene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

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

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

- Det er registert noe grønske på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.

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

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Fliser.
- Laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert noen løser fliser i entré, samt sprekk/riss på en flis.
- Det er registrert en del bruksmerker på laminatgulvet i soverom og stue.
- Det er registrert noen reiste skjøter på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da det er registrert løse fliser og sprekk i en flis i entréen, samt slitasje på laminatgulvene i soverom og stue.
Utbedring eller utskifting av skadde og slitte gulvflater må påregnes over tid.

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert en høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet i entré.
- Det er registrert en høydeforskjell på 40 mm gjennom hele, og 35 mm innenfor 2 meter i soverommet ved entré.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, men det er gjennomført fuktsøk, og deler av muren har vært tilgjengelig for visuell inspeksjon fra vaskerommet. Ingen spesielle avvik ble registrert.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmuren samt forbedring av dreneringen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med laminerte trinn.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

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

- Det er registrert lite fall på gulvet utenfor dusjsonen.

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

Ved eventuell lekkasje fra servant eller sisterne kan dette føre til oppsamling av stående vann.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Gjenværende forventet levetid: 8-13 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk via naturlig ventilasjon.
Rommet har tilluft via luftspalte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har MDF-plater, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Det er registrert fuktskader/svelling på MDF-plate.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da det bør etableres fuktbestandige materialer på veggene for å hindre videre fuktskader, ettersom det er registrert skader på eksisterende overflater.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Gjenværende forventet levetid: 7-12 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det er etablert inspeksjonsluker bak veggene i rommet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Integrert utstyr:
- To kjøleskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

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

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har MDF-plater og gulv av laminat.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG 2 settes da det kun er naturlig avtrekk fra toalettrommet, og fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon på en godkjent løsning for lekkasjesikring av sisternen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobber og plastrør.
Plastrørene antas å være fra rundt 2012 og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det bør etableres mekanisk ventilasjon/elektrisk vifte på bad, vaskerom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i kjøkkenet.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

Gjenværende forventet levetid: 7 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

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.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke er gjennomført el-kontroll eller tilsyn med sikringsskapet de siste fem årene. Befaringen er begrenset til visuell inspeksjon, og den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider, og kursene i sikringsskapet er ikke merket.



TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å være fra byggeåret.
Det kunne ved befaringen ikke påvises unormal fukt i krypkjeller men det må bemerkes at mulighet for besiktigelse er begrenset.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det kunne ved befaringen ikke påvises unormal fukt i krypkjeller men det må bemerkes at mulighet for besiktigelse er begrenset.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført som en multimur.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dette er en konstruksjonstype som er særlig utsatt for fuktbelastning og som har en høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

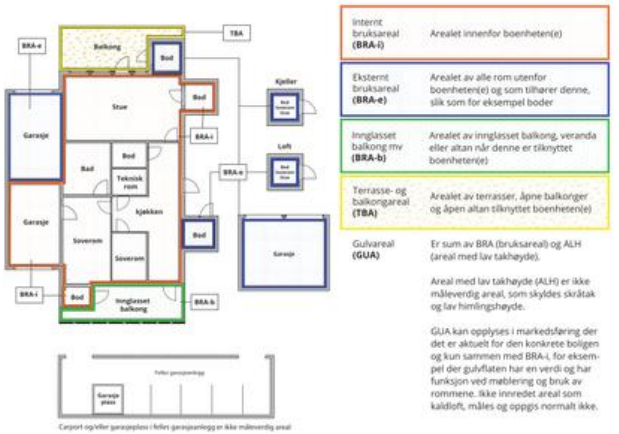
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	53	4		57	17
Underetasje	52			52	71
SUM	**105**	**4**			**88**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré	Sportsbod	
Underetasje	Stue, Spisestue, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Gang		

Kommentar

TBA:
- Terrasse/inngangsparti på ca. 17 m²
- Terrasse fra stue på ca. 25 m²
- Terrasse under nedfor boligen på ca. 37 m²
- Platting i hage på ca. 9 m²

BRA-e:
- Sportsbod på ca. 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	105	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Elin Østhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	1183		0	199.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Orionfeltet 40

Hjemmelshaver
Bjerke Elin, Bjerkeseth Jørn, Steenberg Kjell Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Stenseth i Krokstadelva, med utsikt over Drammenselva og mot Mjøndalen. Området er rolig og barnevennlig, med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Alti Buskerud senter ligger i nærheten og tilbyr et bredt servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med belegningsstein på inngangssiden, plenarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2022

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Orionfeltet 40, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 245 - Bnr 1183
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

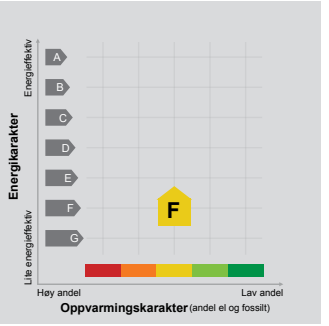
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IM1865

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Orionfeltet 40
Postnummer	3055
Sted	KROKSTADELVA
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	245
Bruksnummer	1183
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193241662
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115028
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 074 kWh pr. år

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

7 367 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	533 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER FOR ORIONFELTET VELFORENING

1. FORMÅL

Velforeningens formål er å feste gnr. ..... bnr. ..... og ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennom tiltak av felles trivselsmessig karakter.

2. MEDLEMSKAP

Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemsskap i velforeningen. Huseierne har rett og plikt til medlemsskap. Medlemsskap følger eiendommen og kan ikke sies opp. Det er hjemlet i tinglyst festekontrakt under avsnitt «Særlige betingelser» i pkt. 5.

3. KONTINGENT

Medlemmene må betale årlig kontingent og forøvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

4. GENERALFORSAMLINGEN

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av februar. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med 2 ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: Styrets årsberetning, regnskap med forslag til budsjett, samt innkomne forslag. Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen utgangen av desember. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Skriftlig og med 2 ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette eller revisor finner det nødvendig. Hvis minst 10 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamling kan bare behandle den eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at krav er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

6. VOTERING - STEMMEAVGIVING

I generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Voteringen skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.
I generalforsamlingen har hver husstand en stemme.

7. DAGSORDEN

På den ordinære generalforsamling skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av dirigent.

2. Årsberetning.

3. Regnskap og revisorens beretning.

4. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent.

5. Forslag som er kommet inn.

6. Valg.

7. Eventuelt.

Saker som fremmes under post «eventuelt» diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

8. VALG

På generalforsamlingen velges foreningens styre som skal bestå av 5 medlemmer. Formannen velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på 1 år. Det velges to medlemmer til styre annet hvert år, med en funksjonstid på to år. To av styremedlemmene er etter loddtrekning på valg etter første driftsår. Med unntakelse av formannen konstituerer styret seg selv. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

- 3 varamenn til styret.

- Revisor

- 3 medlemmer til valgkomiteen

- Eventuelt nødvendige komiteer og tillitsmenn.

9. STYRETS PLIKTER

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter de vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen, derunder forestå inndrivelse av utestående medlemskontingent/velkontingent. Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmer av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst tre er til stede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til formannen. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kasserer føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Foreningens kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto som disponeres av formannen og kassereren i fellesskap. Regnskapsåret skal være kalenderåret.

10. VOTERING I STYRET

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbelt stemme.

11. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinær generalforsamling og krever 2/3 flertall.

.....

(revidert etter generalforsamlingen 17/3-99)

REFERAT GENERALFORSAMLING 19.02.2025 ORIONFELTET VELFORENING

Tilstede 9 stk (inkl styret)

1. Anne Marie G. Aasen ble valgt som ordstyrer og Kari Gundersen/Alexander Sageng som referent.

2. Innkalling til Generalforsamling ble sendt ut både på mail og papir. Det kom en tilbakemelding på at ikke alle hadde mottatt mail.

3. Årsberetning ble gjennomgått og godkjent uten kommentarer.

4. Regnskap og revisors beretning ble gjennomgått. Det ble bemerkes at det var feil årstall i revisorberetningen. Ellers ingen kommentarer.

5. Ved gjennomgang av budsjett kom det inn et benkeforslag om økning av velkontigent med 250 kr, til kr 2 750 pr år for å bygge på en økonomisk buffer. Dette ble enstemmig godkjent.

   Budsjett for 2025 godkjent med endring i inntekt og overskudd grunnet økt velkontigent. Budsjettert inntekt er da kr 107 750,- og budsjettert overskudd kr 17 050,-

6. Av innkomne forslag ble det godkjent å overføre kr 27 000 til kapitalkonto.
   Det ble også godkjent å gi et honorar til kasserer på kr 3000 pr år.

7. Valg

Nytt styre for 2025 består av følgende;

Leder	Alexander Sageng nr 10	valgt for 1 år
Styremedlem (kasserer)	Anne Marie G Aasen nr 21	ikke på valg
Styremedlem(sekretær)	Kari Gundersen nr 7	valgt for 2 år
Styremedlem	Kjell Låstad nr 27	valgt for 2 år
Styremedlem	Lars Lien nr 3	ikke på valg
Varamedlem	Karolina Adlof nr 19	valgt for 1 år
Varamedlem	Saijad Samadi nr 26	valgt for 1 år
Varamedlem	Lauend Osman nr 15	valgt for 1 år
Revisor	Kenneth Evensen	valgt for 1 år

Valgkomite	Saijad Samadi nr 26
Valgkomite	Lauend Osman nr 15
Valgkomite	

8. Eventuelt

Som nevnt i årsberetningen så har vi hatt en befaring av lekeplassen. Slik forholdet er i dag med de forskjellige lekeapparatene, så ville lekeplassen fått bruksforbud. Det er funnet feil på sklier samt huskestativ.

Vi har fått et tilbud på kr 500 000,- for oppgradering av lekeplassen. Dette er en utgift vi ikke har mulighet til innen vårt budsjett. Noe av arbeidet kan gjøres på dugnad, men matter samt lekeapparat må kjøpes inn. Styret jobber videre med å kartlegge hvilke krav som må følges og sjekker om vi evt kan få noe tilskudd fra kommunen, foreninger, legat osv. Hvis vi må foreta en investering på lekeplassen i år, så vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling. Det kom inn gode innspill fra flere møtedeltakere.

Det innkalles til flere dugnader i år, for å bla rive lekeapparater samt ruste opp lekeplassen.

Orionfeltet velforening



Vi er en forening som passer på våres lille samfunn her i Orionfeltet.
Vi styrer med forsikring og strøm av garasjeanlegg; snørydding ved innkjøring til garasjer og gjesteparkering; diverse vedlikehold av garasjeanlegg og lekeplass.
Alle som opplever noe feil i område våres, bør melde det ifra til styret.

Våres styre:

Leder: Alexander Sageng, Orionfeltet 10

Styremedlem sekretær: Kari Gundersen, Orionfeltet 7

Styremedlem regnskap: Anne Marie G Aasen, Orionfeltet 21

Styremedlem: Kjell Låstad, Orionfeltet 27

Styremedlem: Lars Lien, Orionfeltet 3

Varamedlem: Karolina Adlof, Orionfeltet 19

Varamedlem: Saijad Samadi nr 26

Varamedlem: Lauend Osman nr 15

Revisor: Kenneth Evensen, Orionfeltet 9

Om det er noe som dere lurer på, så det er bare kontakte noen fra styret eller via mail:

orionfeltet-vel@outlook.com

Vi ber nye beboere sende en mail slik at vi får lagt dere inn i kontaktlista.

I tillegg har vi en gruppe på Facebook: **ORIONFELTET VELFORENING** hvor vi deler med hverandre om alle viktige detaljer ang våres samfunn, f.eks dugnader.

Vennligst melde seg på

Velkommen til nye naboene!

Mvh Styret.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 1183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orionfeltet 40 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Sti/traktorveg med belysning
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF

FERDIGATTEST

Gnr. 42
Bnr.

Arbeidssted: Delfelt 3A4, Stenseth Terrasse,Krokstadelva
Innlevert 24.9.80

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Rekkehus, 2 leiligheter Hus 38 - 40
Godkjent 10.12.80

Byggherre: G. Block Watne A/S

Byggemelder: G. Block Watne A/S
Byggetillatelse gitt

Ansvarshavende:

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Ingen gjenstående arbeider.

Mjøndalen, 11.1.83
Etter fullmakt

Geir Evensen

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen - Telefon 82 64 80

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr. 42
Bnr.

Arbeidssted: Delfelt 3A4, Stenseth Terrasse,Krokstadelva
Innlevert 24.9.80

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Rekkehus, 2 leiligheter Hus 38 - 40
Godkjent 10.12.80

Byggherre: G. Block Watne A/S

Byggemelder: G. Block Watne A/S
Byggetillatelse gitt

Ansvarshavende:

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Montering av takstige.
Løse stiger plasseres som avtalt.
Plateskjøter på undersiden av gulv mot friluft skal være tilstrekkelig tettet.

Arbeidene ble igangsatt i april 1981.

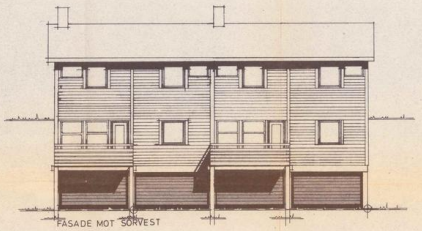
Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

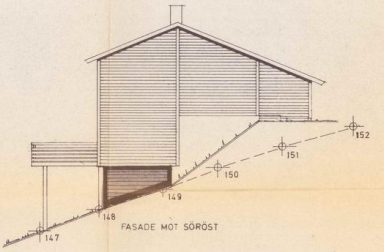
Sted og dato		Stempel
Mjøndalen	22.6.82	Etter fullmakt Geir Evensen Underskrift

Sendes til

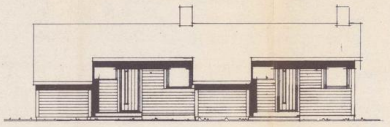
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐



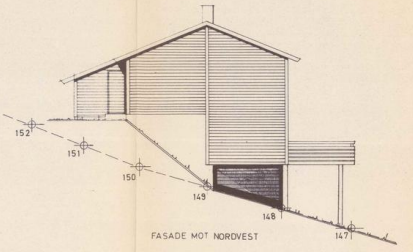
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST

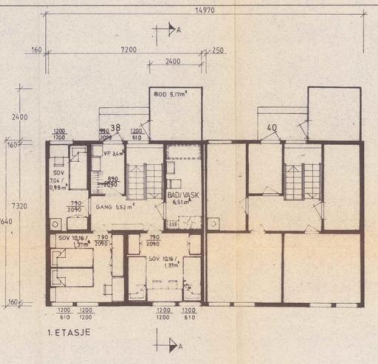


FASADE MOT NORDVEST

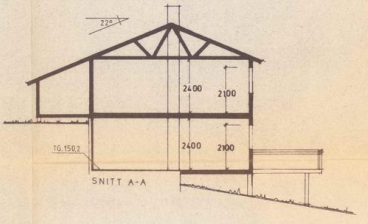
--- NÅV TERR

——— END TERR

LEIL.NR. 38,40	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER
BLOCK 96 C4-8			G. BLOCK WATNE A/S
FASADER			STENSETH TERR. 3A4
Block Watne G. Block Watne as Block Watne Bygg as Block Watne Hus as			GP 1:100 04.07.80 A 21639



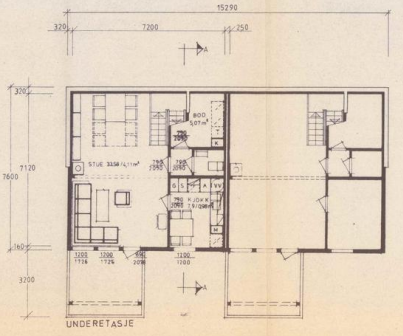
1. ETASJE



SNITT A-A

UTREGNING AV LEIEAREALET

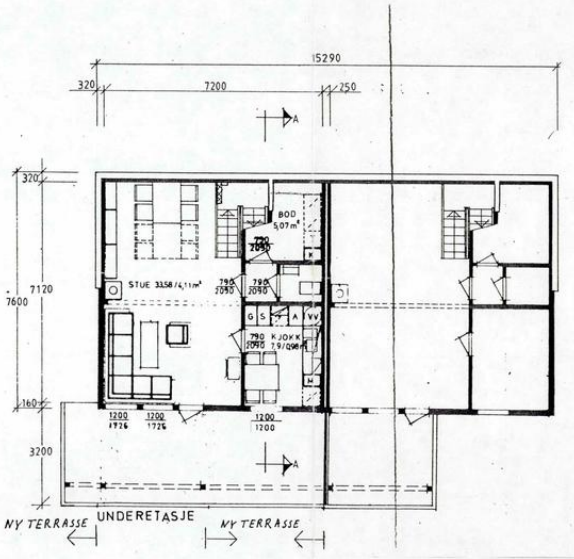
1.ETASJE 7,2×7,32 = 52,70m²
U.ETASJE 7,2×7,12 = 51,26m²
=103,96m²
+BOD 2,6×2,6 = 6,76m²
SUM =97,20m²



UNDERETASJE

Nedre Eiker kommune
Byggingsrådet
Mottatt: 21/8-80
Jnr.:
Sak nr: 629
Behandlet: 11/9-80
Godkjent: 10/12-80

LEIL.NR. 38,40	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER
BLOCK 96 C4-8			G. BLOCK WATNE A/S
PLAN, SNITT			STENSETH TERR. 3A4
Block Watne G. Block Watne as Block Watne Bygg as Block Watne Hus as			GP 1:100 04.07.80 A 21638

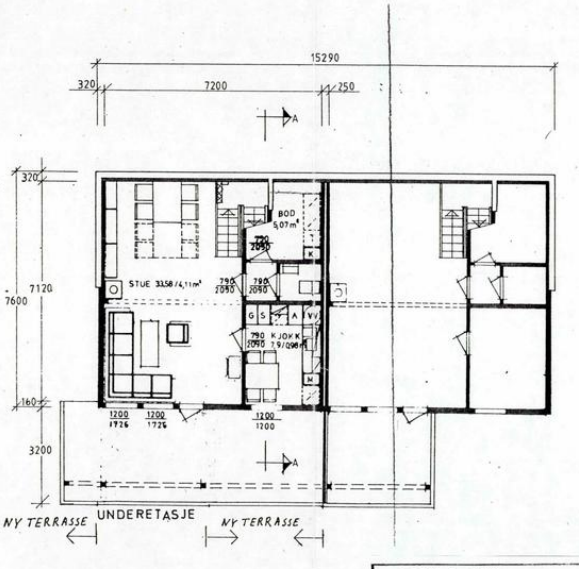


Nedre Elker kommune
Teknisk nemnd
Mottatt 6-1-88
Sak nr.
Godkjent 3-2-88

JENS SOLLIE
TILBYGG TERRASSE

1:100

1-2



Ingen bemerkning.
Orienteltek 36
" 40
" 54

Nedre Elker kommune
Teknisk nemnd
Mottatt 6-1-88
Sak nr.
Godkjent 3-2-88

JENS SOLLIE
TILBYGG TERRASSE

1:100

1-2

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0147/25
Vår referanse: 3728722/26196643
Bestilling: C3 2025-04-14 (2) 139

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10460	25	27.10.1983	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	245	1183	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Egenerklæring er sendt jordstyre

STENSETH TERRASSE
DELFELT 3A4 - GRØNDER.
NEDRE EIKER KOMMUNE

- 1 SEPT. 1983

DAGBOKFØRT
27 OKT 83 10460
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

FESTEKONTRAKT

I Undertegnede: . ..... Personnr. .....
Kjell Chr. Steenberg ..... Personnr. 201143/[redacted].
Olaug Bjerkeseth ..... Personnr. 030826/[redacted].
..... Personnr. .....

fester herved bort tomt 40.... gitt g.nr. 45.... b.nr. 1183..
i Nedre Eiker kommune

til:..Carl-Erik Christoffersen.....Personnr. 280953[redacted].
.....Guri Myrvoll..... Personnr. 220452[redacted].

Adresse Betzy Kjeldsbergsvei 154 B, 3000 Drammen.....

II I festeavgift betaler festeren årlig kr 215.-....., heri inkludert en forholdsvis andel av veigrunn og friarealer som inngår i tomtefeltet.

Festeavgiften betales forskuddsvis i oktober året forut, første gang 1. oktober 198 , og til grunneiernes bankforbindelse:

Buskerudbanken - kto.nr. [redacted]

III Hver av partene kan kreve festeavgiften regulert på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen og/eller rentenivået. Krav om regulering kan framsettes hvert 10. år.

Ved inngåelsen av avtalen er indekstallet: 129,9 pr. 15.11.81

Den tomteverdi og festeavgift som er fastsatt under pkt. II i denne kontrakt, er bestemt av Prismyndighetene. Hvis den lovlige festeavgift ved en senere takst av Prismyndighetene skulle bli høyere enn den etter foregående ledd regulerte avgift, skal Prismyndighetenes takst gjelde fra første forfall.

Hvis Prismyndighetenes regulering av festeavgiften oppheves, skal grunneieren ved første tiårsregulering deretter kunne kreve avgiften omregulert i samsvar med de tomteverdier og festeavgifter som da er gjeldende i tilsvarende boligstrøk. Hvis partene ikke enes om avgiften, skal denne fastsettes med bindende virkning av den i pkt. XII nevnte voldgift.

IV Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg første prioritets panterett i de bygninger som oppføres på tomten.

F.ST. 34. GR. R2. 82.

Riktig gjengivet bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

G.E.W. 50 000 5.78 BLA 1327

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/10460/25
Uthentet 2025-04-14 11:50

Dog skal panteretten for forfallen avgift for inntil ett år ha prioritet etter lån som opptas i bank eller annen kreditt-institusjon.

Hvis bebyggelsen er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år, foruten retten til framtidig avgift.

Så lenge bebyggelsen er pantsatt i Husbanken, skal festekontrakten ikke utløpe, tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort eller festeavgiften forhøyes uten Husbankens samtykke.

Husbanken skal i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bebyggelsen til tvangsauksjon.

V Festetiden skal være 80 år.

Etter at 50 år av festetiden er utløpt, og senere hver gang det er gått nye 10 år av festetiden og senest når den avtalte festetid er ute, kan festeren kreve tomten innløst. Festeren må sende skriftlig melding til bortfesteren om at han vil nytte innløsningsretten, senest 1 - ett - år før innløsningstiden er inne etter første punktum, ellers faller kravet bort

VI Krav om innløsning etter V, 2. ledd, hører under skjønn, som fastsetter innløsningssummen og innløsningsvilkår ellers. Når festeren har sendt melding etter V, 2. ledd, kan hver av partene kreve skjønn. Innløsningssummen skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fratrekk for verdiøkning som festeren har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.

VII Festeren har fri adgang til å overdra og pantsette festeretten når dette skjer sammen med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten. Alle rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt går ved overdragelsen over på den nye fester.

VIII Festeren bærer alle framtidige avgifter og skatter som blir påført festetomten og bebyggelsen på denne, herunder også eiendomsskatt.

G.B.W. 50 000 5-78 SLA 1357

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/10460/25
Uthentet 2025-04-14 11:50

IX Spesielle bestemmelser:

a. Deling av grunnen må ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.

b. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren. Mellom de bortfestede tomter påhviler gjerdeholdet de tilstøtende festere med en ½-del på hver.

c. Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som grunn og innhegning i ordentlig stand.

d. Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l. vises til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.

e. Fester må finne seg i at det i utbyggingsperioden kan bli lagt vann, kloakk, drens- og telefonledninger etc. over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning.

X Særlige betingelser

1. Tomten skal bebygges med bolig/byggesett fra G. Block Watne A/S, og arbeidene skal igangsettes innen ett år.

2. Festeren godtar å dekke eventuelle nye offentlige avgifter, skatter o.l. som måtte bli innført eller krevd innbetalt etter nærværende kontrakts inngåelse.

3. Festeren aksepterer at kommunen i forbindelse med generelt vedlikehold eller reparasjoner av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over tomten og over fellesarealer. Kommunen er ikke ansvarlig for skade i forbindelse med ovennevnte, medmindre dette følger av alminnelige erstatningsregler.

4. Festeren aksepterer videre at utbygger, eller den han bemyndiger, har rett til, vederlagsfritt, å legge vann, kloakk og overvannsledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke er til hinder for bebyggelsen på tomten.

   Festeren må, dersom utbygger eller kommunen krever det, være villig til å avgi erklæring på at han tillater at anleggene blir liggende.

5. Festeren er kjent med at han er forpliktet til å tegne seg som medlem i områdets Velforening, og må, når forlangt, innløse sin andel og, til enhver tid, betale de løpende utgifter samt rette seg etter de bestemmelser som Velforeningen vedtar.

G.B.W. 50 000 5-78 SLA 1357

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/10460/25
Uthentet 2025-04-14 11:50

- 4 -

6. Fester godtar at vegetasjon på tomten, ut over det som er nødvendig å fjerne for plassering av boligen, først kan hugges etter innhentet tillatelse fra kommunegartneren.

7. Festeren er gjort kjent med og aksepterer at han har solidarisk ansvar og felles vedlikeholdsplikt for vann- kloakk- og avløpsledninger samt kabler for strømforsyning, telefon etc., under og til hver av boligene og fram til det offentlige ledningsnettet, sammen med de andre naboene i nærværende husgruppe. Festeren godtar således å dekke sin andel av nødvendige vedlikeholds- og/eller reparasjonsutgifter i forbindelse med disse anleggene.

8. Festeren godtar at naboen skal ha fri adgang til tomten i forbindelse med reperasjoner og/eller nødvendig vedlikehold.

Festeren er gjort kjent med og aksepterer anvist plass nr. 40 i parkeringshus.

Festeren aksepterer at kommunen har forkjøpsrett til eiendommen etter nærmere fastsatte regler. Forkjøpsretten skal ha prioritet etter faste pantelån.

XI Nærværende kontrakt trer i kraft den .....
Kontrakten er utferdiget og underskrevet i tre eksemplarer, hvorav bortfester og fester, samt utbyggeren av feltet beholder ett hver.

XII Eventuell tvist mellom fester og bortfester i anledning av kontraktsforholdet avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer, hvorav partene hver utpeker ett medlem, og disse to i fellesskap et tredje medlem, som skal være jurist og voldgiftsrettens formann. Hvis det ikke oppnås enighet om formannen, oppnevnes denne av Sorenskriveren i den rettskrets hvor boligen/eiendommen ligger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/10460/25
Uthentet 2025-04-14 11:50

- 5 -

Som grunneiere:

Drammen den 3/8-83

Per H. Høeg

Som fester:

Drammen den 27/8-83

Carl-Eik Christoffersen

Gmi Myrvoll

Herved bekreftes at grunneierne har underskrevet kontrakten i vårt nærvær, og at de er over 20 år.

1. Brita Dahlstrøm
Født 13.03.40
Adr. Lilleakerveien 33 C
Oslo 2

2. Per Beckhoff
Født 27.11.31
Adr. Fürstlia 27 A
1335 SNARØYA

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten vårt nærvær og at han er ove 20 år.

Hiås
1. Torunn Steen
Født 25.06.57
Adr. VALBROTSV. 67A
3000 DRAMMEN.

2. Kjersti Christoffersen
Født 15/1-57
Adr. Vallbrotsvei 67A
3000 Drammen

G.B.W. 10000-570 SLA 1337

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 10-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Orionfeltet 40 3055 KROKSTADELVA

Betegnelse: Gnr 245, bnr 1183 (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