

Solbergveien 45



Velkommen til

Solbergveien 45



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Solbergelva

Innholdsrik og påkostet enebolig over to plan - To garasjer - De fleste overflater nye senere år - Solrik hage/veranda

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	128 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2010

Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Solbergveien 45!

Dette er en innholdsrik og påkostet enebolig over to plan, samt garasje og boder.

Husets høydepunkter:

- Praktisk planløsning
- 3 soverom
- Meget romslig bad, nylig oppgradert
- Peis, varmepumpe og varmekabler
- Balansert ventilasjon
- Separat kjøkken
- Store uteområder med terrasse og hage
- Solrikt med fin utsikt
- To garasjer
- Elbillader
- To fine boder

Fra boligen er det kort vei til det du trenger i hverdagen, herunder både skole og barnehage, samt dagligvare mm.
Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, hvor Karindammen badeplass ligger like ved.
Mulighet for bussavganger i gangavstand fra boligen, samt togavganger fra Mjøndalen stasjon.

Arealer og innhold

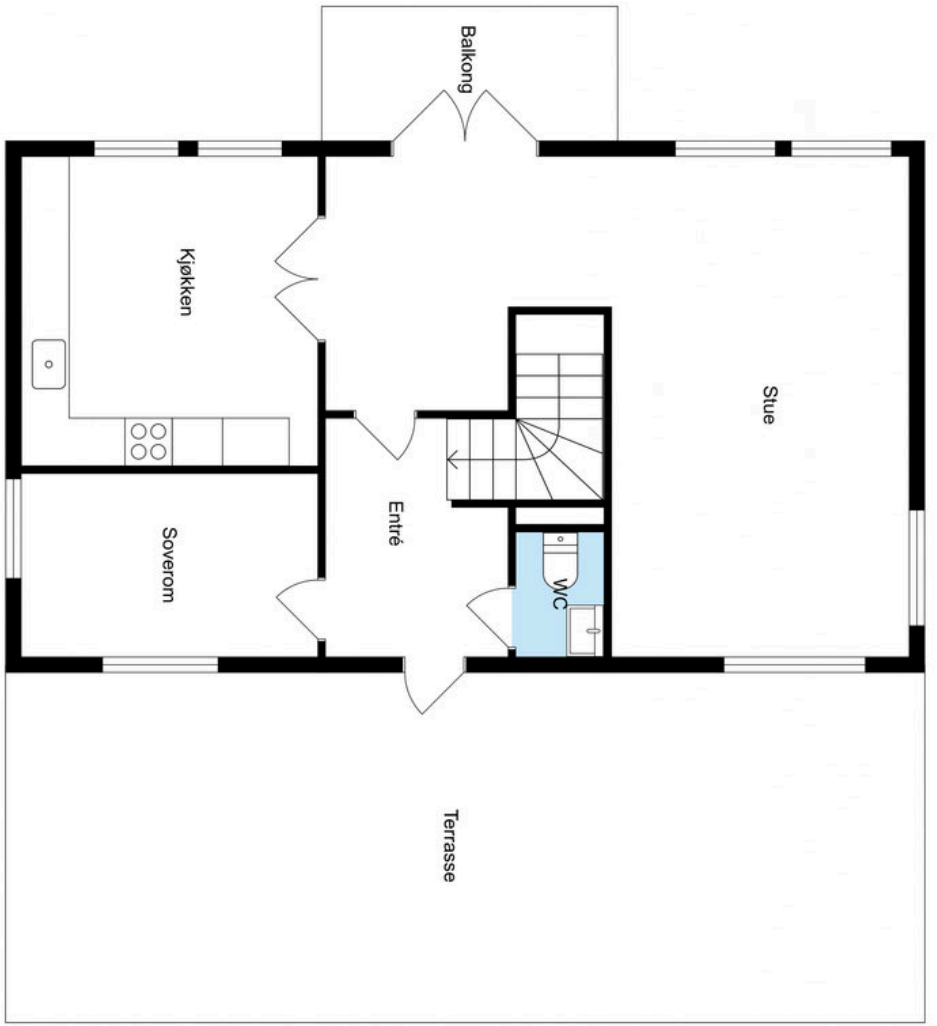
BRA-i:	128 kvm
BRA-e:	63 kvm
Totalt BRA:	191 kvm
TBA:	157 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Hall, 2 soverom, bod, bad, vaskerom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 100 kvm. Terrasse underetasje på ca. 46 m^2. Steinlagt terrasse på ca. 54 m^2.

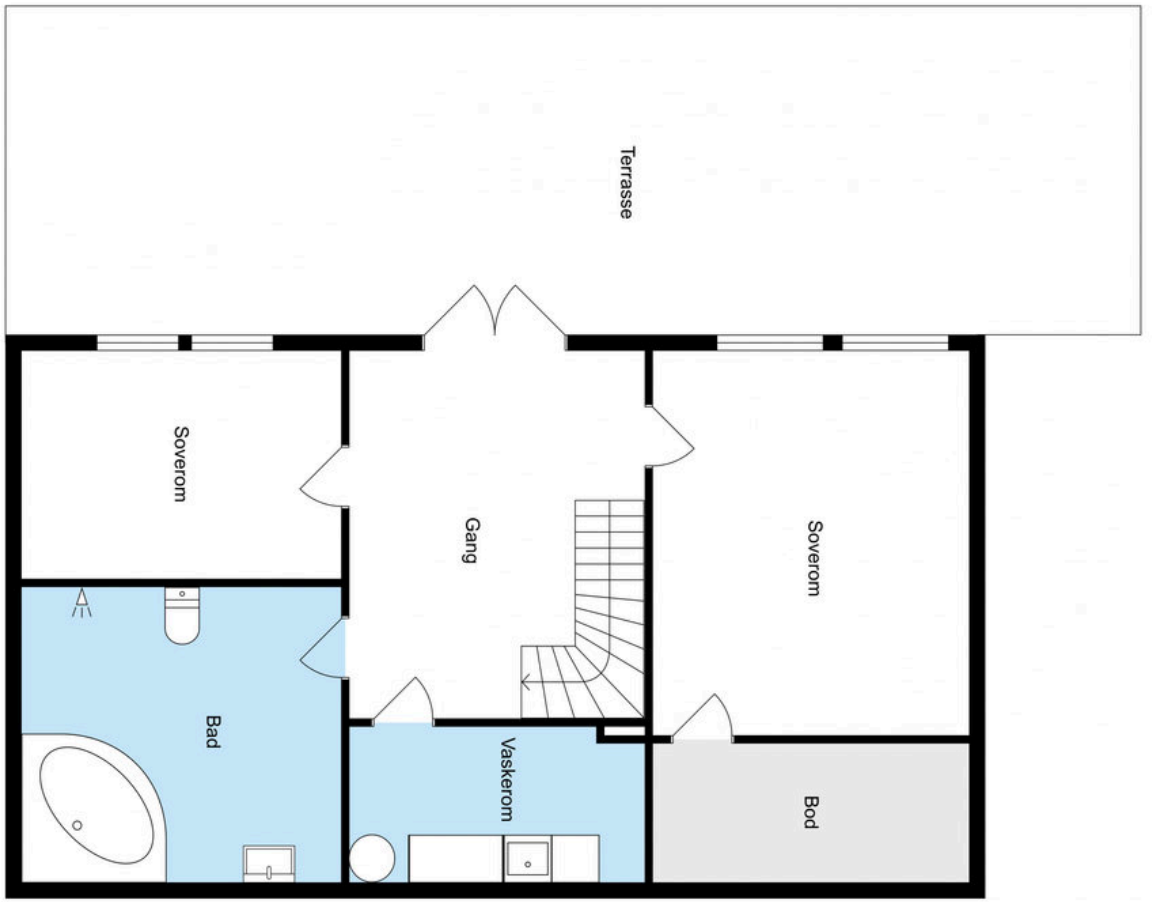
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalett, soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 57 kvm. Terrasse på ca. 46 m^2. Platting på ca. 5 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 63 kvm. Garasjer og boder
Total BRA: 63 kvm.



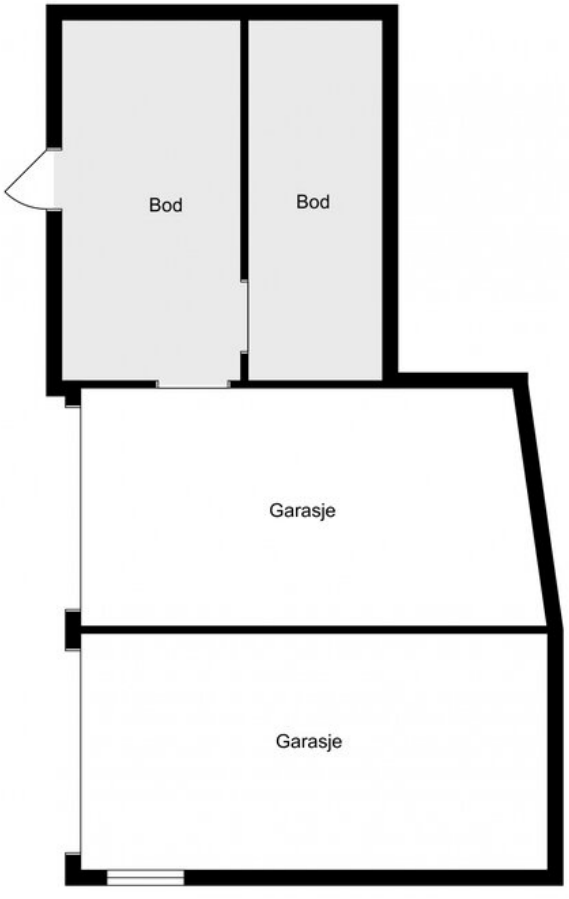
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


Toilet


DURAVIT









































































Informasjon

Solbergveien 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0187/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245, bnr 225 i Drammen kommune

Selgere
Stefan Lupsic
Maren Vaaten Saastad

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2010

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 63 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 100 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Hall, 2 soverom, bod, bad, vaskerom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 100 kvm. Terrasse underetasje på ca. 46 m². Steinlagt terrasse på ca. 54 m².

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalett, soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 57 kvm. Terrasse på ca. 46 m². Platting på ca. 5 m².

Kjeller:
BRA-e: 63 kvm. Garasjer og boder

Total BRA: 63 kvm.

Innhold

1. etg.: Entré, stue, kjøkken, soverom, toalettrom
U. etg.: Hall, 2 soverom, bad, vaskerom.

Dobbeltgarasje og to boder.

Standard

1. etg.:

Entré: Velkommen hjem! Adkomst til boligen via takoverbygget inngangsparti, samt stor terrasse med gode møbleringsmuligheter.
Entréen har plass for å henge av seg yttertøy.
Rommet er oppusset med nye fliser på gulv og malte overflater. Varmekabler.

Stue: Romslig og lys stue med rikt med lysinnslipp fra store vinduer. I tillegg har rommet downlights i tak som kan dimmes for behagelig belysning dagen gjennom. Rommet er lett å møblere med god plass for både sofa og spisemøblement.
Stuen har en effektiv peisovn kledd med stein som gir god oppvarming, samt har huset også varmekabler og varmepumpe i noen rom. Stuen og kjøkken er oppusset med flott fiskebeinsgulv, samt malte flater. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda med fin utsikt.

Kjøkken: Fra stuen er det adkomst inn til kjøkken via doble glassdører.
Kjøkkenet har glatte overflater med rikt med skap- og skuffeplass. Kjøkkenet har delvis integrerte- og frittstående hvitevarer, men alle medfølger salget.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med adkomst fra entré. Vegghengt toalett og servant.

Soverom: Huset har tre soverom, hvorav ett ligger i denne etasjen. Rommet er lyst og fint, og egner seg ypperlig som barnerom/gjesterom/kontor.
Også dette har samme flotte fiskebeinsgulvet.

U. etg.:

Hall: Romslig hall med god plass for eventuell ekstra oppbevaring.
Doble verandadører ut til hage/terrasse.

Soverom: Etasjen har to fine soverom, malt i behagelig fargepalett og med flott fiskebeinsgulv.
Fra hovedsoverommet er det adkomst inn til egen bod.
Begge soverommene har godt med garderobeplass.

Bad: Stort og flott bad med både badekar, dusj, toalett og dobbel servantinnredning.
Badet er nyere oppgradert med nye flis på gulv, ny membran i dusjsone med utbedret fall, mosaikk-flis på både gulv og vegg i dusjsone, ny vegghengt innredning med tilhørende moderne speil med belysning.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med flis på gulv og innredning.

I tillegg har boligen to garasjer og to boder med adkomst fra bakkeplan. Bodene er i dag innredet med god standard, og har blitt brukt som ekstra hobbyrom, dog er ikke rommene godkjent for varig opphold.

Parkering

Boligen har to garasjeplasser, samt rett til en biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger

Boligen har gjennomgått en betydelig oppgradering av boligen de to siste årene, herunder høydepunkter som:

- Nytt fiskebeinsgulv på stue, kjøkken og soverom
- Nye flis på entré og hall
- Malte overflater i samtlige rom
- Hovedbad oppgradert med ny membran, fall og flis på vegg i dusjsone, samt nye flis på flis på gulv, ny innredning, nytt speil
- Toalettrom med flis på gulv og malte flater
- Oppusset bodrom
- Diverse elektriske oppgraderinger
- Installert elbillader

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært v/Anor AS. Ny membran og utarbeidet fall i dusjsonen, nye fliser på gulv, nye møbler og servant.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Adelen Bygg AS: Skiftet terrassebord utvendig og bygget trapp. El Boss AS: Montert Elbillader. Trekt strøm i boden og montert stikk og spotter. Anor AS: Fliser på gulv i bod.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Bygget er fra 2010/2011 og det foreligger tegninger i kommunen med detaljer om drenering i henhold til tek 10.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Boss AS: Montering av stikk på kjøkken, montering av lys, montering av ledlys på kjøkken, utskifting av noen spotter så de samsvarer med resten av huset , montering av elbillader og ny kurs til den, trekking av strøm og montering av det i bod. Sommer 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
-Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
-Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
-Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Block Watne har bygget en ekstra garasje og forlenget terrassen med 150 m2.
Dokumentasjon finnes på kommunen sin nettside. Arbeidet er utført i 2014-2015.

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

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med 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 bolig:
- Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
- Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Støpt betongdekke mellom bolig og garasje.
- Synlig fuktsperre på utvendig side av grunnmur.
- Grunnmurer i lettklinkerblokker, støpt betong og sprøytebetong.

Garasje:
- Oppført i betong og delvis Leca.
- Grunnmasser består av fjell, sprengsteinsfylling og pukk/stein.
- Fundamentert med grunnmur og betongplate på mark.
- Vegger av betong og Leca.
- To leddporter, hvorav én med automatisk portåpner.
- Dør fra garasje inn til boder.

Teknisk:
- Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
- Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.
- Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i loftet.
- Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i gangen i underetasjen. Anlegget har nylig fått utført service.
- OSO varmtvannstank er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong og rekkverk: TG 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde på balkongen.
- Nedløp og beslag: TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner og beslag er nådd.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Varmesentral: TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette

kjøkkenet ut ifra alder.
- Bad: TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen under badekaret, 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.
- Vaskerom: TG 2 settes da gulvet har manglende eller utilstrekkelig fall fra terskel til sluk, noe som kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkong og rekkverk: TG 3 er gitt på grunn av råteskader i flere rekkverk. Utskifting av stolper må påregnes, og det anbefales å etablere nye rekkverk på skadde deler.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - 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 gang underetasje.
- Varmekabler på hovedsoverom, bad, WC-rom, gang og entré

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

Informasjon om strømforbruk

Glitre Nett opplyser et årlig strømforbruk på ca. 27 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
I tillegg har selger brukt ca. kr 5 000,- i ved.

Økonomi

Kommunale avgifter

pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp r 5 389,-
- Vann kr 3 3 15,-
- Renovasjon kr 4 930,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 639,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 300,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 600,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 367 790,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 471 160,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 35420164

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 559 kvm (Eiertomt)
Boligen har en pent opparbeidet tomt med flere soner.
Her har man meget gode møbleringsmuligheter for terrasseområder på begge sider av huset, samt gressarealer som er fint sammensydd med opparbeidede gangveier. Det gjøres oppmerksom på at tomten går i flukt med garasjevegg, men eiendommen har adkomstrett over privat vei, biloppstillingsplass og innkjøringstillatelse til garasje. Se vedlegg i prospekt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger fint til i et rolig og veletablert boligområde i Solbergelva med særdeles flott utsikt over bygda samt mot Drammen og Mjøndalen. Fra huset er det få minutters gange ned til både barnehager og barne- og ungdomsskole, samt flotte fritidsområder. Området er barnevennlig med gode fritidstilbud i Solberg idrettspark som ligger i gangavstand fra boligen og består av flere kunstgressbaner, flerbrukshall og kunstisbane.

Fra boligen er det kort vei til flott turterreng med lysløype og flotte friområder. På vinterstid er det gode muligheter for ski, både på langrenn i lia bak boligen, samt alpint i ulike skisentre i nærområdet. Idylliske Karindammen badeplass ligger like ved boligen.

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

Gangavstand til busstopp på Solberg skole med hyppige avganger retning Mjøndalen og Drammen.
Om man pendler med tog er det ca. 15 min med bil til Mjøndalen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo.

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp i Gamle Riksvei og "Solberg skole". Det er ca 15 minutter med bil til Mjøndalen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo. For mer informasjon se www.brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

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

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

Forøvrig flere ulike tilbud innen videregående skoler i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.02.2011.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra de byggemeldte tegningene vedr. bad og vaskerom, hvor disse har byttet plass iht tegningene og dagens løsning. Det er også innredet boder med utvendig adkomst ved garasje. Det foreligger ikke tegninger av denne etasjen, men på fasadetegningene er ikke døren inntegnet. Dette antas å være søknadspliktig.

Det foreligger en tillatelse til oppføring av støttemur fra 2012, men det er ikke utstedt ferdigattest på tiltaket selv om det står i tillatelsen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under reguleringsplass SO 32, Solbergelva vest (19.04.1989) som

bolig.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av odel, konsesjon, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/245/225:
24.11.1936 - Dokumentnr: 990058 - Bestemmelse om gjerde
Eldre servitutt som ikke er innhentet.

12.02.1979 - Dokumentnr: 1288 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2009 - Dokumentnr: 597226 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:954
Omhandler adkomstrett til huset, samt vedlikehold/brøyting og rett til tilkobling vann/avløp.

11.11.1936 - Dokumentnr: 902590 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:152

26.10.1953 - Dokumentnr: 3786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:392

25.08.1954 - Dokumentnr: 3084 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:408

04.06.1971 - Dokumentnr: 903173 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:840

08.10.1974 - Dokumentnr: 907316 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:245 Bnr:954

01.09.2008 - Dokumentnr: 703238 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1571

17.10.2008 - Dokumentnr: 845042 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1138
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0625 Gnr:45 Bnr:1139

01.01.2020 - Dokumentnr: 1707776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0625 Gnr:45 Bnr:225

01.01.2024 - Dokumentnr: 822084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3005 Gnr:245 Bnr:225

03.08.2009 - Dokumentnr: 564244 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:840

17.08.2009 - Dokumentnr: 597226 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:392
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vedlikehold og brøyting
Med flere bestemmelser

17.08.2009 - Dokumentnr: 597226 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:392
Gjelder adkomstrett med bil til garasje/bygning. Rettighet til navngitt person er slettet.

04.05.2010 - Dokumentnr: 318787 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:392
Gjelder adkomstrett.

04.05.2010 - Dokumentnr: 318787 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:245 Bnr:392
Gjelder plass for en biloppstillingsplass.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 900,-
Gebyr utlegg faktura (tilstandsrapport) kr. 650,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar kr 3 500 per stk. (Første to gratis) kr. 1,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 581,-

Samlet skal selger betale kr. 140 532,- 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. 3 125,-.

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 25. april 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Solbergveien 45

Tilstandsrapport

Enebolig
Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 245, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1223 **Referansenummer:** PE1757

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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.

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
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 bolig:
- Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
- Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Støpt betongdekke mellom bolig og garasje.
- Synlig fuktsperre på utvendig side av grunnmur.
- Grunnmurer i lettklinkerblokker, støpt betong og sprøytebetong.

Garasje:
- Oppført i betong og delvis Leca.
- Grunnmasser består av fjell, sprengsteinsfylling og pukk/stein.
- Fundamentert med grunnmur og betongplate på mark.
- Vegger av betong og Leca.
- To leddporter, hvorav én med automatisk portåpner.
- Dør fra garasje inn til boder.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i gang underetasje.
- Varmekabler på hovedsoverom, bad, WC-rom, gang og entré.

Enebolig - Byggeår: 2010

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 vinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det to terrasse/balkongdører.

Boligen har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje, samt tre terrasser:
– En terrasse på ca. 46 m² ved inngangspartiet i 1. etasje.
– En terrasse på ca. 46 m² med adkomst fra gang i underetasjen.
– En steinlagt terrasse på ca. 54 m² i underetasjen.

Boligen har trapp opp mot hagen, hvor øvre del ble oppført av eier i 2024 og avsluttes med en platting på ca. 5 m². Trappen er utført med ristetrinn og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad, toalett, vaskerom, gang og entré. (2024) eks vaskerom.
- Fiskebeinsparkett i øvrige rom. (2024)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater i alle rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Hulltaking er gjennomført i garderobe/bod for kontroll av konstruksjonen mot terreng.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn. Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte gipsplater. Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet har to sluk og er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2024)
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne. (2024)
- Boblekar. (2024)

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Vegger og himling består av malte gipsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter. (Malt 2024)
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin. (2024)

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert. (2024)

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger og himling har malte plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Det er balansert avtrekk på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.

Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i loftet.

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i gangen i underetasjen. Anlegget har nylig fått utført service.

OSO varmtvannstank er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har et dreneringssystem bestående av drenspapp.

Grunnmurer er oppført i lettklinkerblokker, støpt betong og sprøytebetong, og fundamentert med betongplate på mark.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

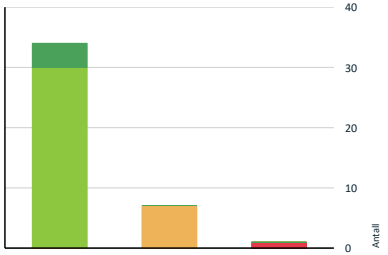
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er inspisert fra takfot ved bruk av stige.
Tekket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler, med noe mindre alge- og mosevekst på mønesteinene.
Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved inspeksjonen, men jevnlig kontroll og vedlikehold bør påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Nedløpsrør skiftet ut i 2024.

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

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

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel og er malt i 2024.
Det er tilfredsstillende lufting under kledningen, og musebånd er etablert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.
Kledningen virker å være i normal stand for alderen og ser ut til å ha blitt vedlikeholdt de siste årene.

TG 1 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 kryploftet 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.

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 30-40 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, i tillegg er det to terrasse/balkongdører.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold må påregnes over tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen i 1. etasje, samt tre terrasser:
– En terrasse på ca. 46 m² ved inngangspartiet i 1. etasje.
– En terrasse på ca. 46 m² med adkomst fra gang i underetasjen.
– En steinlagt terrasse på ca. 54 m² i underetasjen.

Både balkongen og terrassen ved inngangspartiet er tekket med terrassebord og har rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Målt rekkverkshøyde på balkong på 0,93 meter.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TG 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde på balkongen.

TG 3 er gitt på grunn av råteskader i flere rekkverk. Utskifting av stolper må påregnes, og det anbefales å etablere nye rekkverk på skadde deler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har trapp opp mot hagen, hvor øvre del ble oppført av eier i 2024 og avsluttes med en platting på ca. 5 m².
Trappen er utført med ristetrinn og rekkverk av tre.

TG 1 Utebod

Boligen har to uteboder i garasjen som ble renovert i 2024.
I forbindelse med renoveringen ble det lagt fliser på gulv, gipset vegger og himling, samt installert varmekabler og to elektriske vifter.
Eier opplyser at det ble utført fuktkontroll før arbeidet startet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Flis på bad, toalett, vaskerom, gang og entré. (2024) eks vaskerom.
- Fiskebeinsparkett i øvrige rom. (2024)

Vegger:
- Flis på bad.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Malte gipsplater i alle rom.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "høy" 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 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er gjennomført i garderobe/bod for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn. Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: bilder og utførelse ligger i boligmappa.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Det er noe mindre "bom" i fliser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har to sluk og er av type plast.

Sluk i dusjsonen:
Gjenværende levetid: 24 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

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

Sluk under badekar:
Gjenværende levetid: 10 år.
Levetid for membran: 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 under badekaret, 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 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant. (2024)
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne. (2024)
- Boblekar. (2024)

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel, har dokumentert utførelse, og bilder ligger i boligmappa.

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG 2 settes da gulvet har manglende eller utilstrekkelig fall fra terskel til sluk, noe som kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Gjenværende levetid: 10 år.
Levetid for membran: 25 år.

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

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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til ytre vegg.
Byggesaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.
Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til skade, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter. (Malt 2024)
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin. (2024)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert. (2024)

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

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Vegger og himling har malte plater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Det er balansert avtrekk på rom, som er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Tilstandsrapport

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.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.





TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i loftet.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i gangen i underetasjen. Anlegget har nylig fått utført service.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år.
Gjenværende levetid: 0-1 år.

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

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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 vaskerommet.

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.
   2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon.
Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet samt dokumentasjon tilgjengelig i boligmappa.

Tilstandsrapport



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
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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har et dreneringssystem bestående av drenspapp.
Sikten til dreneringspappen er begrenset, men det antas at det er tilfredsstillende med hensyn til byggets oppføringsår.
Systemet er plassert langs grunnmuren for å lede bort overflatevann og redusere risikoen for fuktinntrenging.
Det er ikke registrert tegn til svekkelser i fuktsikringen, og det foreligger ingen symptomer på svikt i systemet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført i lettklinkerblokker, støpt betong og sprøytebetong, og fundamentert med betongplate på mark.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller andre skader.
Grunnmuren fremstår som normalt vedlikeholdt, uten synlige tegn til skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

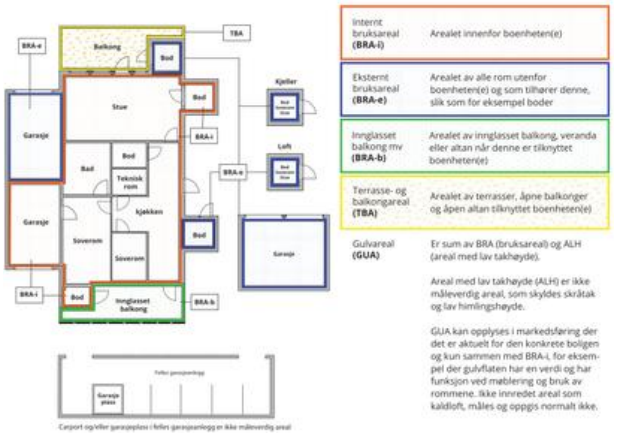
Hva er måleverdig areal?

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.

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	65			65	57
Underetasje	63			63	100
Garasje		63		63	
SUM	**128**	**63**			**157**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 42 m²
- Boder på ca. 21 m²

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²
- Terrasse 1. etasje på ca. 46 m²
- Platting på ca. 5 m²
- Terrasse underetasje på ca. 46 m²
- Steinlagt terrasse på ca. 54 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)
Enebolig	65	63

Kommentar

Enebolig	S-rom: - Bod/garderobe på ca. 5 m²

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Stefan Lupsic	Kunde
	Maren Vaaten Saastad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	225		0	559 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solbergveien 45

Hjemmelshaver
Saastad Maren Vaaten, Lupsic Stefan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Solbergelva, med kort gangavstand til marka og turmuligheter.
Det er nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.
Solberg Senter og Solberg SKs idrettsanlegg ligger også i gangavstand.

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

Selveiertomt på 559 m².
Skrånende tomt med gruset gårdsplass.
Uteareal med plen samt støpt og flislagt betongdekke med utepeis.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 300 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 225
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/PE1757

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0187/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Maren Vaaten Saastad, Stefan Lupsic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

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: 2595302
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anor As Ny membran, Utarbeidet fall i dusjsonen, nye fliser på gulv lagt nye møbler og servant.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anor as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anor AS Ligger i boligmappa

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adelen Bygg AS Skiftet terrassebord utvendig og bygget trapp El boss as : Montert El bil lader. Trekt strøm i boden og montert stikk og spotter. Anor As Fliser på gulv i bod

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

Eventuell kommentar: Bygget er fra 2010/2011 og det foreligger tegninger i kommunen med detaljer om drenering i henhold til tek 10

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El boss as Montering av stikk på kjøkken, montering av lys, montering av ledlys på kjøkken, utskifting av noen spotter så de samsvarer med resten av huset , montering av El bil lader og ny kurs til den, trekking av strøm og montering av det i bod. Sommer 2024

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

Når ble kontrollen utført? Glitre Februar 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El boss as Dokumentasjon ligger i boligmappa. Sommer 2024

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Block Watne har bygget en ekstra garasje og forlenget terrassen med 150 m2. Dokumentasjon finnes på kommunen sin nettside. Arbeidet er utført i 2024-2015

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt tilkoblet

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Maling av huset vært gjort av oss.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Mangler ikke

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen

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

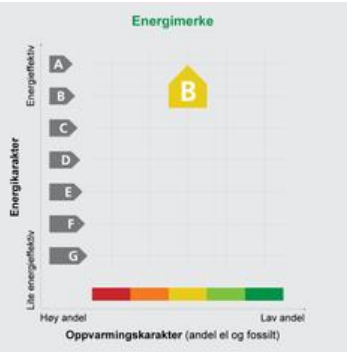
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0187/24

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Solbergveien 45
Postnr	3057
Sted	Solbergelva
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	245
Bnr.	225
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1397801
Dato	18.05.2022



Innmeldt av	Amalie Årvik Skjåstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbergveien 45	Gnr: 245
Postnr/Sted: 3057 Solbergelva	Bnr: 225
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 18.05.2022 11:39:45	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1397801	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Amalie Årvik Skjåstad	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

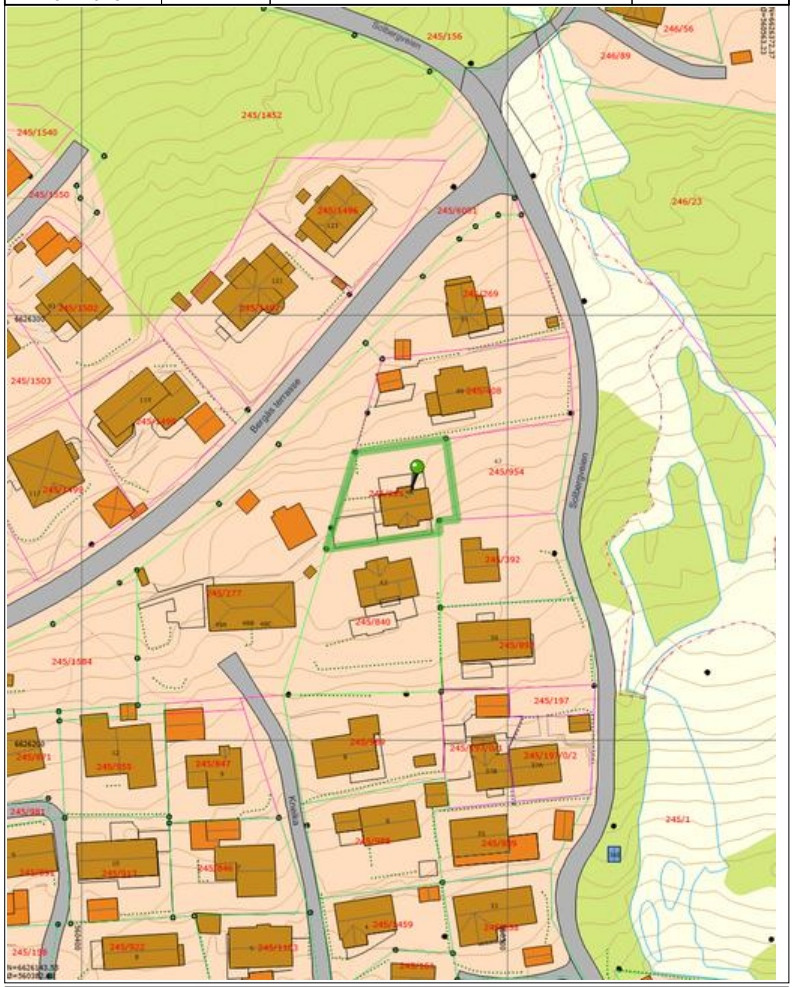
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergveien 45 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

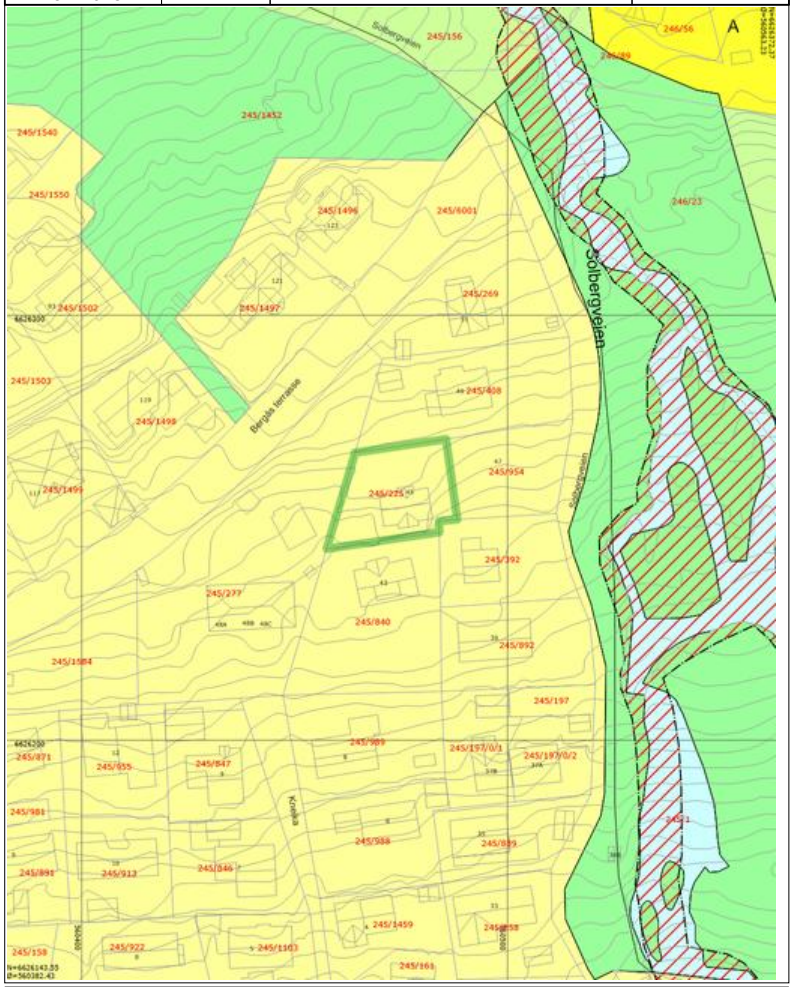
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt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

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergveien 45 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

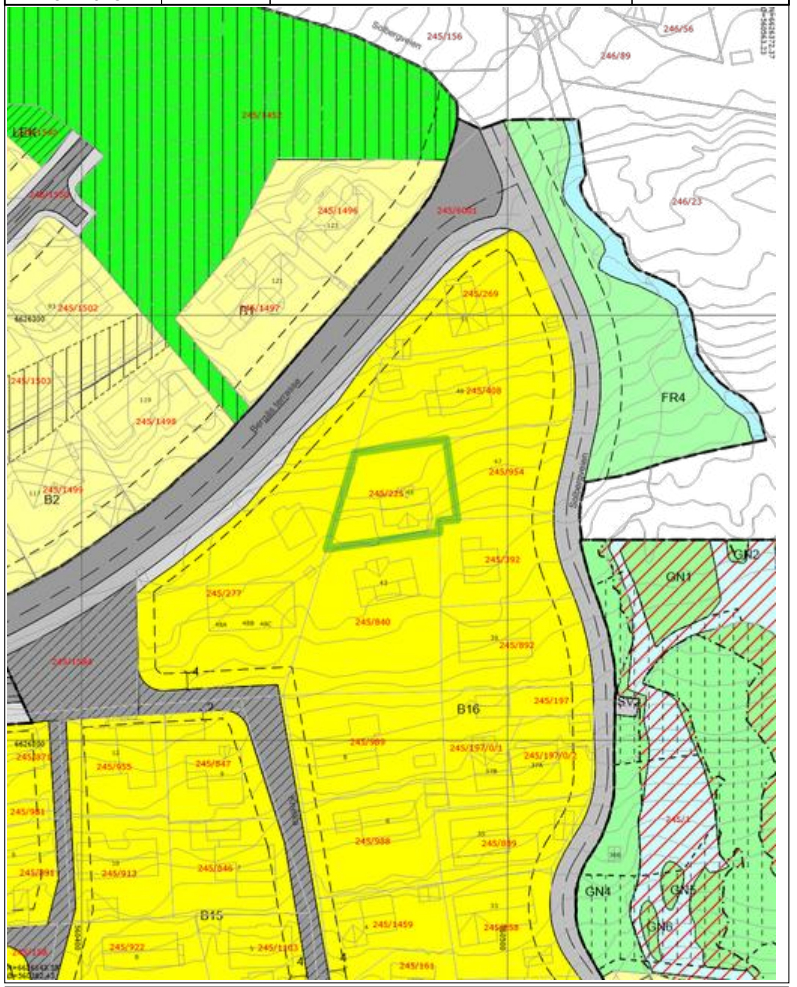
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Flomfare
- Grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Veg
- Eiendomsteig
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergveien 45 3057 SOLBERGELVA			
Annen info:	SO 32, Solbergelva vest			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpFareGrense
- RpBestemmelseGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Annen veggrunn
- Park
- Felles parkeringsplass
- Flomfare
- Naturområde
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gangveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Veg
- Eiendomsteig
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Veg

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 24.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	245	**Bruksnr.**	225	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte ferdigattest gjelder for Solbergveien 45, 3057 SOLBERGELVA. Det har vært en omnummerering. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen, tlf 32 04 00 00 mandag-torsdag mellom kl. 10.00-14.00.	

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Frode Brokhaug
Direkte tlf.: 32 23 26 21
Dato: 15.02.2011

Block Watne AS
Bj. Bjørnsonsgt. 110

3044 DRAMMEN

L.nr. 4789/2011 Arkiv: 2009/1854 - 45/225/L42

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

Sak nr: 73/11

Byggested:	Solbergveien 43, 3057 SOLBERGELVA	Gnr/Bnr:	45/225
Tiltakshaver:	Morten Olsen	Adresse:	Solbergveien 43, 3057 Solbergelva
Ansvarlig søker:	Block Watne AS	Adresse:	Bjørnstjerne Bjørnssonsgt. 110, 3044 Drammen
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Bruksareal:	125,1m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 04.12.2009 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, datert 08.02.2011.

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

Gebyr: Ferdigattest kr 770/-
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

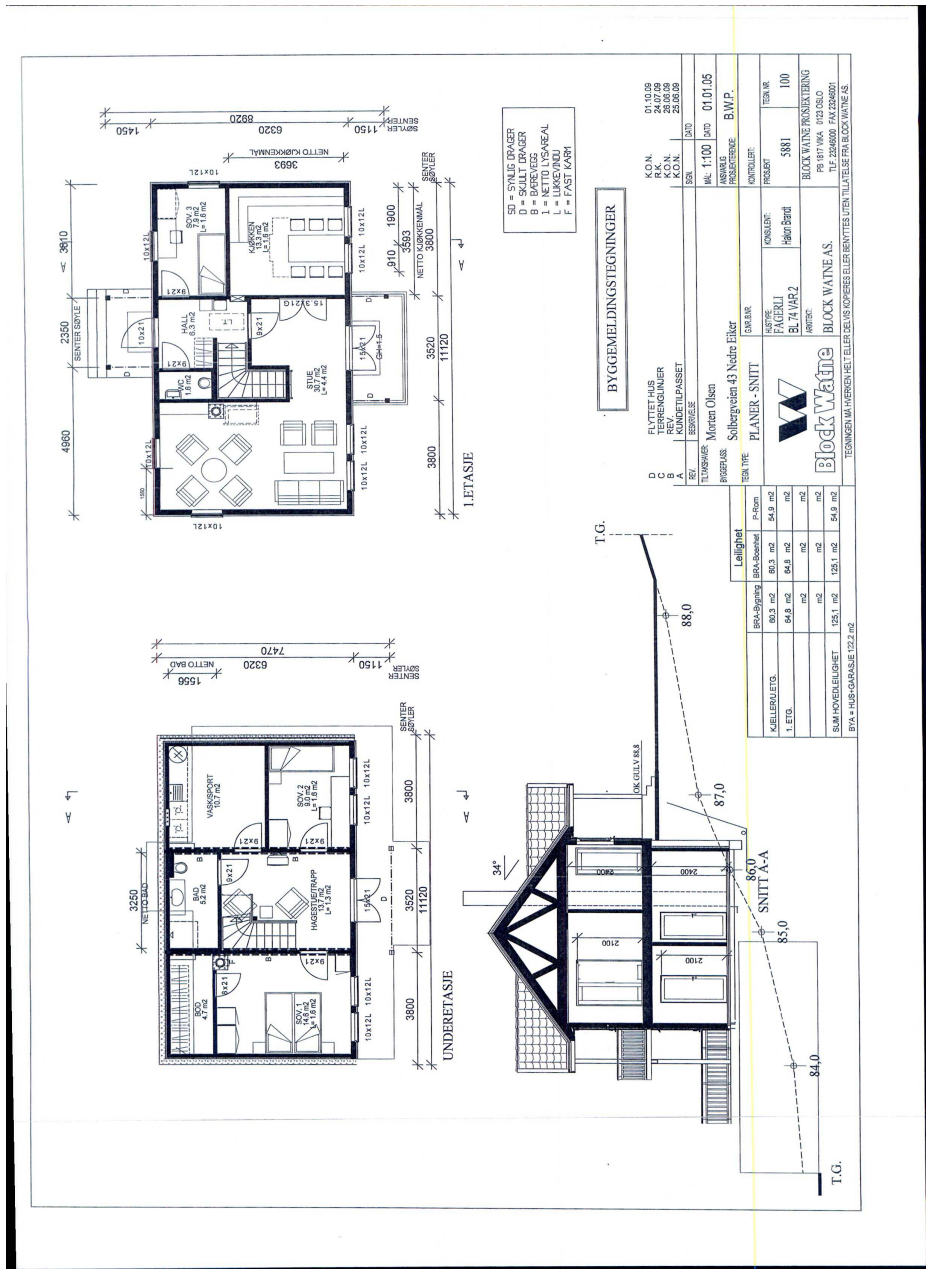
Med hilsen

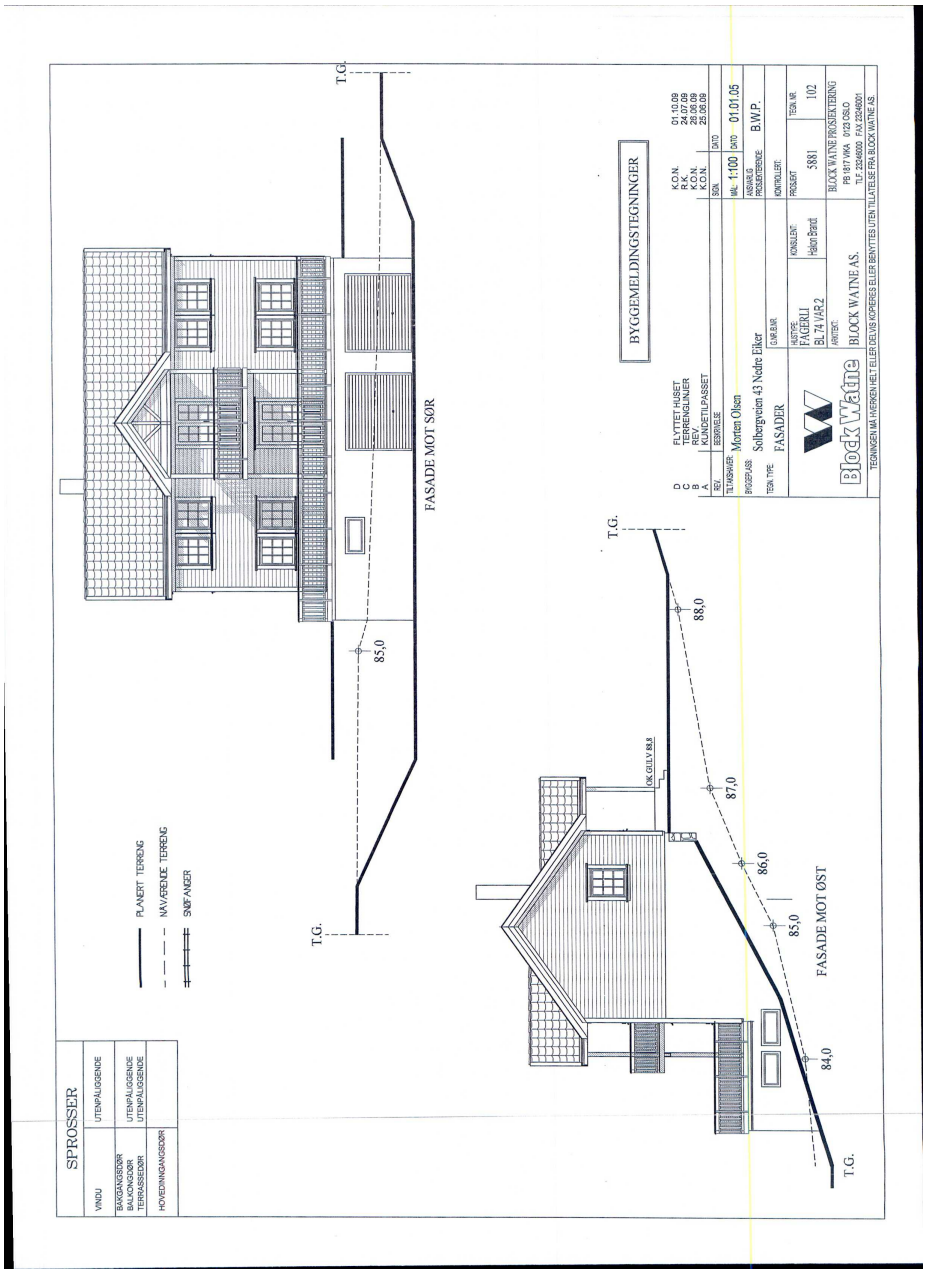
Andreas Farsjø
Fagansvarlig byggesak

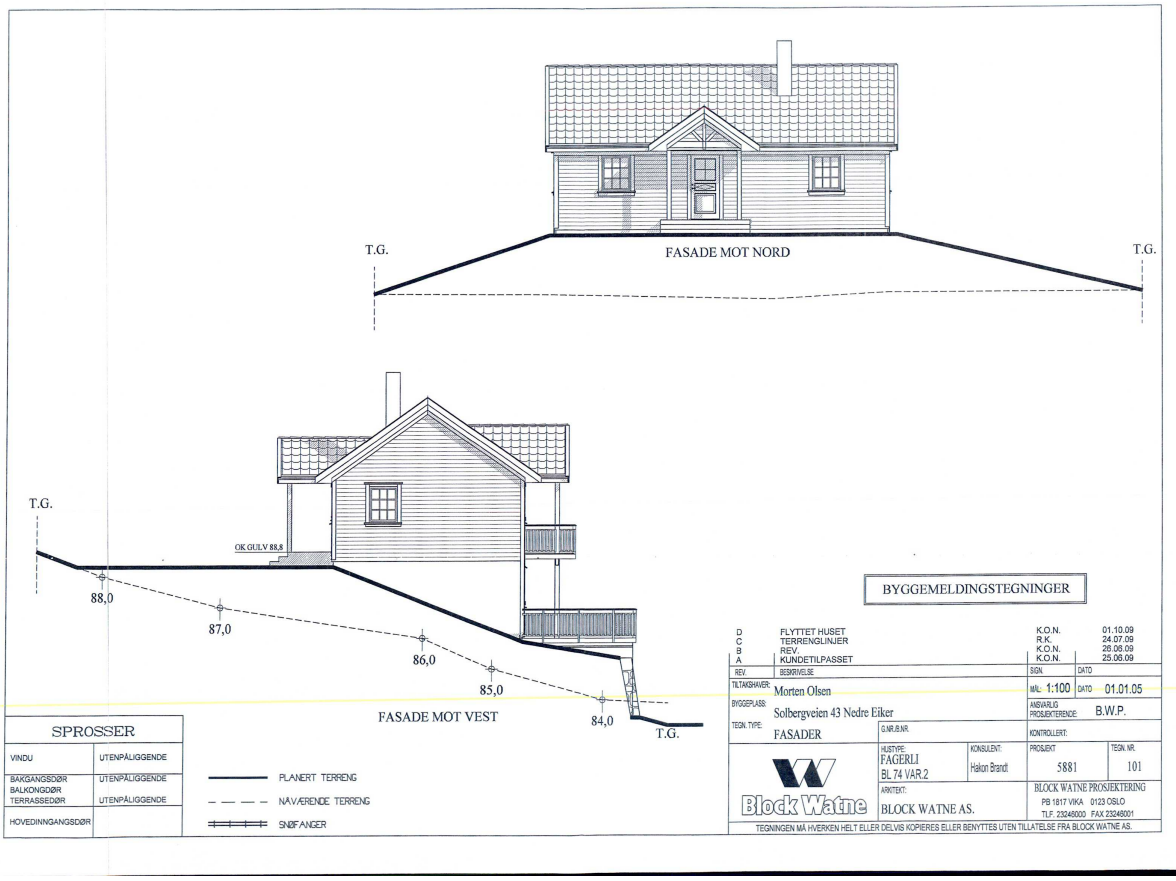
Frode Brokhaug
Saksbehandler

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

NEDRE EIKER KOMMUNE


1.ETASJE
UNDERETASJE
SNITT A-A
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLANER - SNITT
Morten Olsen
Solbergveien 43 Nedre Eiker
BLOCK WATNE AS.
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SPROSSER
Morten Olsen
Solbergveien 43 Nedre Eiker
BLOCK WATNE AS.
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	FLYTTET HUSET	K.O.N.	01.10.09
C	TERRENGLINJER	R.K.	24.07.09
B	REV.	K.O.N.	26.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER:	Morten Olsen	MÅL: 1:100	DATO: 01.01.05
BYGGEPLASS:	Solbergveien 43 Nedre Eiker	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

HUSTYPE: FAGERLI BL 74 VAR.2	KONSULENT: Hakon Brandt	PROSJEKT: 5881	TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1917 VIKA 0123 OSLO TLF. 23245000 FAX 23245001	

Block Watne

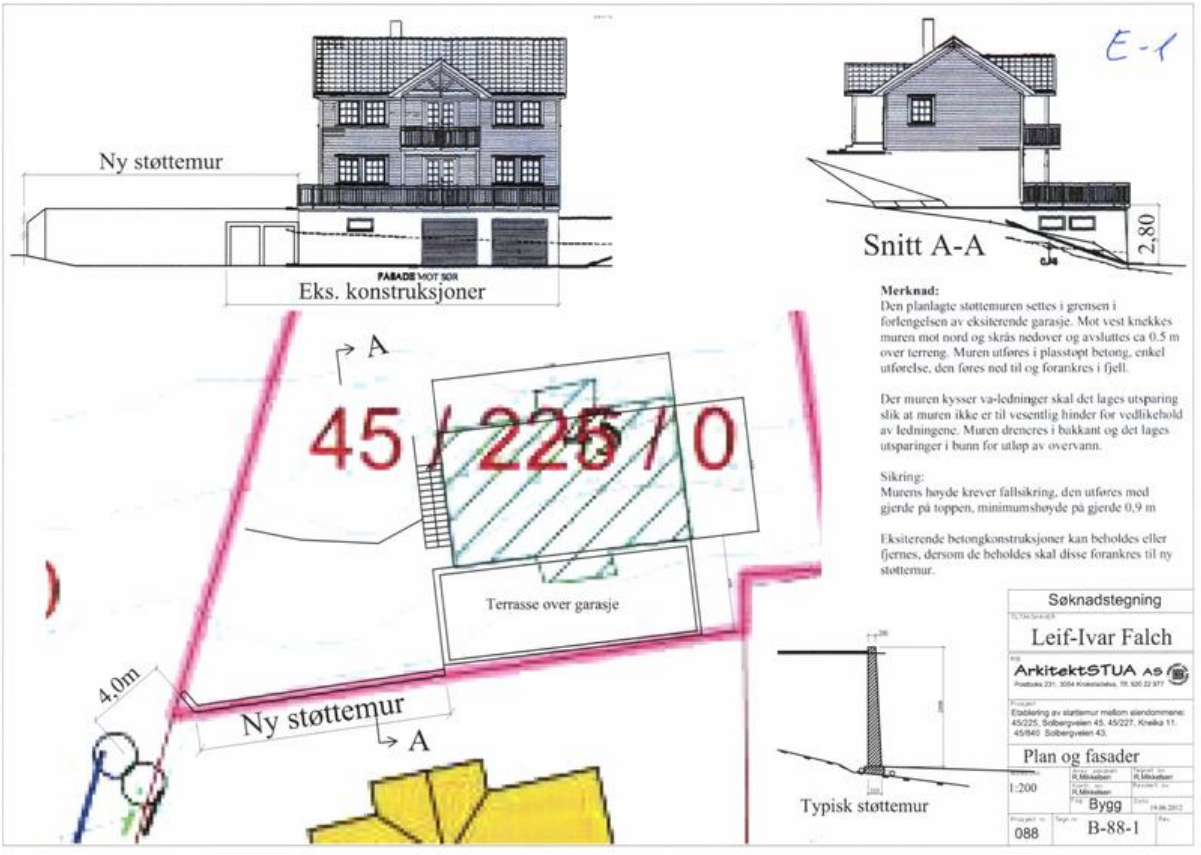
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER


Ny støttemur
FASADE MOT SØR
Eks. konstruksjoner
E-1
Snitt A-A
2,80
A
45/225/0
Terrasse over garasje
4,0m
Ny støttemur
A
Typisk støttemur
Merknad:
Den planlagte støttemuren settes i grensen i forlengelsen av eksiterende garasje. Mot vest knekkes muren mot nord og skrås nedover og avsluttes ca 0.5 m over terreng. Muren utføres i plasstøpt betong, enkel utførelse, den føres ned til og forankres i fjell.
Der muren kysser va-ledninger skal det lages utsparing slik at muren ikke er til vesentlig hinder for vedlikehold av ledningene. Muren drenéres i bakkant og det lages utsparinger i bunn for utløp av overvann.
Sikring:
Murens høyde krever fallsikring, den utføres med gjerde på toppen, minimumshøyde på gjerde 0,9 m
Eksiterende betongkonstruksjoner kan beholdes eller fjernes, dersom de beholdes skal disse forankres til ny støttemur.
Søknadstegning
Leif-Ivar Falch
ArkitektSTUA AS
Etablering av støttemur mellom eiendommene: 45/225, Solbergveien 45. 45/227, Kneika 11. 45/840 Solbergveien 43.
Plan og fasader
1:200
R.Mikkelsen
R.Mikkelsen
Bygg
19.06.2012
088
B-88-1

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

Kjell Torkil Bekkelund
Solbergveien 45
3057 SOLBERGELVA

Dato: 31.01.2019
Saksnr.: DR Brann 2019-
Deres ref.: 000287-1

Tilsyn med fyringsanlegg på Solbergveien 45, 45/225

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 31.01.2019 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Hanne Cecilie Skogen

For feiervesenet: Kjetil Uggen Hansen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Organisasjonsnummer 939214895
Postadresse Postboks 7500 3008 Drammen
Besøksadresse Kobbervikdalen 65 3036 Drammen
Telefon +47 32044400 feiersekjonen@drbv.no www.drbv.no

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Rett kopi bekreftes
Gina Kvarndalen
Eike
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
12.FEB79 01288
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Utdrag av
Rettsbok
for

Nedre Buskerud jordskifterett.

Saka tok til den 24. oktober 1978 og slutta 24.oktober 1978.

År 1978 den 24. oktober ble jordskifterett holdt i huset til Wilhelm Hennum, Wulfbergsvei 1, Krokstadelva i Nedre Eiker herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer Kr. Hjeltmes.

Jordskiftemenn:
1. Industriarbeider Hans B. Svendsen. Åsen, 3050 Mjøndalen.
2. Gartner Kai Westby, 3040 Gulskogen, som møtte som første varamann.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. : 29/1977.

Parter:
1. Wilhelm Hennum eier av gnr. 45, bnr. 954.
2. Harald Hennum " " " 45 " 225.
3. Henry Nordnes " " " 45 " 197.
4. Orville Nordnes " " " 45 " 989.

Saka gjelder: Grensegang mellom eiendommene.

Til stede: Wilhelm Hennum, Harald Hennum, Guri Nordnes for sin mann Henry Nordnes ifølge fullmakt og Orville Nordnes.

Rettens formann gjorde rede for §§ 106 - 108 i domstolsloven.

Verken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

M.239-1
Villco

Jordskiftemann Westby har før avgitt forsikring som jordskiftemann. Jordskiftemann Svendsen som ikke har gjort tjeneste som jordskiftemann tidligere, ble av rettens formann gjort kjent med de plikter en jordskiftemann har.

Han skrev under på følgende

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg så vel i denne sak som i alle framtidige saker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemann.

Hans B. Svendsen (sign.)

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegang fra Wilhelm Hennum og Harald Hennum datert 28/10 1977 vedheftet innkalling til møtet i dag med mennsoppnevning og Postverkets kvittering av 29/9 1978 for innlevert rek. brev til sakens parter.

Wilhelm Hennum la fram:

2. Skylddelingsforretning for Hennum, gnr. 45, bnr. 225, utskilt fra Spinneribråten, gnr. 45, bnr. 152 den 3/11 1936, tgl. 11/11 1936.
3. Fotokopi av skylddelingsforretning for Soltun, gnr. 45, bnr. 392, utskilt fra Hennum, gnr. 45, bnr. 225 den 14/10 1953, tgl. 26/10 1953.
4. Kopi av kart over tomtene i målestokk 1:500 med påført avstander for grensepunkter.

Dokument nr. 1 til 3 ble opplest.

Partene uttalte seg om grensene.

Jordskifteretten sammen med partene kjørte til Spinnerikroken for å se på grensene. Tomtene ble oppmålt etter det framlagte kartet. Jordskifteretten fant god overensstemmelse mellom målebrevene, men en gammel bolt trolig nedsatt under skylddelingen i 1953 var ikke blitt brukt som delepunkt i de senere forretninger. Etter en del ekstra måling og innlegg fra partene ble en enig om å bruke denne bolten som hjørnedele mellom tomteneHennum, gnr. 45, bnr. 225, eier Harald Hennum, Utsikten, gnr. 45, bnr. 892, eier Asbjørn Riise, Bjerke, gnr. 45, bnr. 197, eier Henry Nornes og Høyden, gnr. 45, bnr. 989, eier Orville Nordnes. Bolten står i berget

STATENS KARTVERK

ca. 0.5 m sørvest for hjørnet mellom tomtene i dag. Målebrevene utstedt på disse tomtene bør korrigeres etter dette slik partene er blitt enige om i dag.

Noen annen grensebeskrivelse skulle ikke være nødvendig.

Grensegangskostnader.

Jordskiftemann Hans B. Svendsen

1 dag	kr. 60,-	
Kostgodtgjørelse	" 52,-	
Skyssgodtgjørelse	" 23,-	kr. 135,-

Jordskiftemann Kai Westby

1 dag	kr. 60,-	
Kostgodtgjørelse	" 52,-	
Skyssgodtgjørelse	" 23,-	kr. 135,-
Arbeidsgiverandel	kr. 20,-	
Merkeredskap	kr. 40,-	kr. 60,-
		kr. 330,-

som ble fordelt på partene slik:

Wilhelm Hennum	for gnr.	45,	bnr.	954	kr. 83,-
Harald Hennum	" "	45	"	225	kr. 82,-
Henry Nordnes	" "	45	"	197	kr. 83,-
Orville Nordnes	" "	45	"	989	kr. 82,-

Kunngjøringen fant sted ved at rettsboka ble opplest.
Til stede: Wilhelm Hennum, Harald Hennum, Guri Nordnes og Orville Nordnes.

Grensegangssaken trer ikraft straks.

Rettens formann ga opplysninger om reglene for anke.

På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

Retten hevet.

Krokstadelva den 24. oktober 1978.

Kr. Hjeltnes (sign.)

Hans B. Svendsen (sign.) Kai Westby (sign.)

Rett utdrag: Kr. Hjeltnes

Tilføyelse til rettsboken etter at saken er avsluttet.

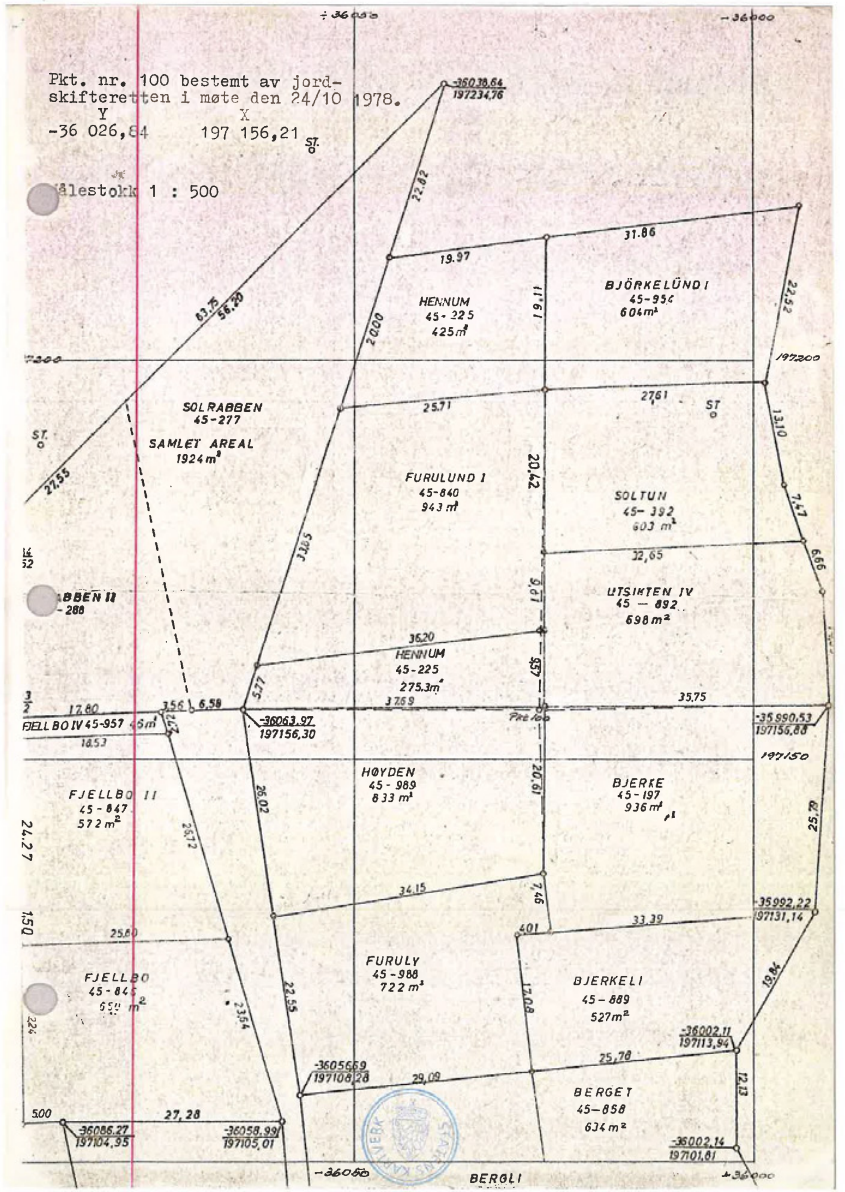
Da det har vist seg vanskelig å innhente tinglysingsoriginalen til de gamle målebrevene, blir det nødvendig å tinglyse rettelsen på de berørte tomtene, gnr. 45, bnr. 197, 225, 840, 892 og 989. Tinglysingsgebyret kr. 135,- har Nedre Eiker kommune sagt seg villig å bære.

Det fastlagte punktet nr. 100 er bestemt med sine koordinater: Y = -36 026,84 m og X = 197 156,21 m.

Punktets beliggenhet med nye grenser er inntegnet på oversiktskart i målestokk 1 : 500 som vedheftes utskriften.

Kr. Hjeltnes

Kr. Hjeltnes



Anm. vedk. gnr. 45, bnr. 197
" 45, " 225
" 45 " 840
" 45 " 892
" 45 " 989.

0625 Nedre Eiker Kommune.

Erklæring vedrørende adkomsrett og vann og avløp samt avstand til grense

1. Gnr 45 bnr 392 gir gnr 45 bnr 225 og gnr 45 bnr 840 og gnr 45, bnr 954 på vei vist som på vedlagt kart. (rød skravur)

2. Gnr 45 bnr 225 har plikt til å oppgradere innkjørsel før den tas i bruk og sett den i stand etter at bolighuset er ferdig bygget.. Fremtidig vedlikehold og brøyting deles forholdsmessig likt av brukerne. Gnr 45 bnr 225 og gnr 45 bnr 840 har ikke rett til å parkere langs adkomsten.

3. Gnr 45, bnr 954 har rett til å tilknyte seg vann og avløpsledning på gnr 45, bnr 225. Tilkoblingen legges til felles grense. Opparbeidelse av grøft og leggingen av ledninger bekostes av gnr 45, bnr 954. Ledningstrase er vist med grønn strek på kart.

4. Gnr 45 bnr 392 gir gnr 45 bnr 225 rett til å føre opp bolig i en avstand på 3 meter fra eiendomsgrensen mellom eiendommene.

5. Gnr 45 bnr 954. Dagboknummer: 9010 tinglyst 04.11.1980 om veirett for gnr 45, bnr 225, slettes.

Sted: Mjøndalen, 28.07. 2009

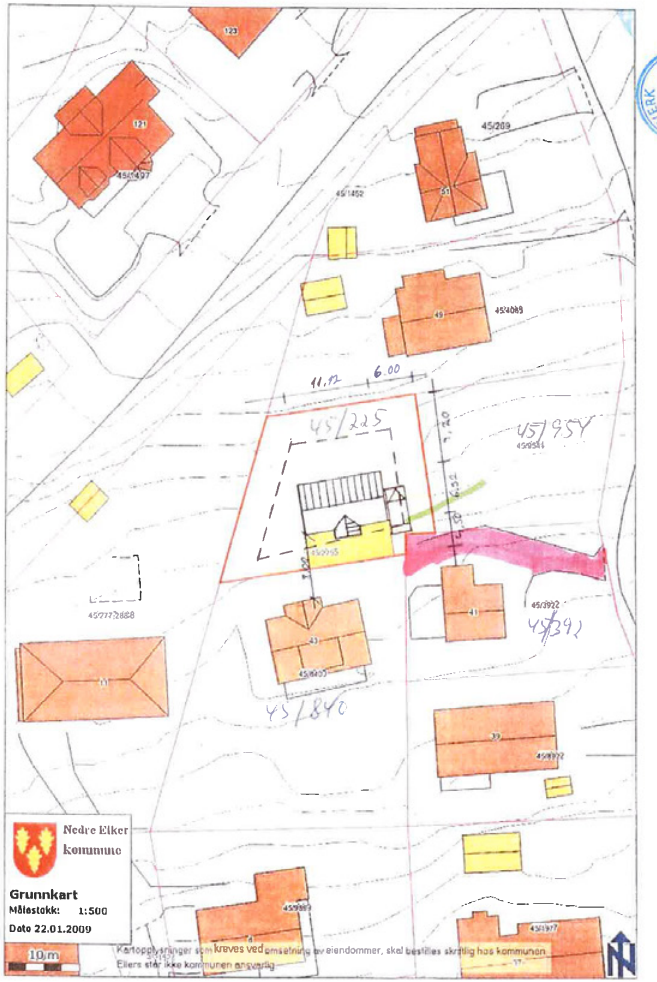
Inger Johanne Hennum
Pers nr 080347
Gnr 45 bnr 392 og gnr 45, bnr 954

Morten Olsen
P.nr 110665
Gnr 45 bnr 225 og gnr 45, bnr 849

Rett kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud

Doknr: 597226 Tinglyst: 17.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes



Doknr: 318787 Tinglyst: 04.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

0625 Nedre Eiker Kommune

Erklæring vedrørende adkomsrett og parkerings tillatelse

1 Gnr 45 bnr 392 gir gnr 45 bnr 225 adkomstrett på vei vist som vedlagt kart,
Det kan ikke lages annen adkomstvei til gnr 45 bnr 225
(rød skravur)

2 Gnr 45 bnr 392 gir gnr 45 bnr 225 parkerings tillatelse som vist på vedlagt kart (gul skravur)

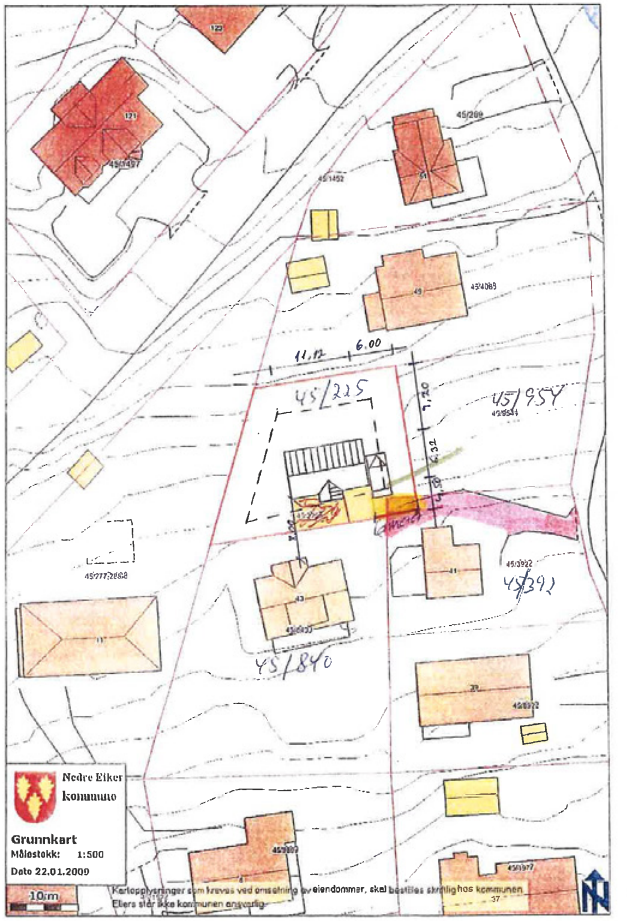
Sted: Solbergelva 27 april 2010

Inger Johanne Hennum
Pers nr 08034736295
Gnr 45 bnr 392

Morten Olsen
pers nr 11066543546
Gnr 45 bnr 225

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen

GIS/LINE Weblnnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1



http://intern.nedre-eiker.kommune.no/GISLINEWebInnsyn_nedre-eiker/AdvancedPri... 22.01.2009

Krogsveen

Statens Kartverk Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Hokksund
Stasjonsgata 51, 3300 Hokksund
Organisasjonsnummer: NO 950 007 613 MVA
Klientkonto: 8101 06 94736
Tlf: 31 00 19 90
krogsveen.no

Vårt oppdrag nr. 19-0051/21 18.05.2022

DOKUMENT FOR SLETTING: SOLBERGVEIEN 45, GNR. 245, BNR. 225

Vedlagt følger personlig servitutt for Morten Olsen fnr. sletting.

Servitutten har dok. nr. 564245 og kopi av servitutt med tekst som skal slettes merket i rosa følger dette brevet.

Som rettighetshaver samtykker jeg til at den del av servitutten som gjelder min bruksrett til garasjeanlegg kan slettes:

Dato: 18/5-22 Sted: M.kvendalen

Sign: Morten Olsen

AVLYST
DOKUMENTNR: 538826
19 MAI 2022
STATENS KARTVERK
Ingrid Synnøve Johnsrud

Morten Olsen

Dokumentet imøteses i retur til vår Hokksund avdeling:

Eiendomsmegler Krogsveen

Postboks 15, 3301 Hokksund

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Hokksund

John Aksel Floberg Sirevåg
Eiendomsmegler
Mobil: 415 23 114
E-post: John.sirevaag@krogsveen.no

Vedlegg: Kopi av servitutt for sletting

Rett kopi bekreftes
Gina Kvarndalen

Erklæring vedrørende bruksrett i 0625 Nedre Eiker Kommune.

Gnr 45 bnr 225 gir gnr 45 bnr 840 bruksrett til deler av garasjeanlegg (bruksretten er avmerket på vedlagt kart, rød skravur). Bruksretten gis til Morten Olsen.

Gnr 45 bnr 840 gir gnr 45 bnr 225 adkomstrett med bil til bygning/garasjeanlegg som vist på vedlagt kart (blå skravur).

Sted: Dato:

Oslo 29/7-09 Morten Olsen

Morten Olsen

Gnr 45 bnr 225
Solbergveien 43
3057 Solbergelva

Rett kopi bekreftes

Doknr 564244 Tinglyst 03 08 2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Som rettighetshaver samtykker jeg til at den del av servitutten som gjelder min bruksrett til garasjeanlegg kan slettes.

18/5-22 Morten Olsen

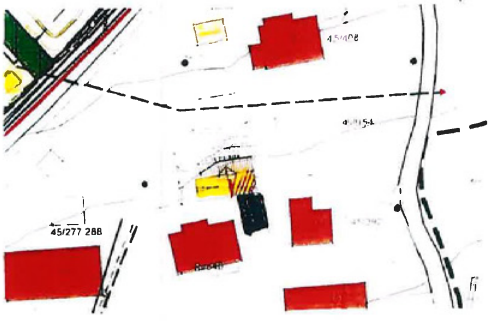
MORTEN OLSEN

SITUASJONSPLAN
FOR NEDRE EIKER KOMMUNE

Gnr: 45 Bnr 225 Fnr: Målestokk. 1 : 500 Areal

Tilleggshaver: Morten Olsen

Tilleggets adresse Solbergveien 45 3057 Solbergelva



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

Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
Boligbus
Annen bygning
Bygning til landbruksvirke
Trafikkareal

Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Felles avløpsledning

BETINGELSER FOR SITUASJONSPLANEN

[illegible] og inneholder kart, fotos o.l. [illegible]
Ved godkjenning av denne situasjonsplan forutsettes det at [illegible]

TERRENGHØYDE
Ved lovlig terrenghøydeendring må det tas hensyn til tilgrensende

AVKJØRSLER
Skal plasseres [illegible] i henhold til regulerings-/utbyggingsplan kommunens generelle retningslinjer

ANSVAR
Undersøkelse og eventuell kontrollmåling på stedet av kabler og offentlig VA ledningsnett må foretas av ansvarlig selv i forbindelse med gravearbeid
Private kabler og VA ledninger er tiltakshavers ansvar i forbindelse med gravearbeid. Dette gjelder også skade og evt. kveil omlegging som følge av konflikt med utbygging

REKVIRENTEN ER SELV ANSVARLIG FOR Å KONTAKTE KABELEIERE

Telenor	Tlf 800 33 122 / 09146
UMG	Tlf 21 90 00 00
Buskerud Kraftnett	Tlf 815 68 2 16

BYGGEGRENSER SOM NORMALT SKAL FØLGES

Fra eiendomsgrense	4 meter
Fra annen bygning	8 meter
Fra regulert vei	8 meter
Fra offentlig VA-ledning	4 meter
Fra bekk	25 meter
Fra Drammenselva	50 meter
Fra vannlinjen	100 meter

PLANOPPLYSNINGER:

Datum	*SO 32 Solbergelva Vest*
Dato godkjent	*18/04-1989*
Formål	*eksisterende bebyggelse*
Utnyttelsesgrad	

KONTAKTTELEFONER

PLANER Plan og utvikling	Tlf 32 23 75 [illegible]
VANN Vannverket	Tlf 32 25 26 72
AVLØP Renseanlegget	Tlf 32 21 26 [illegible]

Ønskes tillatelse skal være målsatt på en slik måte at det kan legges inn i kommunens kart [illegible]

Situasjonsplanen lagt av Virksomhet Samfunnsutvikling, Tjenesteområde Geodata

Dato

Sign.

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år

Solbergveien 45

Nabolaget Spinnerikroken/Ulverudbekken - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.)	**14 min**
549 elever, 24 klasser	1 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 ...	**15 min**
264 elever, 17 klasser	1.1 km
Åssiden videregående skole	**7 min**
1020 elever, 68 klasser	3.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	**11 min**
200 elever	6.7 km

Offentlig transport

Solberg skole	**13 min**
Linje 51, 51N, 55, 56, 139	0.9 km
Mjøndalen stasjon	**11 min**
Linje R12, R13	7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 9 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 23 min**

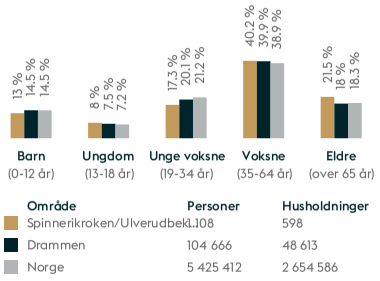
Barnehager

Skyttelveien barnehage (0-5 år...	**9 min**
69 barn	0.6 km
Solbergelva sprelloppbarnehage...	**27 min**
116 barn	2 km
Grinde barnehage (0-5 år)	**6 min**
71 barn	2.1 km

Dagligvare

Kiwi Solbergelva	**12 min**
Coop Extra Herstrøm	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spinnerikroken/Ulverudbekk	108	598
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Solberg idrettspark	**14 min**
Killingrudalléen balløkke	**25 min**
SKY Fitness Drammen	**7 min**
SATS Base Åssiden	**8 min**

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 10-0187/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solbergveien 45 3057 SOLBERGELVA

Betegnelse: Gnr 245, bnr 225 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