

Doktor Narveruds vei 44B



Velkommen til

Doktor Narveruds vei 44B



Salgsoppgaven produsert 27. august 2024

Åssiden

Lekker og pent oppusset rekkehusleilighet over 3 etg - 3 soverom - 2 stuer - 2 bad - Solrik balkong/hage - Garasjeplass

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	121 240,-
Totalpris	4 921 240,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1955

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







Kort fortalt

Velkommen til Doktor Narveruds vei 44B!

Dette er en lekker og pent oppusset rekkehusleilighet over 3 etasjer beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde på Åssiden med kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.

- 3 soverom
- 2 stuer
- Kjellerstue m/varmefolie i gulv og lekker peis
- 2 pent flislagte bad m/varmekabler
- Gjennomgående god standard
- Stilfull kjøkkeninnredning m/helintegrerte hvitevarer
- Utgang til overbygget og solrik balkong
- Eksklusiv rett til egen hage
- Garasjeplass i felles rekke
- Kort vei til ulike restaurant og take-away tilbud, legesenter og apotek
- Gangavstand til dagligvare, barnehager og skoler
- Rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i gangavstand

Arealer og innhold

BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	45 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, bad, soverom og bod
Total BRA: 37 kvm.

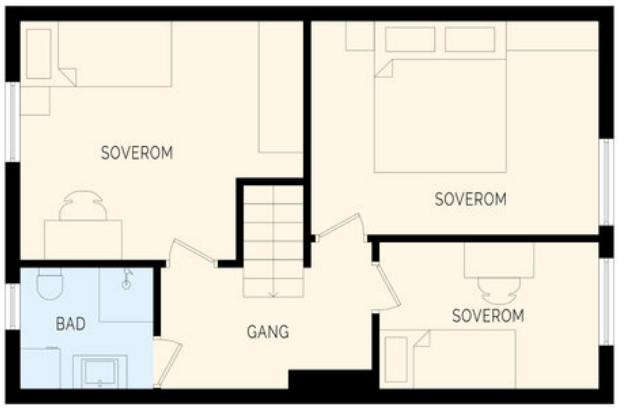
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue og kjøkken
BRA-e: 14 kvm. Garasje og bod i felles rekke
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, bad og 3 soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse



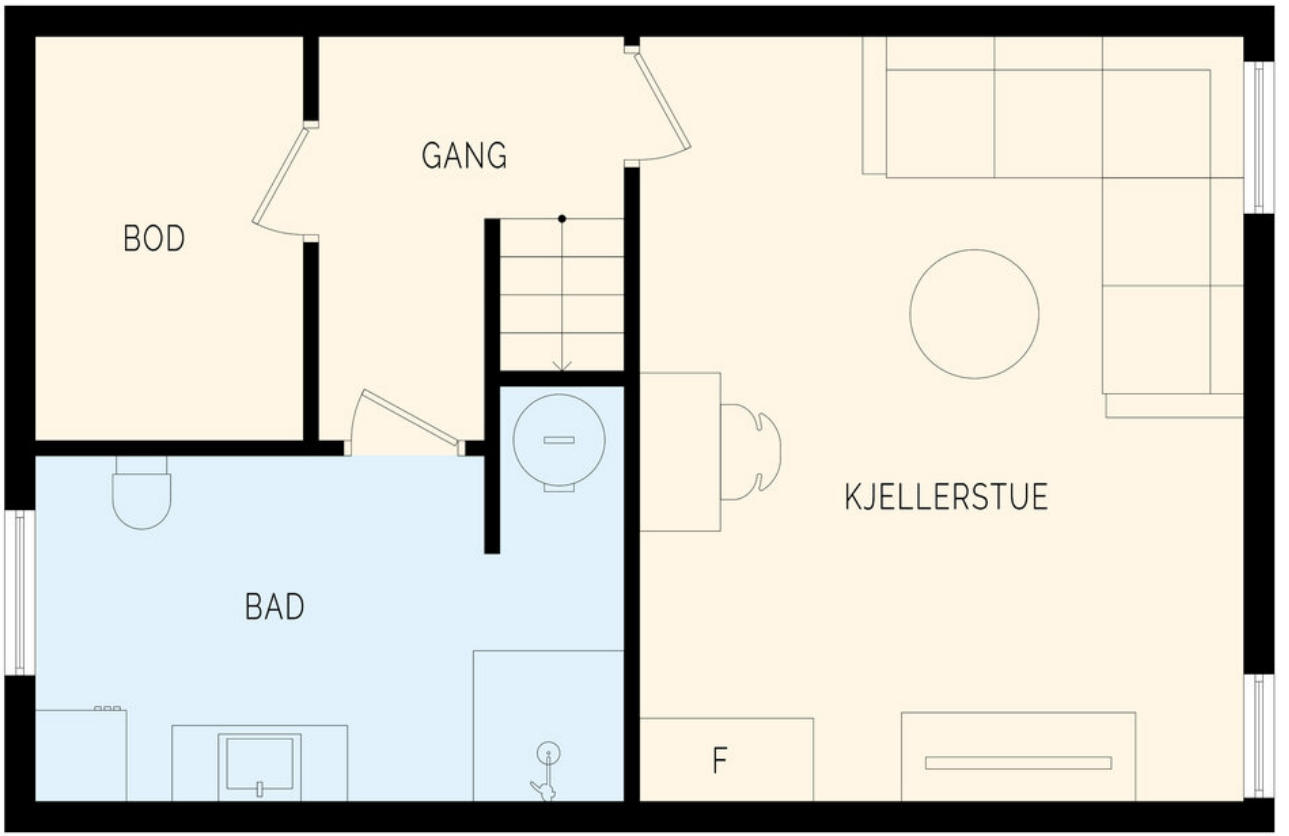
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet









































Informasjon

Doktor Narveruds vei 44B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0268/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Doktor Narveruds vei 44B, 3024 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 102, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Somayyeh Araszadeh

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 940 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, bad, soverom og bod
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue og kjøkken

BRA-e: 14 kvm. Garasje og bod i felles rekke
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, bad og 3 soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til balkong og kjøkken.
2. etasje: Bad og 3 soverom.
Underetasje: Kjellerstue/soverom, bad og bod.

Standard

1. etasje
Entré:
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg. Videre adkomst til trappegang og stue.

Stue:
Lys og pen stue med slette vegger, downlights i himling og nye gulv som er gjennomgående i alle etasjene. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Utgang til solrik og overbygget balkong med trapp ned til hage.

Kjøkken:
Moderne og stilfull kjøkkeninnredning bestående av over- og underskap med skuffer og mørke fronter i en mix med lyse fronter. Helintegrerte hvitevarer medfølger. Kjøkkenet har god plass til stor spisestue.

2. etasje
Gang:
Gang med videre adkomst til bad og 3 soverom.

Bad:
Lekkert bad med fliser i marmormønster og innredning bestående av vegghengt klosett, dusjhjørne med glassdører og baderomsinnredning med rund servant. Over servant er det flott speil med integrerte ledlys.

Soverom:
Det er totalt 3 soverom i 2. etasje. Hovedsoverom er romslig med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og annen innredning. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Garderobeskap på soverom 2.

Underetasje
Kjellerstue/soverom:
Romslig kjellerstue som er innredet som soverom pr.d.d. Her har man god plass for møblement og flere innredningsmuligheter. Stuen har lekker peisovn som gir god stemning på de kaldeste og mørkeste dagene i året. Stuen har downlights i

himling.

Bad:
Romslig og pent bad med downlights i himling og innredning bestående av vegghengt klosett, dusjhjørne med glassvegger og baderomsinnredning med rund servant og rundt speil. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Bod:
Bod med lagringsplass.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:
Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforskjell over hele 1.etg. Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg. Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforksjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Høydeforskjellen er utenofor tolleransekrav ved NS3600. TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleransekrav. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-

Trapp:
TG3 settes med bakgrunn i manglende rekkverk/ avvik på personsikkerhet.
Utbedringskostnader: Under 10 000,-

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Drenering:
TG2 settes da drenering mangler topplist, ingen dokumentasjon samt at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Det registreres også dårlig fall på terreng.

Rom under terreng:
TG2 settes grunnet forhøyde relativ luftfuktighet.

Yttervegger:
TG2 settes da det er behov for vedlikehold. Det anbefal dog utskiftning av eternittplater.

Taktekking:
TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

Kjøkken:
TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1.

Ventilasjon:
TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredsstillende etter krav ved oppføringsår. Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Overflater på bad i underetasje:
TG2 settes gulvet ikke har tilstrekkelig fall.

Membran, tettesjikt og sluk på bad i underetasje:

TG2 settes da det ikke er tilstrekkelig oppkant ved terskel. Dette sees i sammenheng med dårlig fall på gulvet.
Det opplyses om at membran/tettesjikt og fliser er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Membran, tettesjikt og sluk på bad i 2. etasje:
TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring. Det opplyses om at membran/tettesjikt og fliser er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Parkering

Garasje i felles rekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:
- Gjort rørlegger og elektriker arbeid på hele boligen. Utført av Mn Rørleggerbedrift AS og Krøderen Elektro AS. Snekker arbeid er gjort med egeninnsats.
- Tettesjikt, membran og sluk oppgradert og fornyet på bad.
- Godkjent søknad fra Drammen kommune på innredning av kjellerstue og bad.
- Alle rør er nye. Utført av faglært.
- Det var fuktskade i kjelleren ved selgers kjøp. Årsak var nedgravet oljetank som var på fremste side av eiendommen. Denne er nå sanert og fjernet.
- Utettheter i garasje.
- Oljetank ble fjernet av Færder Bygg og Graveservice AS.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Innredet og bruksendret kjelleretasje. Godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig

Bomax (ikke bruk dette - bruk BM Takst) Bygg og Eiendom v/Olsen

Byggemåte

- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i beting..
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med asbest plater.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon-
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Garasje i rekke.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad u.etg.
- Varmefolie i stue u.etg.
- Varmekabler på bad 2.etg.
- Peis i kjellerstue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17.271 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tidligere nedgravd oljetank er fjernet ihht. regler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 631,-pr. 2023

Avløp kr 7 762,-
Vann kr 4 950,-
Renovasjon kr 4 451,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 356,- pr år.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 945 944,-
Som sekundærbolig: kr 3 594 587,-

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 2359399

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 951 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Seksjonen har eksklusiv rett på egen hage som ligger

privat og usjenert til med hekk i grenser til nabo.
Overbygget og solrik balkong fra stue og videre ut til hagen via trapp.

Felles gårdsplass.

Adkomst
Se kartskisse for nærmere beskrivelser. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde. Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området. Gangavstand til ulike butikker som Rema 1000 og Meny, i kort kjøreavstand ligger en meget innholdsrik Kiwi XL. Godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud som McDonalds, Pizzabakeren og Sushi.
Forøvrig er det kort vei til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.

Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen forøvrig, Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no. God tilknytning til skogen fra huset, med lysløype inn mot Solbergelva og Drammensmarka. Elveparken ligger i gangavstand og er et yndet fritidsområde for både store og små.
På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av rekkehus og flermannsboliger, samt enebolig og næring.

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon.
Linje nr 3 som går mellom Fjell og Liejordet/Kastanjesletta er en hyppig bussavgang, ca hvert tiende minutt og stopper i de mest sentrale byområdene.
Ca 10 minutter til sentrum av Drammen.
Forøvrig god kommunikasjon fra Drammen S til Oslo med tog - ca 31 minutter til Nationaltheateret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/nsb.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Åssiden barnehage som ligger ca. 6 minutters gange unna boligen.
Gangavstand til Åssiden barneskole og Kjøsterud ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående samt skoler i sentrum av Drammen.
Drammen har universitet i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

I henhold til informasjon fra Drammen kommune foreligger det ferdigattest for oppføring av eiendommen.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan, datert 05.10.2015 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

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

Reguleringsplan under arbeid:
- Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkranztgata

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3005/116/102/2:
01.04.1955 - Dokumentnr: 796 - Bestemmelse om gjerde
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om Div. ledninger
Overført fra: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:102

17.02.1984 - Dokumentnr: 1482 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om vedlikehold
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om garasje/parkering
F.o.m dbnr 1482 t.o.m 1485 1984
Overført fra: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:102
Gjelder oppløsning av borettslag til seksjoner. Partshaverne bruker eiendommen som hittil ved at de har eksklusivt bruk til det areal som ligger inntil seksjonen.
Felles vedlikehold av eiendommen. Garasjeplass på eiendommen.

19.10.2006 - Dokumentnr: 502026 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/400

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.03.2021. Følgende avvik/anmerkning ble konstatert:
- Det ble avdekket at brennbart materiale er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange ved tak i kjeller. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
- Det ble avdekket at det ikke er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten, mangler i kjeller. Jf. Forebyggendeforskriften § 7 (Forholdet er rettet og det er installert varslingsanlegg i leiligheten som er tilknyttet Verisure og alarmsentral)

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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: 1,25% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 62 500,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 560,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 127 711,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Nabolagsprofil
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Byggetegninger

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 6. mars 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Doktor Narveruds vei 44B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Nordvik Drammen

Oppdragsnr.

10-0268/24

Selger 1 navn

Somayyeh Araszadeh

Gateadresse

Doktor Narveruds vei 44B

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference:10-0268/24

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	rørlegger og elektriker arbeid på hele boligen er gjort av faglært folk, vi har gjordt snekker arbeid selv.
Arbeid utført av	MN RØRLEGGERBEDRIFT AS, KRØDEREN ELEKTRO AS

Filer

Doktor Narveruds vei 44B, Tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel.PDF
IMG_20220618_202747 (3).jpg
1Samsvarserklæring.pdf
1Samsvarserklæring.pdf
PRODUKTINFO VNR 5410641.PDF
PRODUKTINFO VNR 1400375.PDF
3Risikovurdering_R1.pdf
2Sluttkontroll_S1.pdf
1Varmekabel.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	tettesjikt, membran og sluk oppgrader ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja vi har fått godkjent av drammens kommune om å ha ett rom og bad i kjelleretasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	alt rør er nytt.
Arbeid utført av	KRØDEREN ELEKTRO AS

Filer

IMG_20220618_202747 (3).jpg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	det har vært vært fuktighets skade i kjelleren når jeg kjøpte, grunnet var oljetank som var på fremste side av boligen, men vi har derinert og fjernet oljetanken på fremste siden av huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	garsjen er ikke tett.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference:10-0268/24

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	det var olje tank som ble fjernet.
Arbeid utført av	Færder Bygg og Træleborgodd

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	det ble byggt i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	det er godkjent av drammen kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0268/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference:10-0268/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Somayyeh Araszadeh	c65d6d307dd3c54f3a7439dda74f00b676f0b677	18.08.2024 20:25:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0268/24

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

Doktor Narveruds vei 44 B 3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1955
BRA: 118 m^2
BRA-i: 118 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	9	2	1

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/21666

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforskjell over hele 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforksjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenofor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er ikke etablert rekkverk i 2.etgt.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Det mangler sikring på deler av trapp.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG3 settes med bakgrunn i manglende rekkverk/ avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Bygget er ikke oppført med drenering. Det er lokal drenering tilknyttet denne seksjonen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Drenering mangler topplist.
Det registreres noe motfall på terreng.
Overflatevann er avsluttet over terreng.

TG2 settes da drenering mangler topplist, ingen dokumentasjon samt at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Det registreres også dårlig fall på terreng.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Topplist må monteres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3 og Tramex.
Ved i hulltakning i rom under terreng måles et fuktinnhold på 16,3vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 73RF.
Luftfuktighet er over anbefalte verdier.

TG2 settes grunnet forhøyde relativ luftfuktighet.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av kjeller må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med eternitt plater.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av konstruksjon.
- Det registreres skader i enkelte plater.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det behov for lokale tiltak.

TG2 settes da det er behov for vedlikehold. Det anbefal dog utskiftning av eternittplater.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at produktene er over 30år må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas.
Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 0mm fall fra terskel til våtsone.
Det registreres 0mm nedsenk
Det registreres 5mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:23 år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes gulvet ikke har tilstrekkelig fall.

Anbefalte tiltak overflater

For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Ikke tilfredstillende utført.
Det registreres 10mm oppkant ved terskel.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er tilstrekkelig oppkant ved terskel. Dette sees i sammenheng med dårlig fall på gulvet.
Det opplyses om at membran/tettesjikt og fliser er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhenting av dokumentasjon bør påregnes.
Øke terskelhøyde bør påregnes.

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring.
Det opplyses om at membran/tettesjikt og fliser er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhenting av dokumentasjon bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. (Betongvegger)
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Kan ikke finne ferdigattest på omsøkt tiltak (bruksendring) av kjeller.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er fra 2010.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2024

Rapportdato
27.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Somayyeh Araszadeh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Kontrollen er begrenset til normalt grenseskille.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Doktor Narveruds vei 44 B, 3024 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**116**	Bruksnr:	**102**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1955**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i beting..
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med asbest plater.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon-
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Frittstående dobbel-garasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	118	118	0	0	45
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**132**	**118**	**14**	**0**	**45**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	37	37	0	0	0
1. etasje	41	41	0	0	5
2. etasje	40	40	0	0	40
Totalt m²	**118**	**118**	**0**	**0**	**45**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	37	33	4	Fordelergang - 4m2 Soverom - 18,2m2 Bad - 7m2	Bod - 3,6m2
1. etasje	41	41	0	Entre - 3m2 Stue - 24m2 Kjøkken - 10,5m2	
2. etasje	40	40	0	Fordelergang - 5,3m2 Soverom 1 - 8,7m2 Soverom 2 - 11,4m2 Soverom 3 - 6,9m2 Bad - 4,2m2	
Totalt m²	**118**	**114**	**4**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Parkering/Bod i felles garasje-rekke.
Totalt m²	**14**	**0**	**14**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Lokal drenering er montert.
Drenering mangler topplist.



Terrengfall mot bolig.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er utført lokal drenering. Dokumentasjon foreligger ikke.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Bygget er ikke oppført med drenering. Det er lokal drenering tilknyttet denne seksjonen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Drenering mangler topplist.
Det registreres noe motfall på terreng.
Overflatevann er avsluttet over terreng.

TG2 settes da drenering mangler topplist, ingen dokumentasjon samt at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse. Det registreres også dårlig fall på terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Topplist må monteres.

6.2 Rom under terreng



Det er utført hulltaking i rom under terreng.

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3 og Tramex.
Ved i hulltakning i rom under terreng måles et fuktinnhold på 16,3vektprosent.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 73RF.
Luftfuktighet er over anbefalte verdier.

TG2 settes grunnet forhøyde relativ luftfuktighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering av kjeller må påregnes.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er oppført en flislagt terrasse på 5m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er oppført en terrasse i betong på 5m2.
Konstruksjonen står på støpte fundamenter.
Terrassen er tekket med fliser.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er oppført ett tak-overbygg. Her registreres det ødlagte plater. Disse settes til TG3 og lokale tiltak må påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, balkongdør og innerdører er skiftet i 2022.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Hvite profilierte formpressede innerdører. Vinduer med 2-lags glass fra 2022. 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 og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer har en forventet levetid på 35år. Forventet gjenværende levetid: 33år Innerdører har en forventet levetid på 30år. Forventet gjenværende levetid: 28år.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Eternitt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Yttervegger er fra opprinnelig byggeår	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med eternitt plater.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av konstruksjon.
- Det registreres skader i enkelte plater.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det behov for lokale tiltak.

TG2 settes da det er behov for vedlikehold. Det anbefal dog utskiftning av eternittplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at produktene er over 30år må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting.



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert med 15cm isolasjon.
Det er etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.
Det registreres god lufting av konstruksjonen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.7 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking opplyses i tidligere salgsoppgave være skifter rundt år 2000.
Alder kan ikke bekreftes.

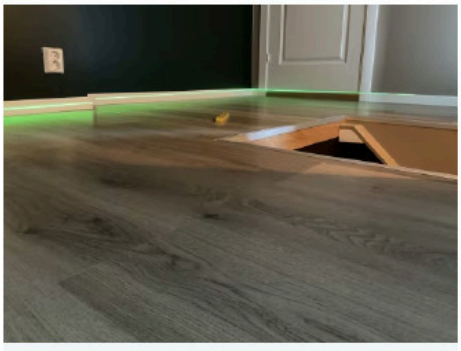
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas.
Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn



32mm høydeforskjell over en avstand på 2m.



25mm høydeforksjell på soverom.

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforskjell over hele 1.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforksjell i soverom.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenofor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.9 Kjøkken



Komfyrvakt er montert.



Lekkasjestopper er montert



Kjøkken tilkoblet med kullfilter.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken er oppført Juli 2022, og er levert av Ikea Kjøkken

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 28år

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

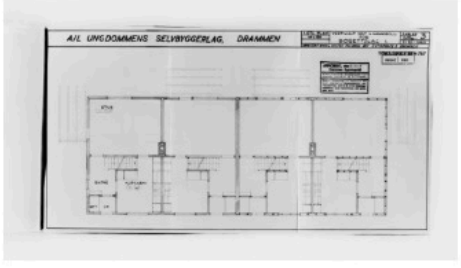
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

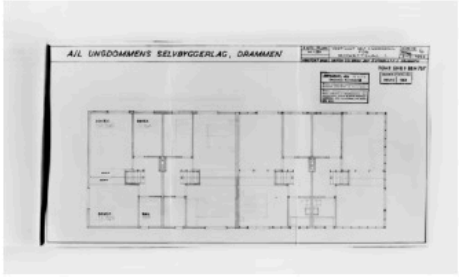
6.10 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei



Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Kan ikke finne ferdigattest på omsøkt tiltak (bruksendring) av kjeller.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparat er fra 2010.

DRAMMEN KOMMUNE

Somayyeh Arasizadeh
Doktor Narveruds Vei 44 B
3024 DRAMMEN

Vår ref.	Sakbehandler	Dato
BYGG-22/00135-7	Inger Marie Eldøy	16.08.2022

Doktor Narveruds vei 44B, Ulovlighetssak avsluttes – godkjent i byggesak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116 / 102 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FIRMASOLUTIONS AS

Drammen kommune viser til brev der vi ba om redegjørelse for påbegynte arbeider med bruksendring av rom i kjeller som vi sendte den 09.02.2022.

Du sendte inn redegjørelse og engasjerte et foretak for å utarbeide byggesøknad. Kommunen mottok 06.06.2022 byggesøknad for bruksendring av rom i kjeller.

Byggesøknaden er nå ferdigbehandlet, og det ble 29.06.2022 gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom i kjeller i byggesak med saksnummer BYGG-22/01135. Kopi av tillatelsen vedlegges.

Vi gjør oppmerksom på at det er stilt vilkår i tillatelsen som må følges opp av foretaket som er ansvarlig søker. I tillegg må tiltaket gjennomføres i henhold til tillatelsen, og det må søkes ferdigattest når arbeidene er ferdig utført. Kopi av dette brevet sendes også til foretaket Firmasolutions AS som er ansvarlig søker i byggesaken

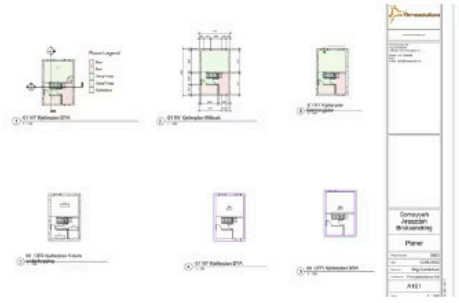
Vi avslutter ulovlighetssaken.
Forholdet er rettet ved at det er gitt tillatelse til tiltak til den påbegynte bruksendringen i kjeller.

Med hilsen

Inger Marie Eldøy
Rådgiver

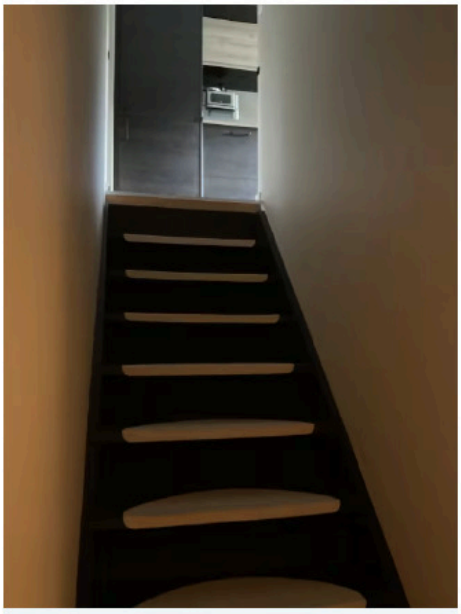
Anna Malgorzata Mech
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur





6.11 Trapp



Trapp kjeller - 1.etg.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-3**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er ikke etablert rekkverk i 2.etgt.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Det mangler sikring på deler av trapp.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG3 settes med bakgrunn i manglende rekkverk/ avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er oppført med plast	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hele det innvendig avløpsnettet opplyses være skiftet i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

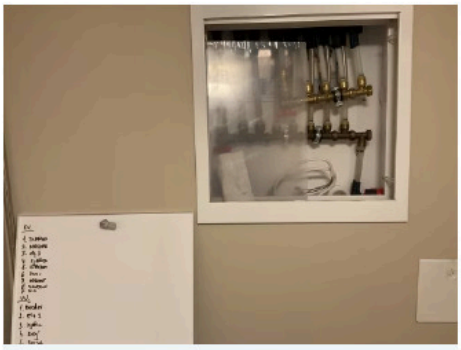
Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er skiftet i 2022.
Innvendig avløpsrør har dermed en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Utvendige avløpsrør har ukjent alder. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist på bod i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

6.13 Vannledninger



Stoppekran plassert på bod i kjeller.



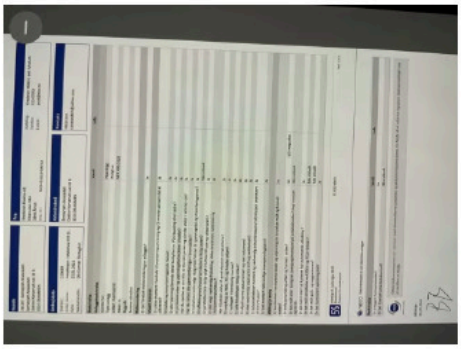
Rørskap plassert på bod kjeller.

Type anlegg	Rør i rør system
Høiax rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hele det innvendige anlegget er skiftet i 202.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er oppført med Høiax rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bod i kjeller.
Det er tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i inspeksjonsluke på bod i kjeller. Fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige stikkledninger ligger under bakkenivå og er ikke vurdert.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eaton automat-sikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele det elektriske anlegget er skiftet i 2022.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det elektriske anlegget er fra 2022. Sikringsskap er plassert i kjeller.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Krøderen Elektro AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget de siste 5år.

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.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
198L	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i våtrom med avrenning mot sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.17 Våtrom: Bad

Høyde ved terskel.

Høyde ved terskel.

Høyde ved våtsone.

Høyde ved våtsone.

Høyde ved sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Høyde ved sluk.



Synlig mansjett i klemring.



Ikke tilstrekkelig oppkant ved terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2022.
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 0mm fall fra terskel til våtsone.
Det registreres 0mm nedsenk
Det registreres 5mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:23 år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes gulvet ikke har tilstrekkelig fall.

Anbefalte tiltak overflater

For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Ikke tilfredstillende utført.
Det registreres 10mm oppkant ved terskel.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er tilstrekkelig oppkant ved terskel. Dette sees i sammenheng med dårlig fall på gulvet.
Det opplyses om at membran/tettesjikt og fliser er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhenting av dokumentasjon bør påregnes.
Øke terskelhøyde bør påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 120cm baderomsinnredning med speil.
- Tece innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. (Betongvegger)
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygget etter TEK17 og dokumentasjon skal foreligge.
Badet er renovert som egeninnsats på membran, tettesjikt og flis.
Det anbefales fremskaffing av bildedokumentasjon/dokumentasjon på utførelsen, dersom dette er mulig.

6.18 Våtrom: Bad 2.etg.



Ikke synlig mansjett i klemring.



Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2022.
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 5mm motfall fall fra terskel til våtsone.
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:23 år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes gulvet ikke har tilstrekkelig fall og minstekravet ved at lekkasjevann skal ledes sluk ikke er innfridd.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke er synlig mansjett i klemring.
Det opplyses om at membran/tettesjikt og fliser er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhenting av dokumentasjon bør påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - 90x90 Dusjnisje - 80cm baderomsinnredning med speil. - Tece innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne. Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Ingen avvik registreres	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte. Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Rommet har tilluft via luftespalte. Avtrekk via mekanisk ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt. Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygget etter TEK17 og dokumentasjon skal foreligge. Badet er renovert som egeninnsats på membran, tettesjikt og flis. Det anbefales fremskaffing av bildedokumentasjon/dokumentasjon på utførelsen, dersom dette er mulig.

6.19 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

1.etg:
Gulv: Laminat alle rom..
Vegg: Malt gips alle rom.
Tak: Malt gips alle rom.

Gulv: Flis på bad. Laminat øvrige rom.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.20 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad u.etg.
- Varmefolie i stue u.etg.
- Varmekabler på bad 2.etg.

6.21 Øvrig: Bod/parkering



Beskrivelse

Boligen disponerer 14m2 i felles garasjerekke.
Bygningen fremstår med svært høy slitasje uten teknisk verdi.



6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Doktor Narveruds vei 44B

Nabolaget Åssiden-Myre - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åssiden skole (1-7 kl.)	**6 min**
310 elever, 14 klasser	0.4 km
Øren skole (1-7 kl.)	**18 min**
435 elever, 21 klasser	1.4 km
Aronsløkka skole (1-7 kl.)	**21 min**
272 elever, 14 klasser	1.7 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	**5 min**
165 elever, 7 klasser	2.3 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**15 min**
297 elever, 10 klasser	1.2 km
Akademiet Ypsilon vgs	**21 min**
200 elever	1.7 km
Åssiden videregående skole	**21 min**
1020 elever, 68 klasser	1.7 km

Offentlig transport

Tunveien	**3 min**
Linje 3, 51N	0.3 km
Gulskogen stasjon	**5 min**
Linje L12, L13	2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 13 min**

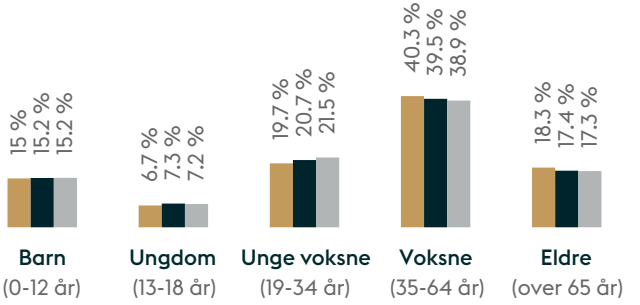
Barnehager

Åssiden barnehage (0-5 år)	**6 min**
50 barn, 4 avdelinger	0.4 km
NLM - Tryggheim bhg. - Drammen...	**15 min**
36 barn, 2 avdelinger	1.2 km
Dalegårdsveien barnehage (0-5 ...	**15 min**
50 barn, 4 avdelinger	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Vårveien	**4 min**
Meny Åssiden	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åssiden-Myre	1 298	664
Drammen	95 361	44 310
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

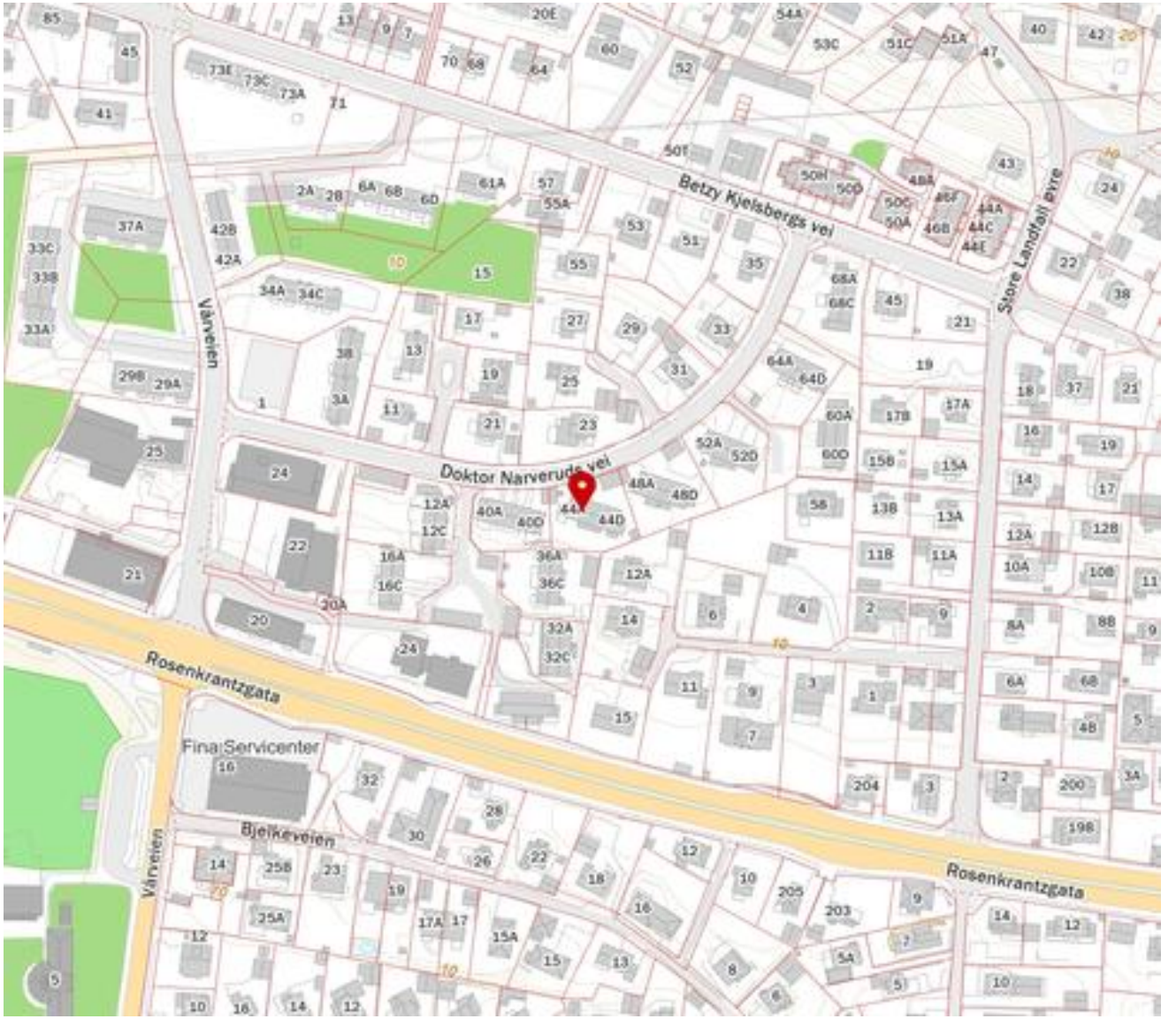
Sport

Åssiden idrettspark	5 min
Åssiden elvepark	8 min
SKY Fitness Drammen	19 min
SATS Base Åssiden	19 min

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

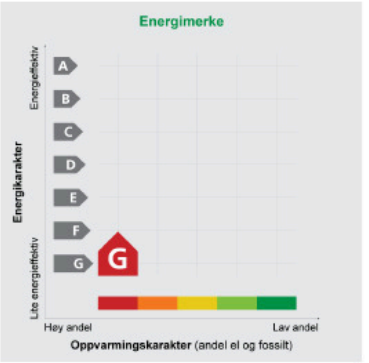


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2018

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Doktor Narveruds vei 44B
Postnr	3024
Sted	Drammen
Andels-/tellighetsnr.	/
Gnr.	116
Bnr.	102
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1312189
Dato	14.09.2021



Innmeldt av	Espen Andersen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

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: Doktor Narveruds vei 44B
Postnr/Sted: 3024 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.09.2021 22:21:11
Energimerkenummer: A2021-1312189
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Espen Andersen

Gnr: 116
Bnr: 102
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 13: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

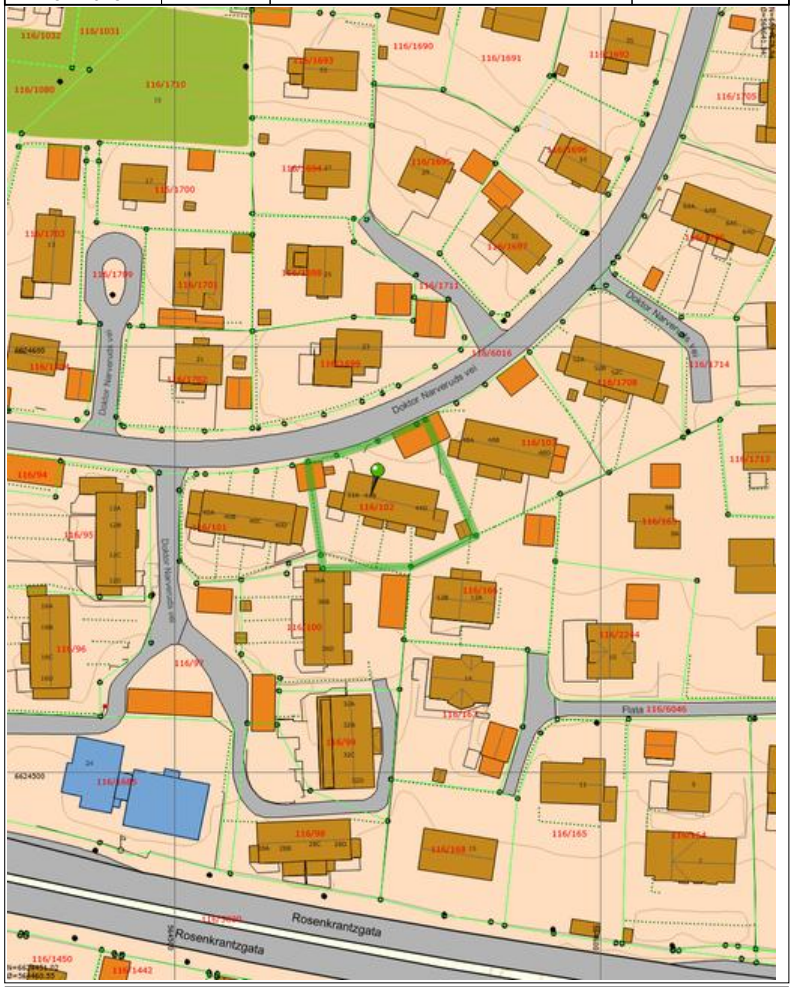
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Drammen kommune

Kartutsnitt

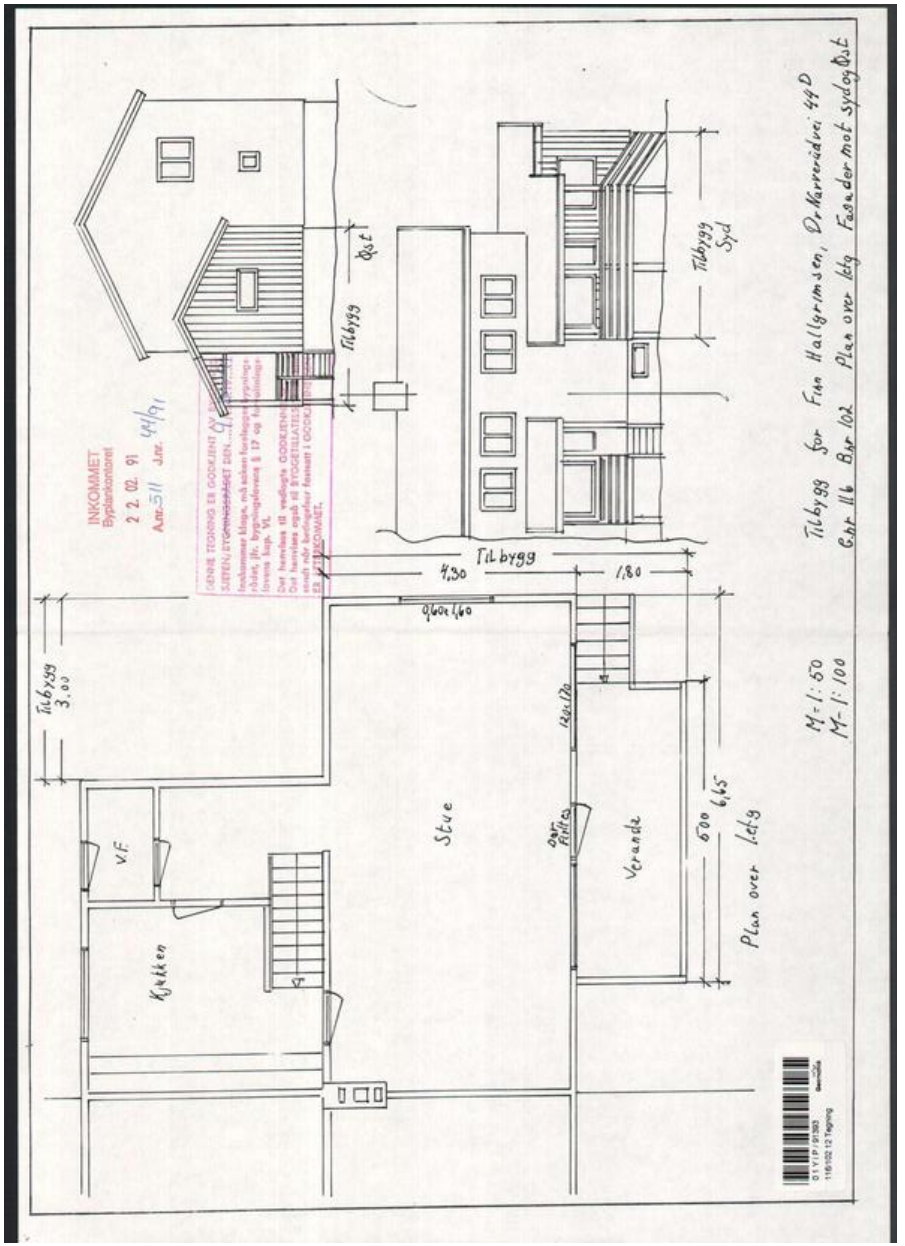
Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Doktor Narveruds vei 44B 3024 DRAMMEN			
Annen info:				

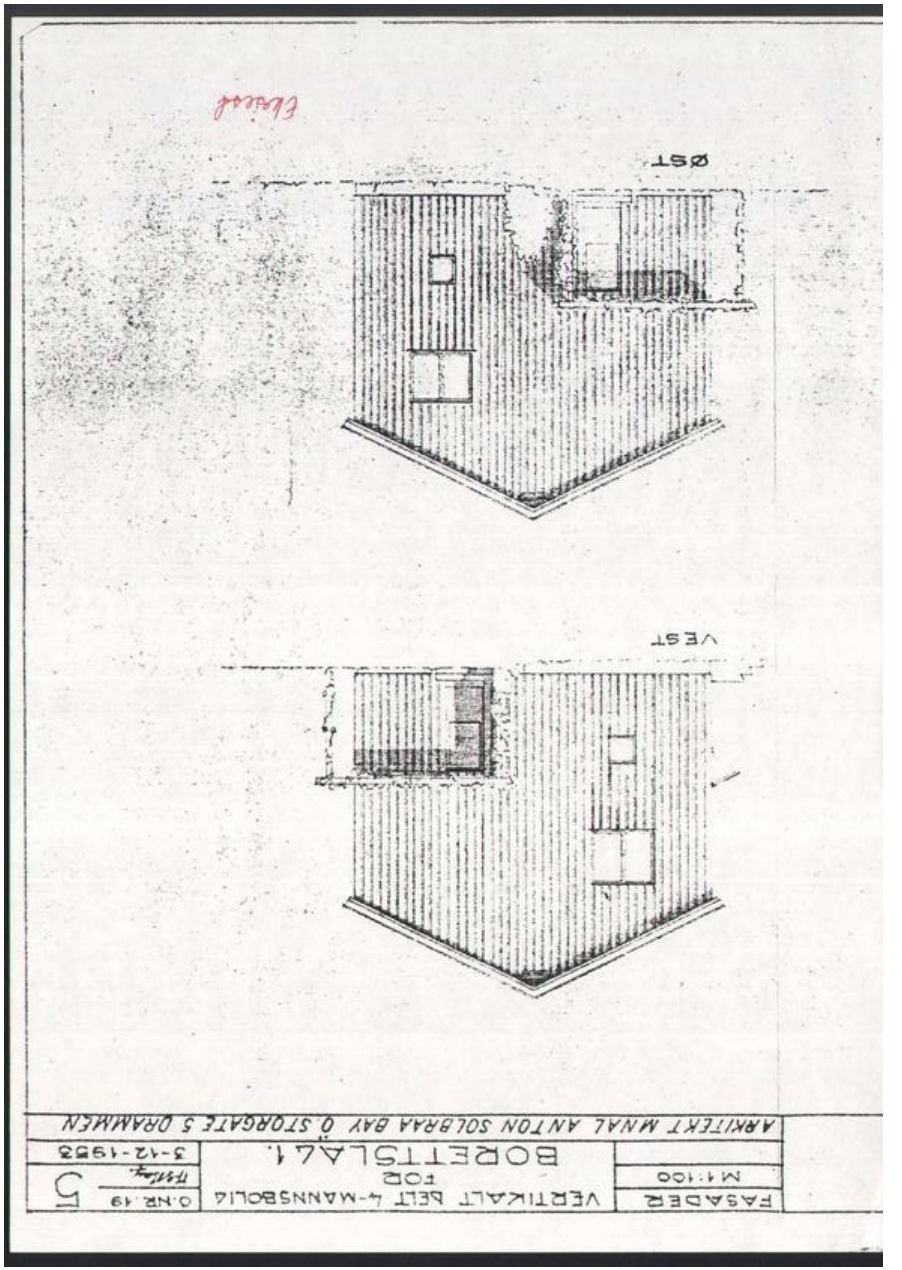
Målestokk 1:1000



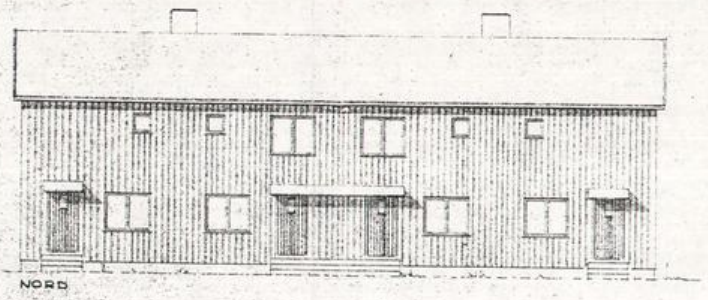
Tegnforklaring

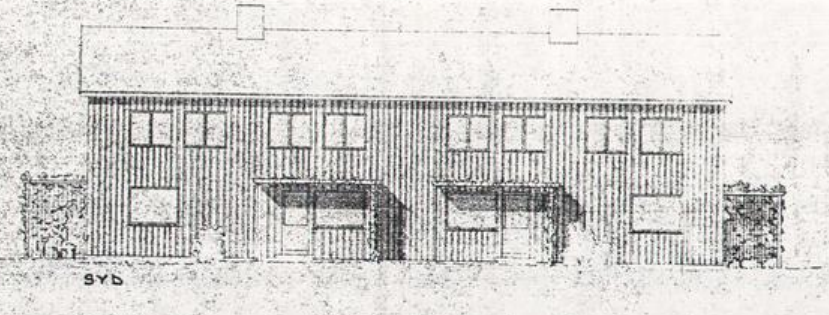
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Park
- Bebygd område
- Annet


Tilbygg for Finn Hallgrimsen, Dr. Narvesvei 44D
Gnr 116 Bnr 102 Plan over kjlg Fasader mot sydøst
M=1:50
M-1:100
Tilbygg Syd
Tilbygg
Tilbygg
3.00
4,30
1,80
6,45
Kjøkken
V.F.
Stue
Veranda
Plan over kjlg
INKOMMET
Byplankontoret
2 2. 02. 91
Anr. 311 Jnr. 44/91


ARKITEKT MNAL ANTON SOLBRAA BAY 0 STORGATE 5 ORAMMEN
FASADER
M 1:100
VERTIKALT DELT 4-MANNSBOLIA
TOR
BORETTSLAA 1.
O.NR. 19
3-12-1983
5
ØST
VEST

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, DRAMMEN

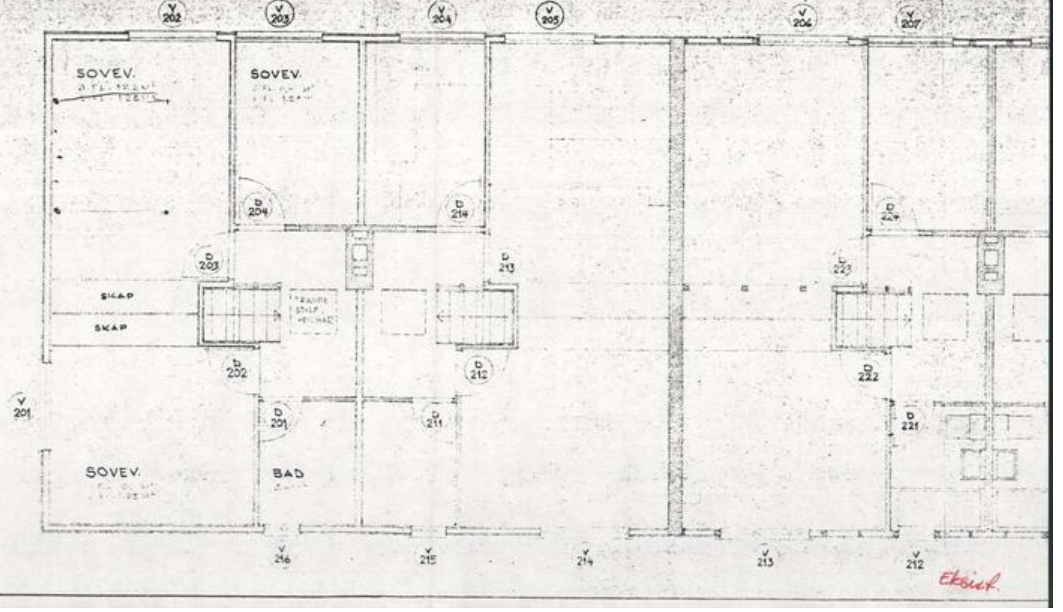




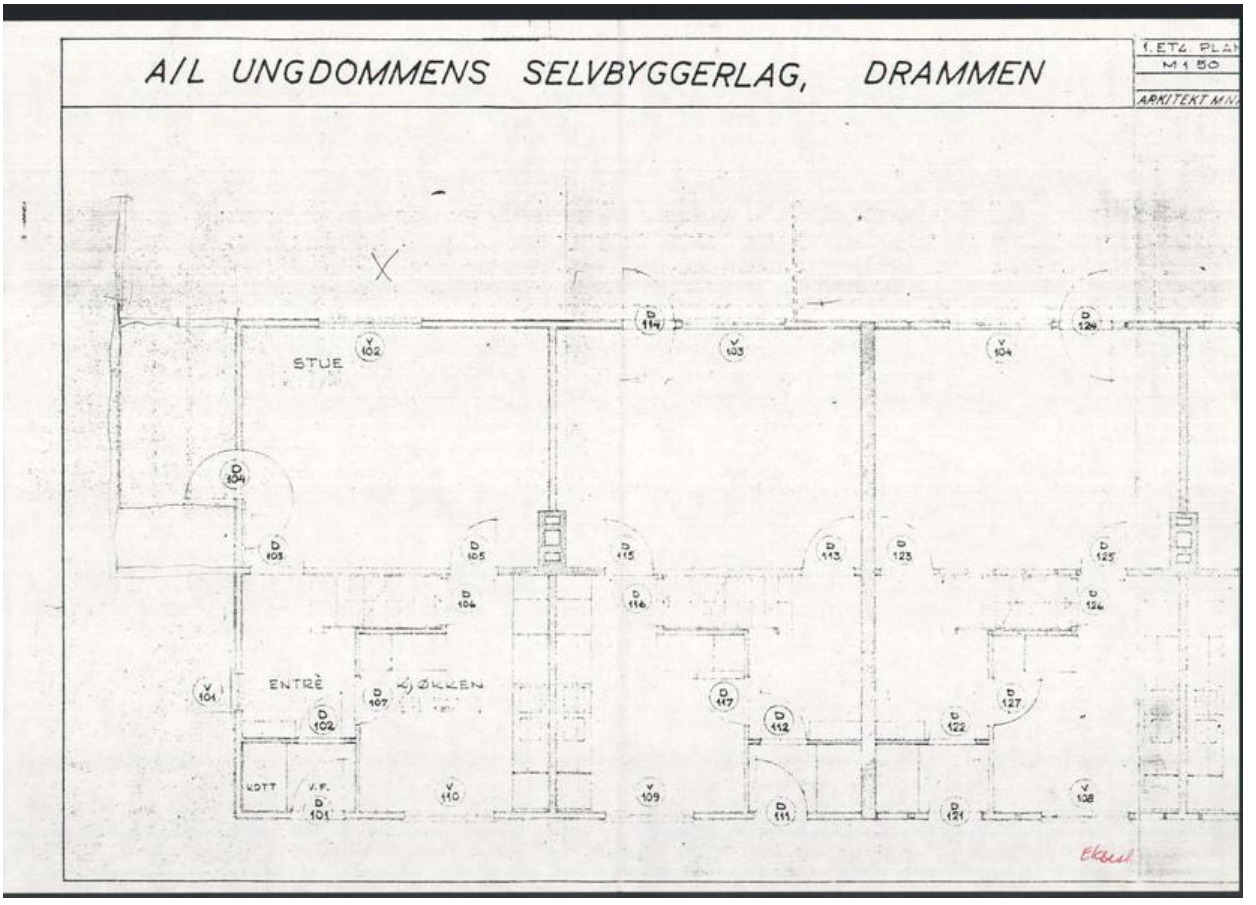
Eksist.

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, DRAMMEN

2. ETG. PLAN
M 1:50
ARKITEKT MN

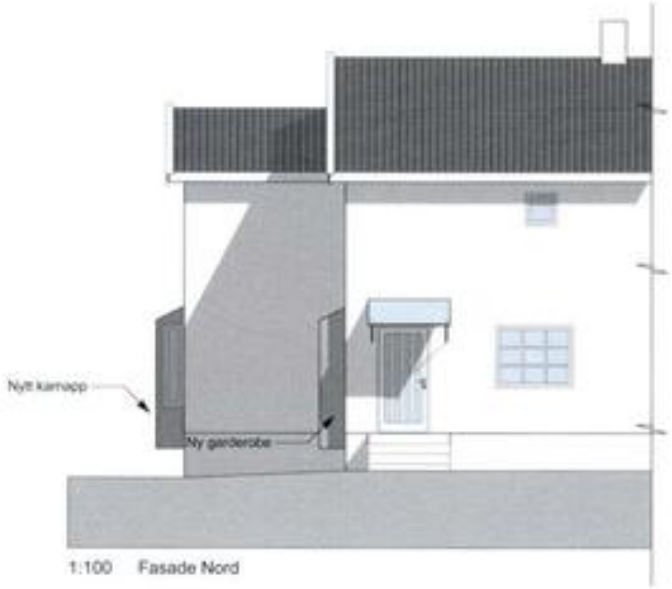


Eksist.


A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, DRAMMEN
1. ETG. PLAN
M 1:50
ARKITEKT MN
STUE
ENTRÈ
KJØKKEN
GANG
V.F.
D 101
D 102
D 103
D 104
D 105
D 107
D 111
D 112
D 113
D 114
D 115
D 116
D 117
D 121
D 122
D 123
D 124
D 125
D 127
V 101
V 102
V 103
V 104
V 108
V 109
V 110



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

UERHAS
Tegning godkjent
19 / 12 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN i Drammen

B	22.11.12	Rev. knapp
A	19.10.12	Fjernet balkong
Rev.	Dato.	Kommentar

Lokaliseringsfigur:

Tiltak:
Rammesøknad

Tiltakshaver/Byggherre/Ansvarlig for tiltaket:

SOLLI ARKITEKTER AS

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 Fax 32 83 07 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Sadia Aslam

Ombyggning

Dr. Nansens vei 48 A
3024 Drammen

Tegning:
Fasader

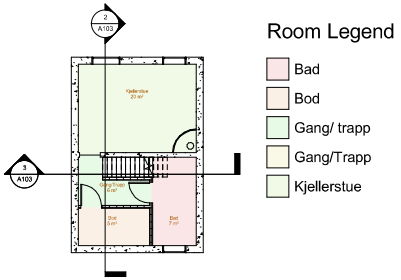
Tegn. nr.
08.24 - 104

Målestokk (A1/A3)
1:100

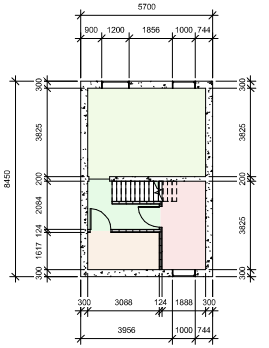
Dato
04.07.2012

Rev. Dato
22.11.2012

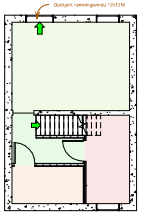
Rev.
B



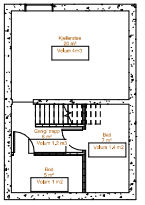
1 -01 NY Kjellerplan BYA
1 : 100



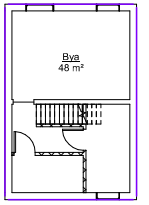
2 -01 NY Kjellerplan Målsatt
1 : 100



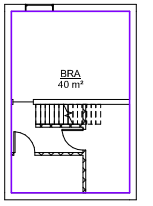
6 -01 NY Kjellerplan Rømningplan
1 : 100



3 00 OPR Kjellerplan Volum underbygging
1 : 100



4 -01 NY Kjellerplan BYA
1 : 100



5 00 OPR Kjellerplan BRA
1 : 100

Firmasolutions

www.firmasolution.no

Firmasolutions AS
Org: 927538059
Address Erik Olsensgate 7A

Phone +47 91365858
Fax
e-mail post@firmasolution.no

Somayyeh Araszdeh Bruksendring

Planer

Project number	0063
Date	12.05.2022
Drawn by	Stig Gundersen
Checked by	Firmasolutions AS
	A101
Scale	1 : 100

20.05.2022 13:23:11

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

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

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0268/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Doktor Narveruds vei 44B 3024 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 116, bnr 102, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no