

Mælen 182



Velkommen til

Mælen 182



Salgsoppgaven produsert 29. april 2024

Skoger/Mælen

Stor 5-roms leilighet beliggende i naturskjønne og landlige omgivelser
|Kjøkken fra 2019|To bad fra 2016|Garasje

Prisantydning	4 175 000,-
Omkostninger	116 015,-
Totalpris	4 291 015,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1958
Tomt	1 532 kvm, eiet
Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Mælen 182!

Pen 5 roms selveierleilighet i barnevennlig strøk i Mælen/Skoger. Boligen er ligger i en blindvei med en barnevennlig beliggenhet. Kort vei til busstopp med avgang mot Drammen og Sande. Kort vei til marka og fjorden.

Noen av eiendommens høydepunkter:

- 4 gode soverom
- Pent flislagt bad med nyere innredning fra 2016
- Lekkert kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- Garasje og gruslagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter
- Terrasse på 102 m2 med videre adkomst til pen felleshage
- Varmepumpe installert i 2022
- Boligen holder en gjennomgående god standard
- Vesentlig påkostet de siste 10 årene
- Gode solforhold i sommerhalvåret

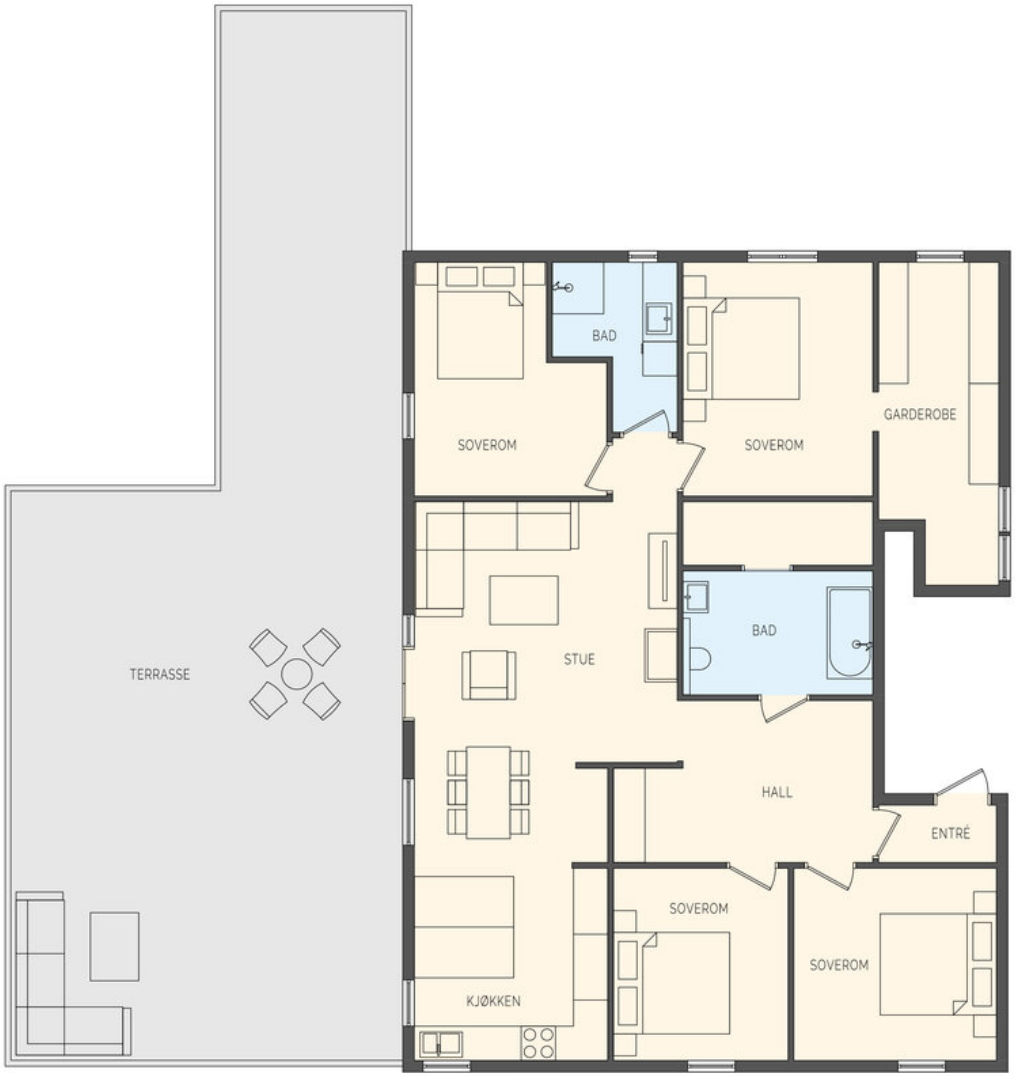
Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	102 kvm

1. etasje:
BRA-i: 144 kvm. Entré, hall, stue, kjøkken, 2 bad, garderobe, bod og 4 soverom

Total BRA: 144 kvm.
TBA: 102 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.






















BOSCH










Bod
Garasje

Informasjon

Mælen 182

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0075/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Mælen 182, 3039 DRAMMEN
Gnr 56, bnr 26, snr 1 i Drammen kommune

Selgere
Henriques Dos Santos M
Martine Sofie Vik Dos Santos

Kjøpesum og omkostninger
4 175 000,- (Prisantydning)
---
4 175 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
104 375,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
105 615,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
116 015,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
4 280 615,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 291 015,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
4

Innhold
1. Etasje: Entré, hall, stue, kjøkken, 2 bad, garderobe (bod), bod og 4 soverom.

Leiligheten har adkomst til en flott terrasse på 102 m2 fra stuen. Her finner du ikke bare flere soner med sittegruppe og loungemøblement, men også jacuzzi.
Det medfølger en romslig bod i tilknytning til garasje på 15m2.
Leiligheten disponerer totalt 3 biloppstillingsplasser. En i felles garasje (seksjonert), en foran garasjen samt en foran inngangspartiet.

Standard

Entré/hall:
Entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet, og sette fra seg skoene. Her finner du flislagt gulv, og vegger malt i en lys beige farge. Videre fra entreen kommer du inn til en stor hall hvor du har adkomst til 2 soverom (i dag innredet som TV stue og kontor), bad og stue.

Stue/kjøkken:
Kjøkken og stue i åpen løsning med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. God plass til en romslig sofagruppe med tilhørende møblement samt spisestue. I stuen er det integrerte høyttalere i TV vegg og vegg bak sofa.

Lys og pen kjøkkeninnredning med sorte slette fronter og kjøkkenøy. Her har du også god oppbevaringsplass i både over- og underskap samt skuffer. Kjøkkenet er innredet med integrert induksjonstopp, komfyr, nedfelt oppvaskkum i laminert benkeplate og kjøle- og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin.

Utgang til stor og solrik terrasse fra stuen på hele 102m2 med en landlig utsikt. Gode muligheter til å innrede i flere forskjellige soner, med både spisegruppe, loungemøblement samt jacuzzi. Her ute kan man nyte lange kvelder med både venner og familie.

Bad:
Leiligheten har to bad av god størrelse fra 2016. Disse er innredet med flislagte overflater på vegger, samt varmekabler med fliser på gulv.

Bad med adkomst fra hall inneholder badekar, speil med downlights i nedsenket himling, vegghengt toalett med innbygd sisterne og baderomsmøbel med skap og servant. God belysning forøvrig med downlights i himling. Herfra har du også tilgang til en bod via skyvedør.

Bad med adkomst fra stue inneholder et romslig dusjkabinett, speil med tilhørende ledlys, vegghengt toalett med innbygd sisterne og baderomsmøbel med benkeplate, skap og servant. God belysning forøvrig via led list i himling. Opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har 4 soverom av god størrelse.
Pent og romslig hovedsoverom med god plass for dobbeltseng og nattbord, samt inngang til eget garderoberom/bod.
Soverom 2 fungerer perfekt som barnerom/gjesterom og rommer både seng, garderobeløsninger samt skrivebord.
Soverom 3 er i dag innredet som kontor.
Soverom 4 er i dag innredet som TV-stue.

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:
- Krypkjeller: TG3 settes da treverk er avsluttet direkte på terreng, samt manglende fuktsperre mot grunn. Det registreres også høye verdier av luftfuktighet som tyder på dårlig ventilering av krypkjeller.
- Renner og nedløp: TG3 settes med all hovedsak manglende nedløp. Øvrige deler settes med TG2 da produktene antas være på slutten av forventet levetid.
- Etasjeskille: TG3 settes da det ved nivelering av laser ble registrert avvik i

høydeforskjell utenfor NS3600 sine tolleransekrav.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Vinduer: TG2 settes med bakgrunn i alder på 6 vinduer (isolerglass over 25 år) og det vil være økt risiko for at vindusglass punkterer.
- Yttervegger: TG2 settes grunnet alder, slitasje og manglende lufting.
- Taktekking: TG2 settes da stålplater med underlagspapp/undertak og lekter har passert 30år og tettheten i tiden som kommer er mer usikker.
- Kjøkken: TG2 settes da det er lagt nytt røropplegg uten etablering av lekkasjestopper (Waterguard).
- Varmtvannsbereder: TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt, og ikke er direktekoblet.
- Ventilasjon: 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 mekanisk ventilasjon eller bedre for å kunne gi TG0/1.
- Bad 1: TG2 settes da det er utilstrekkelig fallforhold, mangel på dokumentasjon, manglende drensåpning fra innebygget sisterne og at rommet mangler tilluft.
- Bad 2: TG2 settes da det er utilstrekkelig fallforhold, mangel på dokumentasjon, manglende drensåpning fra innebygget sisterne og at rommet mangler tilluft.
- Øvrige overflater: TG2 settes da det er registrert behov for vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Nytt dusjkabinett på det minste badet
- Ny ytterdør/inngangsdør

2022-2023:
- Nye innerdører til alle rom i entré/hall

2022:
- Montert en ny Toshiba varmepumpe i 2022
- Ny komfyrvakt

2020-2024:
- Malt himling og vegger på samtlige soverom

2019:
- Installert nytt kjøkken

2016:
- Nye bad

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende forhold i sin egenerklæring:
- Kloakkpumpen ble i april 2021 ødelagt, og det måtte kjøpes ny. I forbindelse med at den gikk i stykker, ble det tilbakeslag i vaskene.
- Noe ujevnheter i stuegulv.
- Det var tegn til gamle museskader på det eldre kjøkken som nå er gjort om til ett kontor år 2022. Alt av gamle vegger ble revet, også det som var berørt av gnagere.
- Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i sammenheng med den nye varmepumpen, oppussing av to soverom (i dag innredet som kontor og TV-stue), samt utbedring av avvik funnet av eltilsynet ved befaring. Arbeider er utført av

faglærte Wilberg Elektro AS
- Drammen kommune utreder om Mælen skal kobles på det kommunale avløpsnettet.
- Sameiet har skriftlig avtale på hvordan diverse utgifter fordeles, slik som bygningsforsikring, vann, reparasjoner og vedlikehold.

Bygningssakkyndig
Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen

Byggemåte
- Grunnmasser av leire og løsmasser
- Grunnmur av betong m/sparestein og granitt
- Krypkjeller
- Etasjeskille av tre
- Yttervegger av bindingsverk med tre utvendig tekket med stående kledning
- Vinduer med 2-lags glass
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon
- Taket er tekket med stålplater
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Subwoofer i stue
- Taklampe i stue
- Frittstående oppvaskmaskin kjøkken
- 2 svarte TV hyller i stue
- Veggfeste til TV i stue
- 2 taklamper på kjøkken
- Frittstående kjøleskap/fryser i bod
- Speil og 2 kommoder i garderobe rom
- Taklampe på soverom 3 og 4 (i dag innredet som TV stue og kontor)
- Vaskemaskin på bad
- Smart panelovner medfølger ikke
- Hyller i garasje

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul

Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue/kjøkken
- Varmekabler i gulv på begge bad
- Varmefolie i stue- og kjøkkengulv
- Varmefolie i gulv på garderoberom/bod
- Ildsted i stue
- Øvrig oppvarming via panelovner

Dersom rom ikke har fastmonterte varmekilder på visningen, medfølger heller ikke disse handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca. 20 000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Sameiet har ikke felleskostnader, men deler utgifter ihht. eierbrøk.

Kommunale avgifter

Kr 12 765,-pr. 2023

Vann: kr 3 060
Renovasjon: kr 3 720
Avløp: Tømming av Biovac kloakkanlegg kr. 5 985 per år.

Andre utgifter

TV og internett (fiber) fra Telenor kr. 1 250,- per mnd.
Vedfyring kr. 2 000,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
Bygningsforsikring: kr. 13 303 per år. Dette er for bolig, boder og garasje.
Brøyting/strøing kr. 4 500,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra mengde og behov.
Tømming av Biovac kloakkanlegg kr. 5 985 per år.

Det må må også påregnes kostnad for feiing og tilsyn av feiervesenet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 154 765,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 388 105,- pr. 2022
Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 154 765,- i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 4 388 105,- i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet TV og internett (fiber) via Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Mælen 182, orgnr. 928 259 846

Om sameiet

Sameiet Mælen 182 består at 3 seksjoner på eiendommen.

Sameiet har løpende kostnader knyttet til felles bygningsforsikring og vedlikehold/drift av fellesarealer.
Kostnad til bygningsforsikring blir fordelt etter eierbrøk (160/289 = ca 55,5% for denne seksjonen).
Kostnad til vannforbruk blir fordelt på antall personer i hver seksjon (3/9 for denne seksjonen).

Kostnader til eksempelvis uforutsette utgifter, fordeles etter sameiebrøken for hver seksjonseier.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet fører ikke regnskap eller budsjett. Kostnader relatert til sameiets bygningsmasse fordeles etter eierbrøk

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad etter behov

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89855853

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 532 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Garasje/utebod ligger på tomtegrensen til naboeiendom.

Leiligheten disponerer totalt 3 biloppstillingsplasser på sameiets eiendom. En i felles garasje (seksjonert til leiligheten), en foran garasjen samt en foran inngangsparti.

Adkomst via privat vei i henhold til informasjon til kommunen. Drift og vedlikehold av veien fordeles mellom 11 eiendommer.

Parkering
Parkering i garasje, eller på en av de 2 biloppstillingsplassene.
Biloppstillingsplassene leiligheten disponerer er foran garasje og foran leilighetens inngangsparti.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved 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
Boligen er landlig beliggende med marka som nærmeste nabo. Fra boligen er det en kort kjøretur til barnehager, dagligvare, fritidsaktiviteter og offentlig

kommunikasjon.

Ca. 9 min. kjøretur til nærmeste dagligvare Kiwi i Kobbervikdalen. Ca. 5 min gange til busstopp med hyppige avganger retning Drammen sentrum. Flere kunstgressbaner for fotball i nærområdet, både på Fjell, Drafnkollen og Marienlyst. På Marienlyst er det i tillegg en flott kunstisbane til bruk for både store og små samt treningsstudio. Kort vei til Drammensbadet med totalt 9 basseng, 5 innendørs og 4 utendørs.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og friområder samt kort vei til bade- og fiskevann. I vinterhalvåret er det et velutviklet lysløypenett i nærområdet og hoppbakke på Gjerpenkollen.
Ca. 15 min. med bil til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Asker, Oslo og Kongsberg. Kort vei til Drammen sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud. Få minutter til påkjøring på E18.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp Mælen med linje 16, 35 og 37. ca. 15 min. med bil til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Asker, Oslo og Kongsberg - ca 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Barnehage:
Nærmeste barnehage er Læringsverkstedet Skoger barnehage. Knappe 5 minutter kjøretur fra boligen. Dette gjør hverdagslogistikken med barn til en litt enklere oppgave. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Skole:
Nærmeste skole er Skoger barneskole og befinner seg ca. 7 minutter med bil fra leiligheten. Nærmeste ungdomsskole er Galterud ungdomsskole og ligger ca. 10 minutter med bil fra leiligheten. Det er god bussforbindelse til begge skoler fra leiligheten.
Skoger skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

«Drammen kommune finner ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiver. Bygningen er byggemeldt. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1900.
Siden det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, betyr det at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig

brukstillatelse/ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av veranda datert 20.10.2020, med tilhørende godkjente tegninger.
Det foreligger godkjent seksjonering for eiendommen datert 04.10.1988.»

Vei, vann og avløp

Vann:
Offentlig vann i henhold til informasjon til kommunen.

Avløp:
Avløp via Biovac system. Renseanlegget blir tømt 2 ganger årlig.

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig avløpsnett. Per dags dato er anleggstypen av Biovac system. Det er foreløpig ikke gitt noe formelt pålegg fra kommunen. Drammen kommune utreder om Mælen skal kobles til det kommunale avløpsnettet. Eier må på sikt forvente pålegg om tilknytning til kommunalt nett.

Vei:
Adkomst til boligen er offentlig frem til snuplass for buss. Herfra er det privat vei hvor det er henholdsvis Mælen 146 som eier første del av veien, og Mælen 176 som eier siste del før man tar av inn til gårdsplassen. Det er i den anledning blitt laget et felles spleiselag med totalt 11 eiendommer som deler på kostnadene for brøyting og strøing om vinteren. Det gjøres oppmerksom på at det ikke finnes noen avtaler som viser rett til bruk av veien. Dagens eier har ikke hatt noe problemer vedrørende bruk av veien, men har forholdt seg til at de har hatt "en rettighet" da de er en del av spleiselaget på brøyting og strøing. Det anbefales ny kjøper å få dette formalisert gjennom en tinglyst veirett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende (bybebyggelse) kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Eiendommen er regulert under "Regulering av Muusøen fra Landfaldøen til Storveien" datert 10.05.1936 med formål til kjørevei.

Det er igangsatt planleggingsarbeider på Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034 og Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkrantzgata som inkluderer eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3301/56/26/1:
25.01.1989 - Dokumentnr: 737 - Erklæring/avtale
d.e.'s areal utgjør 1533 m2.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1988 - Dokumentnr: 10098 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 160/289
Eiendommen er oppdet i 3 seksjoner.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1,35% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 8 700,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 18 005,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema
- Tilstandsrapport
- Vedtekter
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Godkjente 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 30. april 2024

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Mælen 182

Mælen 182

Skoler

Skoger skole (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser	7 min 3.5 km
Vestbygda skole (1-7 kl.) 214 elever, 13 klasser	8 min 5.8 km
Fjell skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	12 min 6.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 336 elever, 15 klasser	10 min 5.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	13 min 8.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 8.5 km
Heltberg vgs. Drammen	16 min

Sport

Skoger ballbane	5 min
Prestegårdsletta	5 min
SATS BASE Strømsø	13 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	14 min

Offentlig transport

Mælen Linje 16, 35, 37	4 min 0.3 km
Strømsø torg Linje F4, F5, RE10, RE11, R12	16 min 11 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

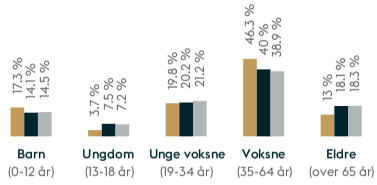
Barnehager

Skoger (1-5 år) 68 barn	5 min 2.2 km
Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 5.8 km
Kjeldås barnehage (0-5 år) 102 barn	9 min 6.3 km

Dagligvare

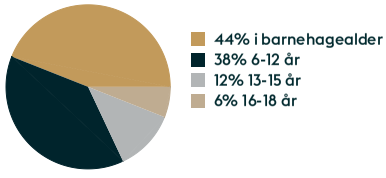
Kiwi Kobbervikdalen	10 min
Kiwi Austadveien	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skoger 10	164	75
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



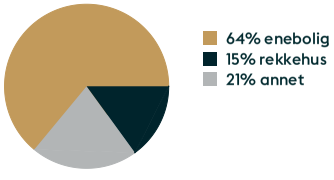
Ladepunkt for el-bil

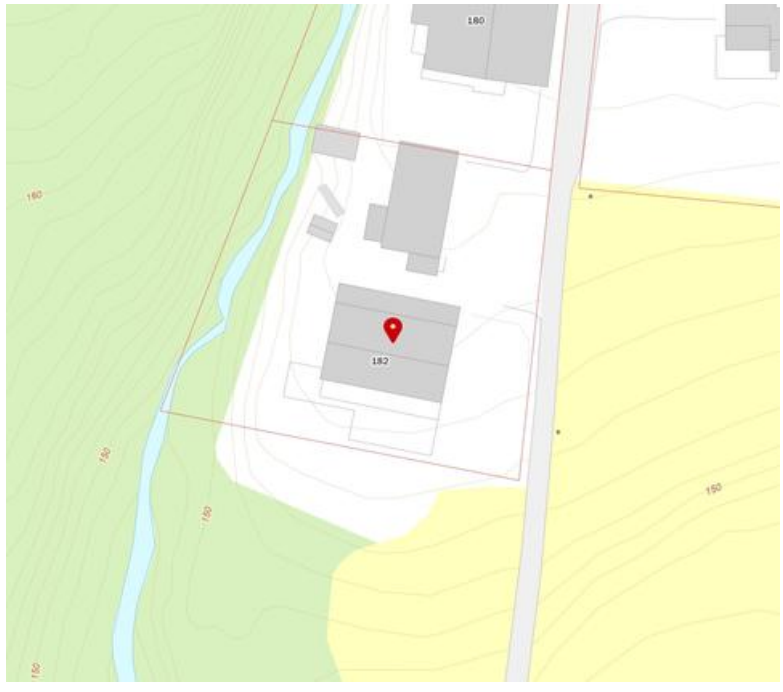
Kiwi Kobbervikdalen	10 min
Kiwi Austadveien	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Drammen
Oppdragsnr.	10-0075/24
Selger 1 navn	Martine Sofie Vik Dos Santos
Selger 2 navn	Henriques Dos Santos M
Gateadresse	Mælen 182
Poststed	DRAMMEN
Postnr	3039

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: 3
Antall måneder: 2

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 89855853

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: 10-0075/24

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kloakkpumpen gikk istykker i april 2021, og måtte kjøpes ny. I forbindelse med at den gikk i stykker, ble det tilbakeslag i vaskene

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

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det står nærmere beskrevet i boligtilstandsrapporten om ujevnheter i stuegulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det var tegn til gamle museskader på det gamle kjøkkenet som nå er gjort om til ett kontor år 2022. Alt av gamle vegger ble revet, også det som var rørt av gnagere.

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Varmepumpe, alt av opppussing innpå hovedsoverom, begge de nye kontorene, samt reparasjon av det som ble påpekt av ettlisynet (isolere sikringsskap)
Arbeid utført av: Wilgberg Elektro

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
Beskrivelse: I 2023 var ei tilsynet her. manglende ble rettet opp av elektrikerfirma

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

Document reference: 10-0075/24

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

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

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

Beskrivelse: Jeg kjenner til at drammen kommune utreder om Mælen skal kobles på det kommunale kloakksystemet. Dette gjelder forøvrig hele Drammen Kommune

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

Beskrivelse: Sameiet har skriftlig avtale på hvordan diverse utgifter skal fordeles, slik som boligforsikring, vann, reparasjoner/oppussing

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0075/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0075/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
martine sofie dos santos	30d46657511242a080eb1ab5773cd882b023404a	25.04.2024 20:03:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mathias dos santos	822b78deffee9e89bc4f048e8cfed1d54c01c63a	25.04.2024 20:01:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0075/24

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

nets

Mælen 182
3039 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 144 m^2
BRA-i: 144 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	17	1	2

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/15916

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 40mm høydeforskjell i stue over an avstand på 3meter.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor 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

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det er krypkjeller under boligen.
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
Rommet er tilstrekkelig ventilert.

TG2 settes med bakgrunn i at krypkjeller er en risikokonstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Det anbefales jevnlig inspeksjon av rommet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør ny i April 2024.
Hvite 3-speils profilierte formpressede innerdører.
6 vinduer fra 1985/1994/1996
Øvrige vinduer fra 2022/2023

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det registreres slitasje utover normalt vedlikehold på enkelte vinduer.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på 6 vinduer (isolerglass over 25år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av 6 vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Boligen er ikke etablert med musebånd.
Det er ikke tilstrekkelig lufting bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet.
Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger samt dårlig lufting på kledning.

Anbefalte tiltak

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp har ukjent alder.
Det mangler nedløpsrør på nedløp ved terrasse.

TG2 sette da hovedparten av produktene antas være på slutten av forventet levetid.
Det påpekes at dette er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på/slutten av over forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte beslag på befaringsdagen.
Kontrollen er begrenset grunnet kontroll fra bakkenivå og leiligheten er plassert i 1.etg.

TG2 settes da stålplater med underlagspapp/undertak og lekter har passert 30år og tettheten i tiden som kommer er mer usikker.
Det må forventes planlegging om utskiftning av taktekking.
Taktekking er forøvrig sameiets ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er oppført i 2019, og er levert av Ikea Kjøkken.

- Sorte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Kjøkken øy
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er ikke 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: 25år.

TG2 settes da det er lagt nytt røropplegg uten etablering av lekkasjestopper.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken oppført etter TEK10.
Der bygningens vanninnstallasjon er uten overløp, må det være montert waterguard.
Vanninnstallasjonene det her er snakk om er nytt opplegg til oppvaskmaskin, kjøleskap med tilkoblet vann eller kaffemaskin med tilkoblet vann.
I dette tilfellet er det ikke montert waterguard.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og 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.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Det registreres 4mm fall på gulvet.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil 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: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å unngå fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er ikke mulig å kontrollere.
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: 17år
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 foreligger noen form for dokumentasjon og det kan ikke gies noe garanti på badet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Det registreres 8mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil 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: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da gulvet ikke har tilstrekkelig fall på gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under badekar. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.
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: 17år
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 foreligger noen form for dokumentasjon og det kan ikke gies noen garanti på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommer blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand, men det registreres behov for vedlikehold flere steder.
Det må 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.

TG2 settes da det er registrert behov for noe overflate/vedlikehold.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Leiligheten er plassert i 1.etg.
Loftet er derfor ikke kontrollert.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssakskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann.
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.

Lovlighet

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.4.2024

Rapportdato
13.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Martine Sofie Vik Dos Santos**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Dos Santos M Henriques**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

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

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.

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.

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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Mælen 182, 3039 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**56**	Bruksnr:	**26**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958** - Alder er ikke bekreftet						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnmasser av leire og løsmasser.
- Grunnmur av betong m/sparestein og granitt.
- Krypkjeller
- Etasjeskille av tre.
- Yttervegger av bindingsverk med tre utvendig tekket med stående kledning.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med stålplater
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

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	144	144	0	0	102
Bod/Carport	0	0	0	0	0
Totalt m²	**144**	**144**	**0**	**0**	**102**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	144	144	0	0	102
Totalt m²	**144**	**144**	**0**	**0**	**102**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	144	129	15	Entre - 3m2 Hall - 10m2 Soverom 1 - 12,5m2 Soverom 2 - 10,7m2 Soverom 3 - 12,5m2 Soverom 4 - 14,4m2 Stue/kjøkken - 41m2 Bad - 7,4m2 Bad 2 - 5,1m2	Bod/Garderobe - 11m2 Vaskerom/bod - 3,8m2
Totalt m²	**144**	**129**	**15**		

Bygning: Bod/Carport

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		Carport - 22m2 Bod - 15m2
Totalt m²	**37**	**0**	**37**		

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.

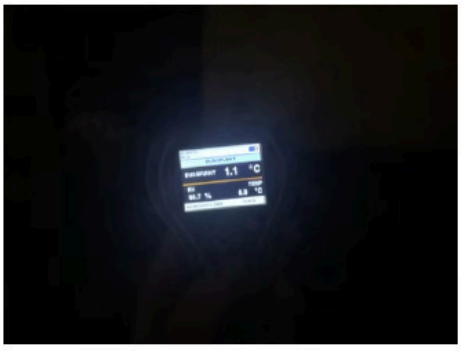
6. Hovedrapport

6.1 Krypkjeller









Beskrivelse
Det er etablert krypkjeller i boligen. Kun deler av krypkjeller er tilgjengelig.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fukt i treverk:
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 18,2%.

Luftfuktighet:
Relativ luftfuktighet forteller når lufta er så fuktig at mugg kan vokse eller støvmidd trives. Om vinteren, det vil si i fyringssesongen, skal relativ luftfukt være mellom 20% og 40% i de varme oppholdsrommene. I kjøligere rom (15 til 18°C) kan luftfukten være opp til 50%. Om sommeren kan luftfukten ligge høyere, men bør ikke over 60%.

Duggpunkt:
Duggpunkt må holdes under 10 °C, og helst under 8°C. Kombinasjonen av høy luftfukt og kalde yttervegger gir fare for kondens og muggvekst.

Det er utført kontroll med Protimeter MMS3.
Luftfuktighet: 66.7%
Fukt i treverk: 21,2%
Duggpunkt: 1,1`C

Resultatene er over anbefalte verdier.
Det er i etterkant gjort tiltak siden befaring fant sted.

Oppsummering av krypkjeller	**TG-2**

Det er krypkjeller under boligen.
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
Rommet er tilstrekkelig ventilert.

TG2 settes med bakgrunn i at krypkjeller er en risikokonstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Det anbefales jevnlig inspeksjon av rommet.

6.2 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 102m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er oppført rundt 2018	
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

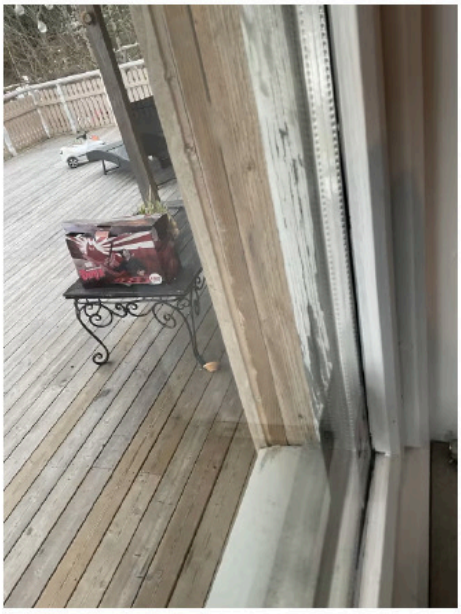
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Det er etablert en terrasse på 102m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Hvite 3-speils formpressede innerdører. Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør ny april 2024 6 vinduer fra 1985/1994/1996 Øvrige vinduer fra 2022/2023	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei





Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**

Ytterdør ny i April 2024.
Hvite 3-speils profilierte formpressede innerdører.
6 vinduer fra 1985/1994/1996
Øvrige vinduer fra 2022/2023

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det registreres slitasje utover normalt vedlikehold på enkelte vinduer.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på 6 vinduer (isolerglass over 25år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av 6 vinduer.

6.4 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Boligen er ikke etablert med musebånd.
Det er ikke tilstrekkelig lufting bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet.
Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger samt dårlig lufting på kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Leiligheten er plassert i 1.etg.
Loftet er derfor ikke kontrollert.

6.6 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte renner er nye i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp har ukjent alder.
Det mangler nedløpsrør på nedløp ved terrasse.

TG2 sette da hovedparten av produktene antas være på slutten av forventet levetid.
Det påpekes at dette er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på/slutten av over forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

6.7 Taktekking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 tekket med stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte beslag på befaringsdagen.
Kontrollen er begrenset grunnet kontroll fra bakkenivå og leiligheten er plassert i 1.etg.

TG2 settes da stålplater med underlagspapp/undertak og lekter har passert 30år og tettheten i tiden som kommer er mer usikker.
Det må forventes planlegging om utskiftning av taktekking.
Taktekking er forøvrig sameiets ansvar.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	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 40mm høydeforskjell i stue over an avstand på 3meter.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 6mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor 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 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 04.04-2024 uten å påvise avvik.

6.10 Kjøkken

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-2**

Kjøkken er oppført i 2019, og er levert av Ikea Kjøkken.

- Sorte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Kjøkken øy
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er ikke 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: 25år.

TG2 settes da det er lagt nytt røropplegg uten etablering av lekkasjestopper.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken oppført etter TEK10.
Der bygningens vanninnstallasjon er uten overløp, må det være montert waterguard.
Vanninnstallasjonene det her er snakk om er nytt opplegg til oppvaskmaskin, kjøleskap med tilkoblet vann eller kaffemaskin med tilkoblet vann.
I dette tilfellet er det ikke montert waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det finnes ikke byggegodkjente tegninger på bygningen.
Disse er derfor ikke kontrollert.

Det foreligger tegninger og godkjent vedtak på terrasse.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

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

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter.
Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

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

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?	Nei

6.12 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er skiftet. Ukjent alder.

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.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kloakk er tilknyttet felles septiktank og det er ikke krav til kloakk skal luftes over tak, med forutsetning av lufting er ivaretatt på annen måte.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Plast

Det sanitære anlegget er oppført med rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det opplyses at vannledninger er lagt nytt i 2016 i forbindelse med oppgradering av begge bad.

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 rør i rør system.
Anlegget opplyses være skiftet i 2016.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i krypkjeller,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk TG-1

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid. Sikringsskap er plassert i entre.
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 er utført el-kontroll på anlegget den 23.02.2023. Påviste avvik er lukke av Wilberg Elektro AS.
Det påpekes at kontrollen overstiger denne rapportens mandat.

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er montert i 2022	
Når var siste service på anlegget?	
2022	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Leiligheten er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2022.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og 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.

6.18 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses være renovert i 2016.
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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 4mm fall på gulvet.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil 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: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforholdet ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å unngå fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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 ikke mulig å kontrollere.
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: 17år
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 foreligger noen form for dokumentasjon og det kan ikke gies noe garanti på badet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Badekar
- 80cm baderomsinnredning med speil.
- Grohe 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?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssakskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann.
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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Takess i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses være renovert i 2016.
TEK10 er derfor lagt som grunnlag for kontrollen.

§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd
(2) Følgende skal minst være oppfylt:
a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
b) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
c) I rom som ikke har sluk og vanntett gulv, skal vanninstallasjoner ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Gulv og vegger som kan komme til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.
d) Rom uten sluk skal utformes slik at eventuelle lekkasjer synliggjøres.
e) Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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 8mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil 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: 17år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da gulvet ikke har tilstrekkelig fall på gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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 plassert under badekar. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.
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: 17år
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 foreligger noen form for dokumentasjon og det kan ikke gies noen garanti på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinett.
- 60cm baderomsinnredning med speil. (Helgående benkeplate)
- Geberit 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?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommer blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

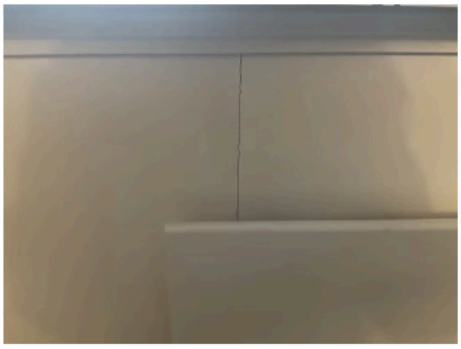
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.20 Øvrig: Overflater











Beskrivelse

Gulv: Flis på begge bad og teknisk rom, øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på begge bad. Malt gips i stue/kjøkken 1 soverom. Øvrige rom trepanel.
Tak: Malt gips i stue kjøkken.Takess på 1 bad. Øvrige rom malt tre.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater fremstår i normalt god stand, men det registreres behov for vedlikehold flere steder.
Det må 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.

TG2 settes da det er registrert behov for noe overflate/vedlikehold.



6.21 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Leiligheten har følgende oppvarming: - Varmekabler på begge bad. - Varmepumpe plassert i stue/kjøkken. - Varmefolie i stue/kjøkken. - Varmefolie i bod/garderobe - Ildsted plassert i stue. - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.22 Øvrig: Bod

Beskrivelse
Det medfølger 1 stk bod på 15m2.

6.23 Øvrig: Garasje



Beskrivelse
Det er oppført ett felles bygg der denne enheten har 22m2 parkering i carport. Carporten er oppført med støpt plate på mark. Deler av vegger er oppført med leca. Øvrige vegger er oppført med bindingsverk av tre, tekket stående kledning. Taket er oppført med pult-tak konstruksjon tekket med papp. Bygget er frittstående og ikke teknisk vurdert.

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

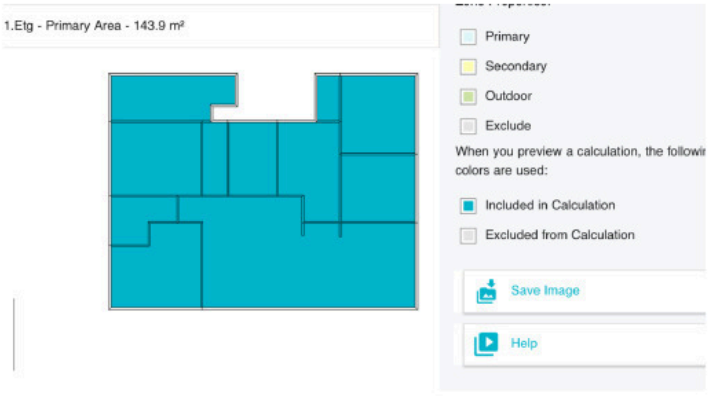
6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Mælen 182, 3039 Drammen. Flermannsbolig. 3 seksjoner.
Gnr.56, Bnr.26, i Drammen kommune. Organisasjonsnummer 928259846

0) Eierbrøk og styre:
Første etage: bolig nr 1. 55.94% eierandel
Andre etage, største leilighet: Bolig nr 2. 27.97% eierandel
Andre etage, minste leilighet: Bolig nr 3 . 16.08% eierandel

Formålet med disse vedtektene er å spesifisere alle sitt økonomiske ansvar innad i naboskapet, og bruk av fellesverdier. Vedlikeholdsutgifter på bolig skal fordeles etter hva man eier, og utgifter skal fordeles etter hva hver seksjon bruker. For unntak se punkt ***5).***

1) Boligforsikring

Det kan kun være en mottaker av faktura for en forsikringsavtale. Hvem som blir adressat blir avgjort på styremøte. Forsikringspremien skal fordeles etter eierbrøk.
Det er ett krav at boligforsikringen også omfatter *styreleder-forsikring*.

Adressat for faktura skal få midler på konto senest en uke før forfall.
Nåværende boligforsikring er en bedriftsforsikring gjennom Gjensidige og fordelingsnøkkelen per eierseksjon ser slik ut:

Bolig 1
160 kvm= 55.944% = x NOK (bolig) + x NOK (administrasjon) + x NOK (garasje/uteareal 44.844%) = x NOK

Bolig 2
80 kvm= 27.974% = x NOK (bolig)+ x NOK (administrasjon) + x NOK (garasje/uteareal 36.744%) = x NOK

Bolig 3 46 kvm= 16.084% = x NOK (bolig) + x NOK (administrasjonskostnader) + x NOK (garasje/uteareal 18.544%) = x NOK

2) Vannforbruk

Det kan kun være en mottaker av faktura fra vann- og avløpsetaten. Dette blir avgjort på styremøte, og gjelder for ett kalender-år. Vannregningen fordeles på antall personer som bor i boligen. Adressat for faktura skal få midler på konto fra de andre senest en uke før forfall.

3) Biovac/kloakk system

Bolig 1 og 3 deler agentur fra Biovac. Kostnader knyttet til vedlikehold av dette skal fordeles etter antall personer som bor i bolig nr 1 og nr 3. Kostnader knyttet til kjøp, reparasjoner, utbytting og lignende skal fordeles likt pr eierseksjon, det vil si ½ - ½

Bolig 2 har eget agentur fra Biovac og omfattes ikke av dette punktet.
Hvem som blir adressat for faktura skal avgjøres på styremøte, og gjelder for ett kalender-år. Adressat skal få midler på konto senest en uke før forfall.

Spedbarn opp til 1 år gamle regnes ikke som forbrukere av vann eller biovac

4) Skader og reparasjoner på boligbygg:

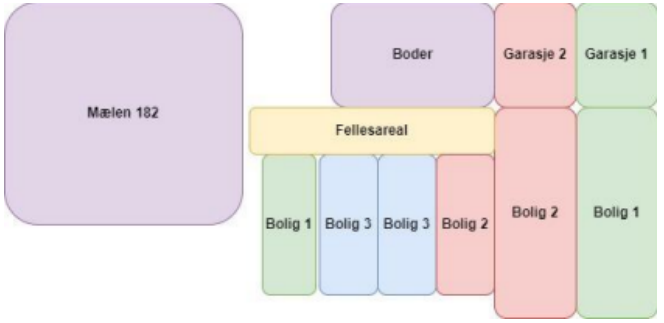
a. Kostnader knyttet til skader/reparasjoner som skjer på fellesarealer innenfor husets yttervegger, gulv fundament og tak skal fordeles etter eierbrøk.
- Dette gjelder ikke i trappeoppgangen etter inngangsdøren nede og opp mot andre etasje. Her gjelder regel **4b.**
b. Alt av kostnader knyttet til skader/reparasjoner som skjer på fellesareal i trappeoppgang opp mot andre etasje fordeles etter eierbrøk mellom bolig 2 og 3.
c. Skader på vinduer dekkes av eieren av vinduet,
det vil si seksjonen den er bygd inn i.
d. Seksjonseier der skaden inntraff er økonomisk ansvarlig. Der det er flere involverte seksjoner skal egenandelen deles likt mellom de berørte partene.

5) Skader og reparasjoner utenfor boligbygg

a. Alt av kostnader knyttet til skader/reparasjoner som skjer utenfor boligbyggets fire yttervegger, utenfor tak eller under gulv fundament skal deles likt på tre. Dette gjelder kun nødvendig arbeid blant annet kloakk-, vann- og strømrelaterte kostnader eller annet slik som gravearbeid, sprengearbeid m.m

b. Ved skader på vann-, kloakk- eller strømrelaterte installasjoner innenfor husets yttervegger, gulv eller tak skal utgiftene fordeles slik som i punkt ***4.a***

6) Parkeringsplass



7) Adressat for felles fakturaer

Alle beboere har rett til å få kopi av felles fakturaer.

8) Kart over fellesareal og hageseksjoner

Leilighet med 55.944% eierbrøk av bolig **1***
Leilighet med 27.974% eierbrøk av bolig **2***
Leilighet med 16.084% eierbrøk av bolig **3***



a. Hagefordeling vises i kartet over. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader på egen hage. Unntak for eget økonomisk ansvar: se punkt ***5)***

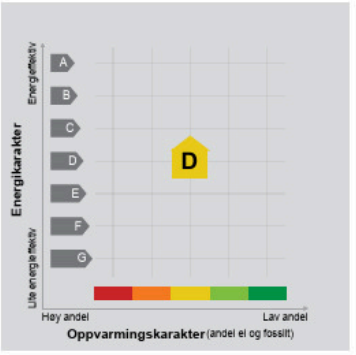
b. Alle beboere planlegger selv dugnad, oppgraderinger eller oppussinger på fellesområde. Slike kostnader deles likt.
Alle seksjonseiere har full bruksrett på fellesarealet.
Fellesarealet eies av sameie Mælen 182 og driftes av beboerne**.**

På fellesarealet er det likt ansvar å vedlikeholde området slik som å bidra på eventuelle dugnader, gressklipping eller måke. Krypkjeller må være lett tilgjengelig til enhver tid.

d. Kostnader på fellesarealer deles likt. Dette gjelder ikke vann-, kloakk- eller strømrelaterte kostnader knyttet inn mot boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Mælen 182
Postnummer	3039
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158564785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	698031d2-61ab-4a13-bbe0-6666aae52015
Dato	27.02.2024



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)

- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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: Mælen 182
Postnummer: 3039
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 27.02.2024 7:18:26
Energimerkenummer: 698031d2-61ab-4a13-bbe0-6666aae52015

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 56
Bruksnummer: 26
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158564785

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

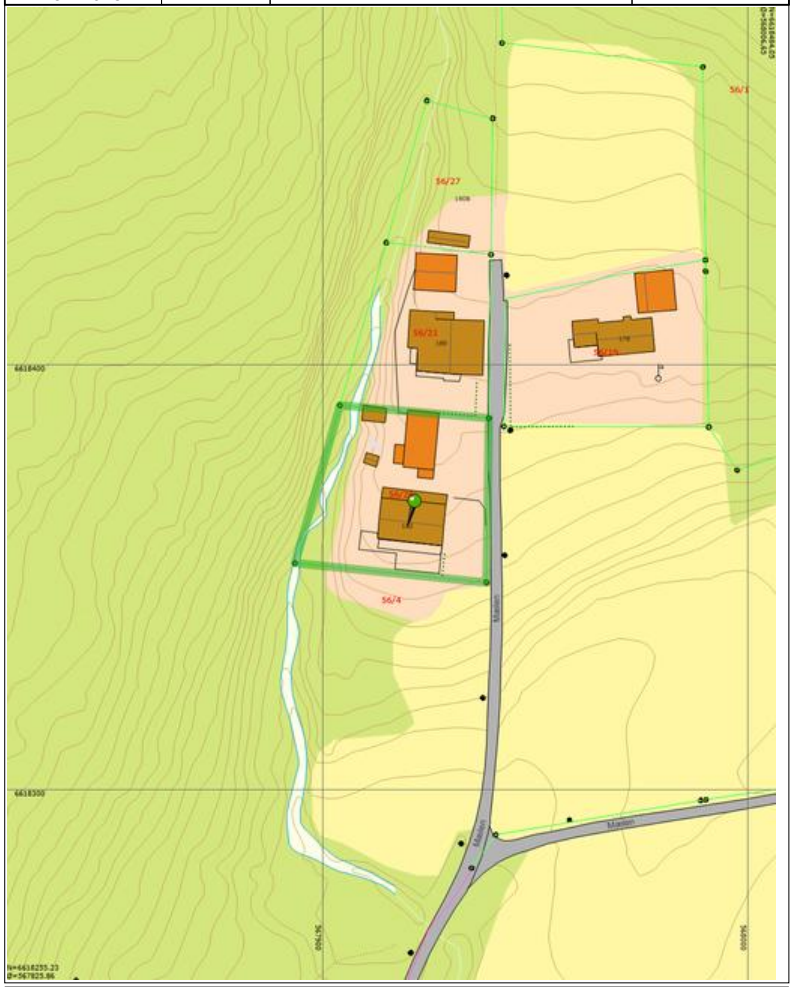
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende 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.

Drammen kommune

Kartutsnitt

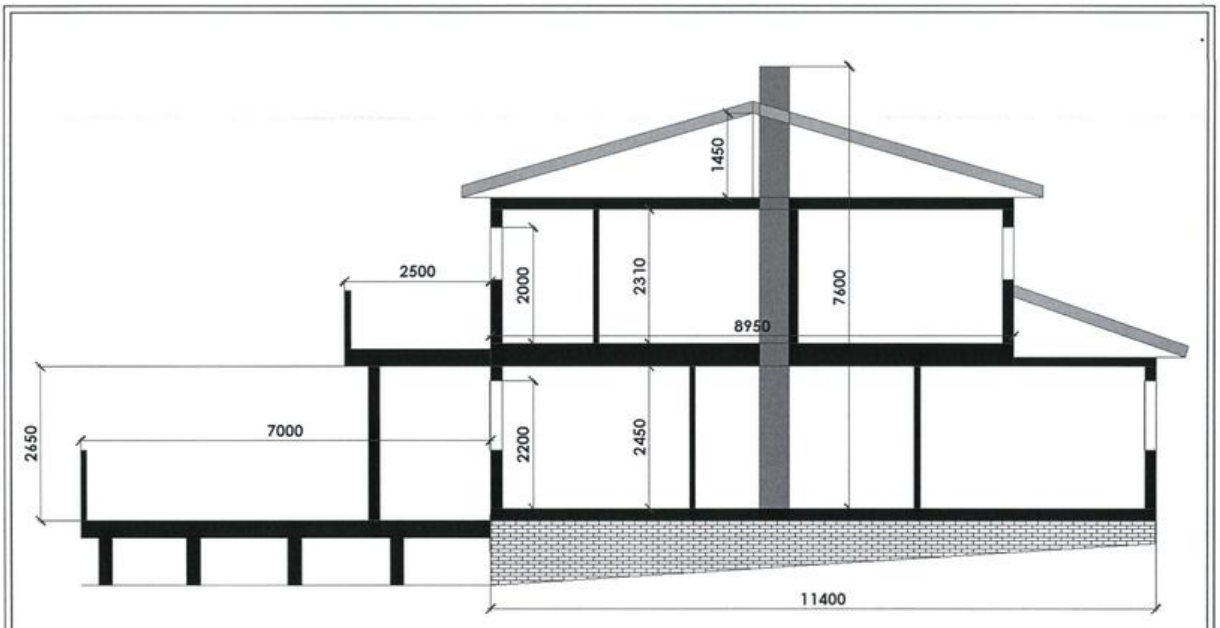
Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Mælen 182 3039 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

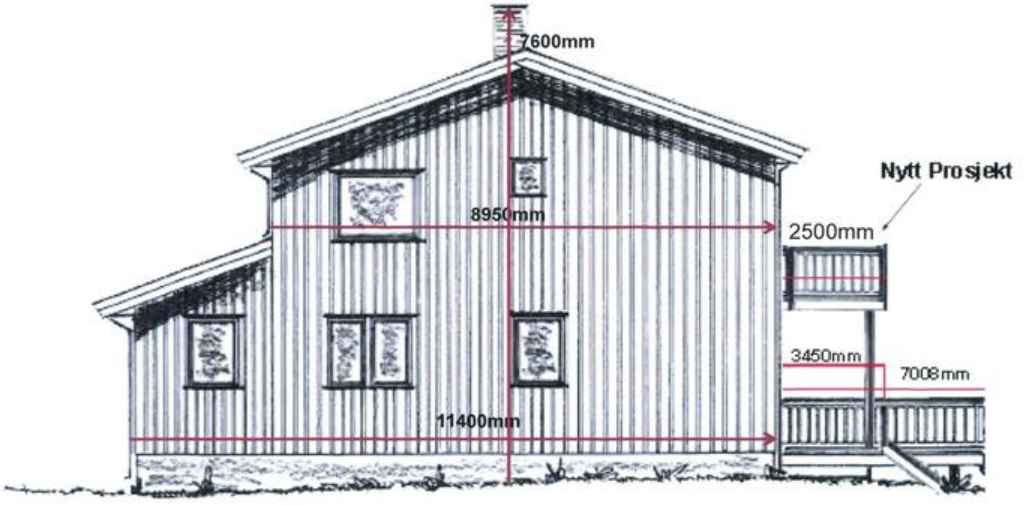


Tegnforklaring

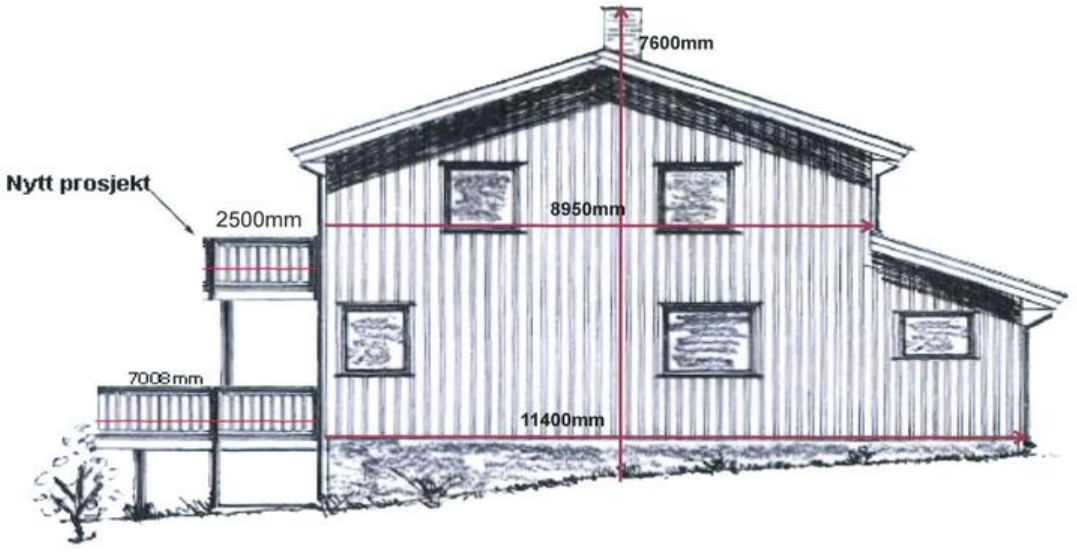
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bolig
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bebygd område
- Annet
- Matrikkelnummer..
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Mønelinje
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Steingjerde
- Trapp
- Garasje og uthus
- Elvekant
- Mast
- Dyrka mark
- Husnummer med bokstav
- Skogsbilveg gatenavn.
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Takkant
- Sti
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Skog



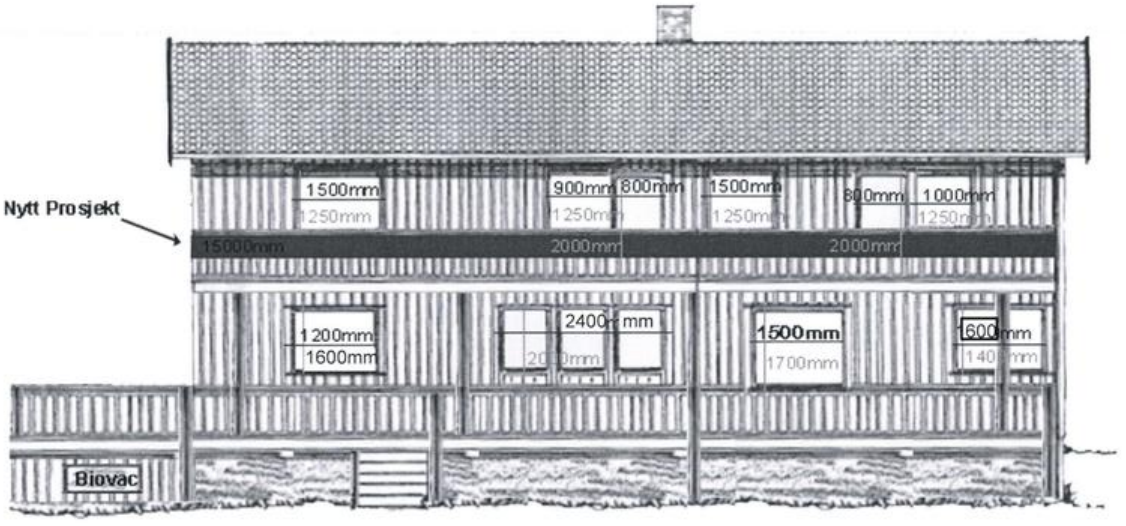
P. NR E-004 / T. NR	Tegning: Fasade Snitt	Dato: 11.03.2017	Mål: 1 : 100	Beskrivelse av prosjekt: Prosjektet er bygging av ny veranda I andre etasje. 2,5 m x 15,0 m totalt 37,5 m2.
Adresse: Mælen 182 3039 Drammen	Tiltakshaver: Robert Hansen, Erik Reiersen Dariusz Robakowski	Kontrollert av:		Søker prosjekt: Robert Hansen Erik Reiersen Dariusz Robakowski Mælen 182 3039 Drammen Tlf: 45433050
GNR/BNR 56/26		Dato:		
		Tilbygg veranda 2 etg.		



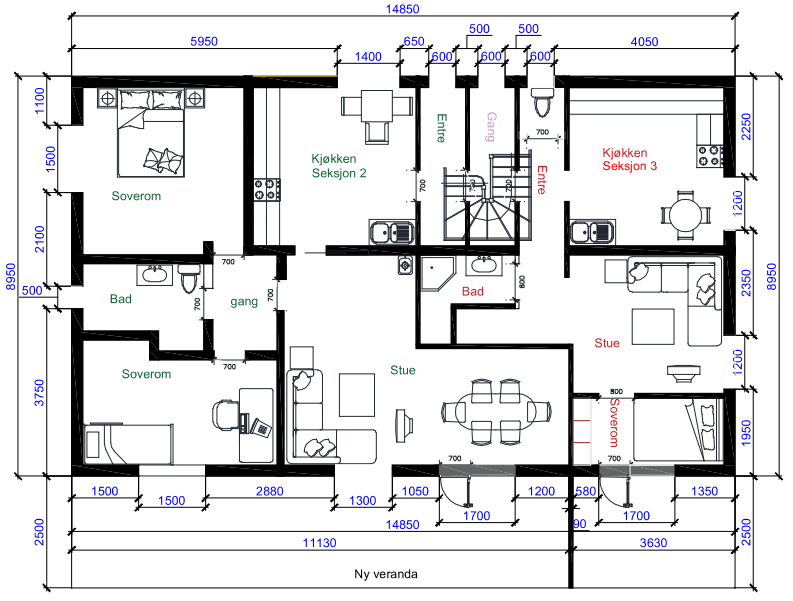
P. NR E-001	T. NR	Tegning: Fasade mot Vest	Dato 11.03.2017	Mål 1 : 100	Beskrivelse av prosjekt: Prosjektet er bygging av ny veranda I andre etasje. 2,52 m x 15,0 m totalt 37,5 m2.	Søker prosjekt: Robert Hansen, Erik Reiersen, Dariusz Robakowski, Mælen 182, 3039 Drammen, Tlf: 45433050
Adresse: Mælen 182, 3039 Drammen		Tiltakshaver: Robert Hansen, Erik Reiersen, Dariusz Robakowski	Kontrollert av:			
GNR/BNR 56/26			Dato:			
			Tilbygg veranda 2 etg.			



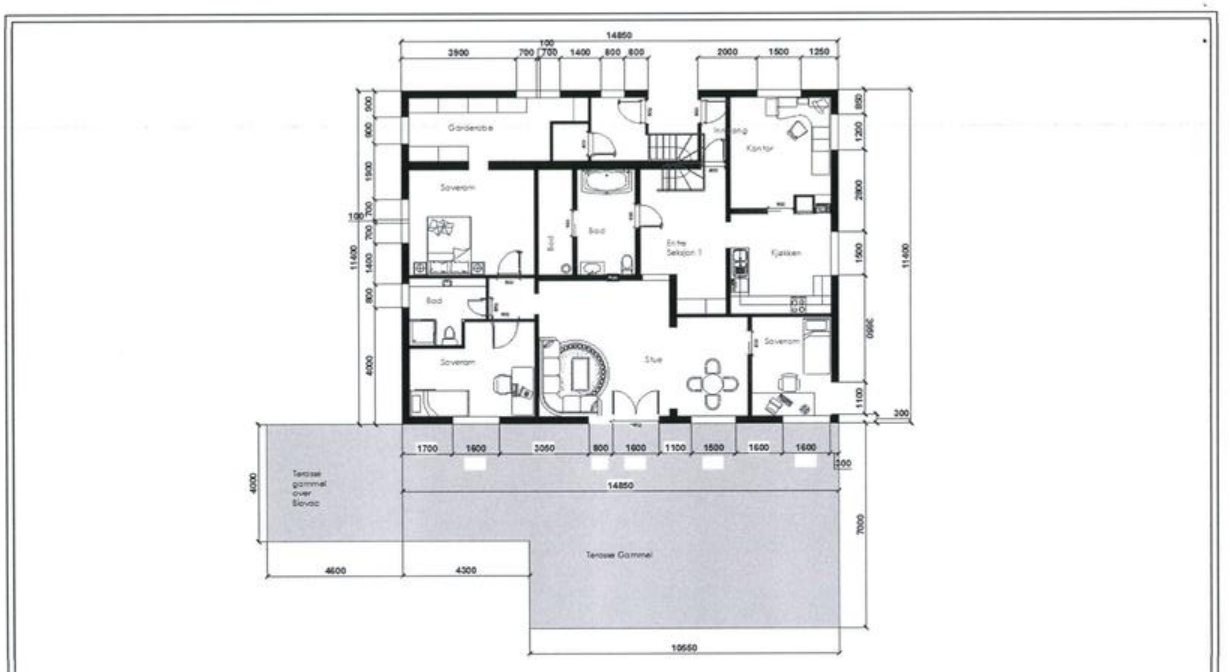
P. NR E-002	T. NR	Tegning: Fasade mot Øst	Dato: 11.03.2017	Mål: 1 : 100	Beskrivelse av prosjekt: Prosjektet er bygging av ny veranda I andre etasje. 2,5 m x 15,0 m totalt 37,5 m2.
Adresse: Mælen 182 3039 Drammen		Tiltakshaver: Robert Hansen, Erik Reiersen Dariusz Robakowski	Kontrollert av:		Søker prosjekt: Robert Hansen Erik Reiersen Dariusz Robakowski Mælen 182 3039 Drammen Tlf: 45433050
GNR/BNR 56/26			Dato:		
			Tilbygg veranda 2 etg.		



P. NR E-003	T. NR	Tegning: Fasade mot Sør	Dato: 11.03.2017	Mål: 1 : 100	Beskrivelse av prosjekt: Prosjektet er bygging av ny veranda I andre etasje. 2,5 m x 15,0 m totalt 37,5 m2.
Adresse: Mælen 182 3039 Drammen		Tiltakshaver: Robert Hansen, Erik Reiersen Dariusz Robakowski	Kontrollert av:		Søker prosjekt: Robert Hansen Erik Reiersen Dariusz Robakowski Mælen 182 3039 Drammen Tlf: 45433050
GNR/BNR 56/26			Dato:		
			Tilbygg veranda 2 etg.		



P. NR	T. NR	Tegning: Plan tegning 2 etg.	Dato: 08.05.2017	Mål: 1 : 100	Beskrivelse av prosjekt: Prosjektet er bygging av ny veranda I andre etasje. 2,5 m x 15,0 m totalt 37,50 m2.
Adresse: Mælen 182 3039 Drammen		Tiltakshaver: Robert Hansen, Erik Reiersen Dariusz Robakowski	Kontrollert av:		Søker prosjekt: Robert Hansen Erik Reiersen Dariusz Robakowski Mælen 182 3039 Drammen Tlf: 45433050
GNR/BNR 56/26			Dato:	Tilbygg veranda 2 etg.	



P. NR E-005	T. NR	Tegning: Plan tegning 1 etg.	Dato: 11.03.2017	Mål: 1 : 100	Beskrivelse av prosjekt: Prosjektet er bygging av ny veranda I andre etasje. 2,5 m x 15,0 m totalt 37,50 m2.
Adresse: Mælen 182 3039 Drammen		Tiltakshaver: Robert Hansen, Erik Reiersen Dariusz Robakowski	Kontrollert av:		Søker prosjekt: Robert Hansen Erik Reiersen Dariusz Robakowski Mælen 182 3039 Drammen Tlf: 45433050
GNR/BNR 56/26			Dato:		
			Tilbygg veranda 2 etg.		

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: 10-0075/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mælen 182 3039 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 56, bnr 26, snr 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