

Stubberudveien 191



Velkommen til

Stubberudveien 191



Salgsoppgaven produsert 9. september 2024

Konnerud

Enebolig m/dobbelgarasje i landlige og naturskjønne omgivelser - Stor og solrik hage - 2 stuer/3 soverom

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	146 350,-
Totalpris	5 946 350,-
BRA-i	235 kvm
Totalt BRA	278 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952

Megler	Sondre Engelhardt Skree
Telefon	901 88 991
E-post	s.skree@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stubberudveien 191 på Konnerud!

Dette er en hyggelig teglsteinsbolig beliggende på flott tomt i landlige og naturskjønne omgivelser.

Høydepunkter:

- Innholdsrikt kjøkken fra 2017
- To hyggelige stuer med peisovn
- Pent bad og separat vaskerom/wc
- 3 gode soverom og garderoberom
- Vannbåren varme i nesten hele 1. etasje
- Pergola, huske, grillplass og utepeis i hagen
- Flat og inngjerdet hage med gode solforhold
- Stor gårdsplass og dobbelgarasje med montert elbil-lader
- Praktisk med bussholdeplass i umiddelbar nærhet fra boligen
- Kort kjørevei til kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettshall
- Rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til marka og turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	235 kvm
BRA-e:	43 kvm
Totalt BRA:	278 kvm
TBA:	23 kvm

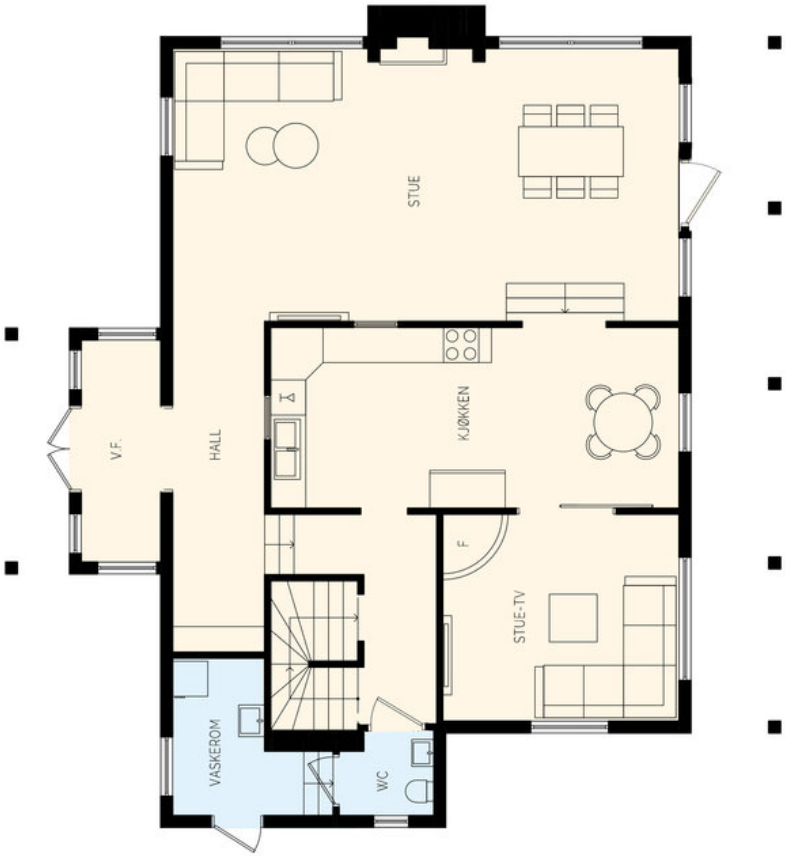
Beskrivelse

Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Uinnredet kjellerrom, teknisk rom
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Gang, entré, vindfang, vaskerom, toalettrom, kjøkken, TV-stue, stue
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 23 kvm.

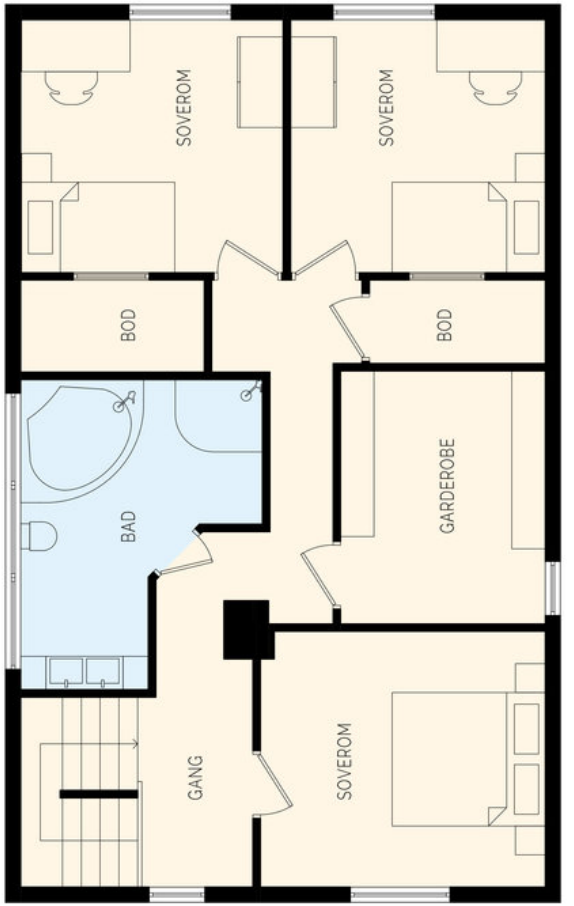
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, bad, garderobe, 3 soverom, 2 boder
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 43 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

1. Etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

2. Etasje




















New York







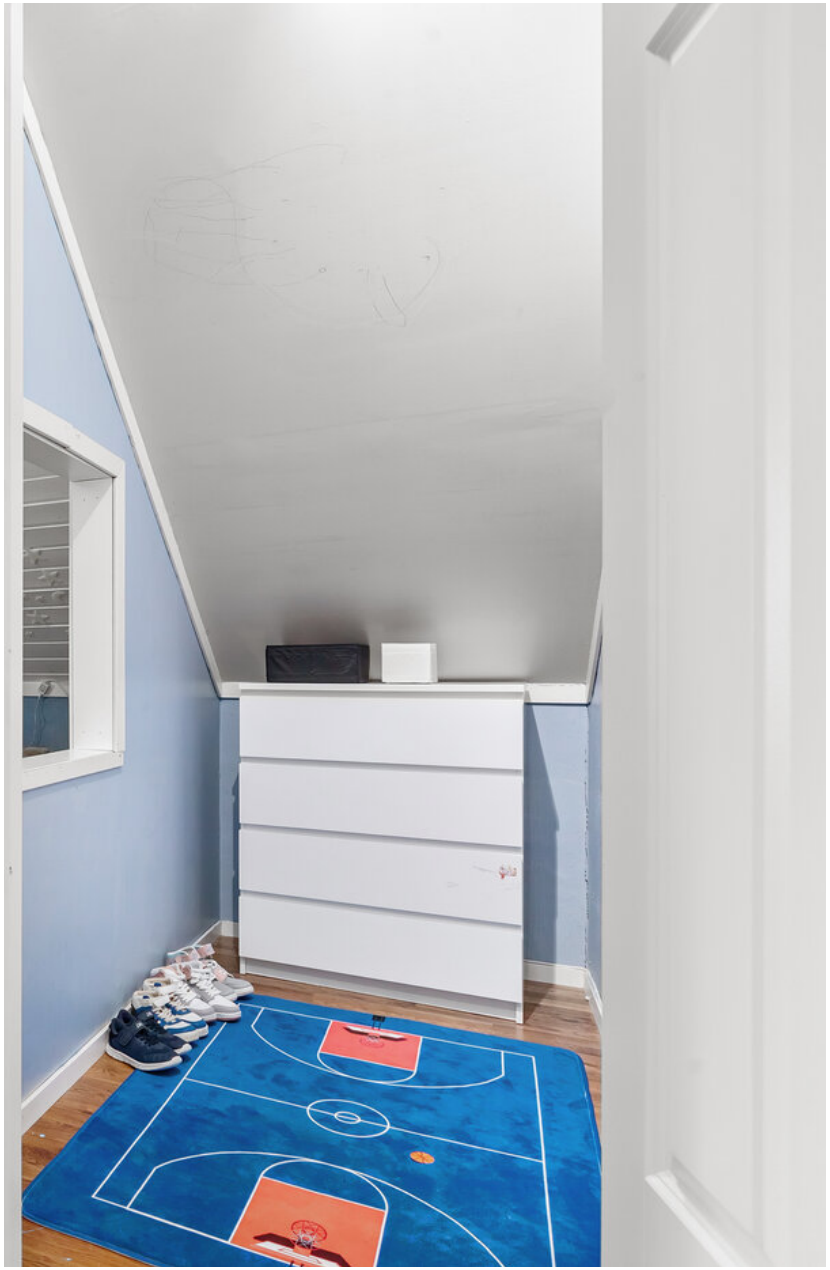






























Informasjon

Stubberudveien 191

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0283/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85, bnr 72 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Camilla Kjeksrud
Asle Heegaard Olsen

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 965 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1952

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 235 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 278 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Uinnredet kjellerrom, teknisk rom
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Gang, entré, vindfang, vaskerom, toalettrom, kjøkken, TV-stue, stue
Total BRA: 116 kvm.

TBA: 23 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, bad, garderobe, 3 soverom, 2 boder
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
Flislagt inngangsparti på ca. 5m²
Takoverbygd markterrasse på ca. 18m²

BRA-e:
Dobbel garasje på ca. 31m²
Bod i garasje på ca. 12m²

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, vaskerom, toalettrom, stue, tv-stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad, garderobe og 2 innvendige boder.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom og teknisk rom.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen hjem! Pent opparbeidet inngangsparti med fliser og tofløyet inngangsdør. Lyst og pent vindfang med videre adkomst til gangen. Gangen gir plass for oppbevaring av sko og jakker. Gangen har flislagt gulv og behagelig vannbåren varme.

Kjøkken: Pent og innholdsrikt kjøkken fra 2017. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikro. Frittstående kjøleskap. Waterguard og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet har godt med arbeidsplass på benkeplate samt godt med lagringsplass i skuffer og skap. Innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.
Hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet, med plass for hyggelig frokostbord.

Stue: Boligen har to hyggelige stuer, både tv-stue og spisestue. Spisestuen er meget romslig med god plass for langbord og tilhørende møblement. Spisestuen har flislagt gulv med behagelig gulvvarme. Videre er spisestuen innredet med hyggelig sofakrok. Det er etablert peisovn som kommer godt med på kaldere dager. Fra spisestuen er det adkomst til de flotte uteområdene. TV-stuen er også romslig og har en lekker parkett på gulv. Stuen kan enkelt møblere med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Også her er det en hyggelig peisovn i stuen som bidrar til en lun atmosfære.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Toalettrommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett. Direkte adkomst til vaskerom fra toalettrommet.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Skap med plass for oppbevaring. Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord.
De øvrige soverommene er også av fine størrelser og passer perfekt som barnerom. Praktisk med tilknytning til bod fra to av soverommene, med god plass for diverse oppbevaring.

Garderobe: Praktisk garderoberom med god plass til diverse oppbevaring.

Bad: Lyst og pent bad med flislagte overflater og vannbåren varme. Badet er utstyrt med servant med innredning, speil, dusjnisje og innmurt badekar. Badet har godt med naturlig lys via vinduer samt innfelte downlights i tak.

Parkering

Dobbelgarasje på eiendommen samt gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Service varmepumpe utedel

2023:
- Montert elbil-lader
- Byttet isolasjon på loft

2022:
- Vedlikehold av taket, små utbedringer beslag

2020:
- Ny vinduer i TV-stue
- Ny luft-til-vann varmepumpe

2017:
- Utvidelse av uteareal
- Nytt vannrør og stoppekran inn
- Service og nye fordelerstokker vannbåren varme
- Laget lufteluker i TV-stue og alle soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tak, vegger og gulv ble fjernet og oppgradert. Utvidet badet. Sveiset membran gulv, membran på alle vegger, nye rør, lagt fliser. Utført i 2002 iflg. tidligere eier. Fagmur A/S Robert Johansen (tidl. eier).
- Sveiset membran gulv, membran vegger, nytt sluk iflg. tidligere eier. Ingen dokumentasjon.
- Små utbedringer av tak i 2022, beslag og mønebånd. Kostnad 7875kr. Manglende beslag rundt badevinduet utbedret. Enkelte takstein byttet. Noe beslag og mønebånd utbedret i 2022 på hovedtak. Blikkenslager Tom Skahjem. Dokumentasjon foreligger.
- Drenert rundt huset i 2002 iflg tidligere eier når de bygget på huset.
- Nytt el anlegg i hele huset og nytt sikringsskap i 2002 iflg. tidligere eier. El-kontroll NEK 405-2 utført av Arro Elektro September 2024. Dokumentasjon medfølger. Zaptec lader til elbil i garasje installert høsten 2023. Komfyrvakt satt inn i 2018.

- El-kontroll NEK 405-2 utført av Arro Elektro September 2024. El-tilsyn/Glitre Nett Februar 2025, avvik vil utbedres før salg. Dokumentasjon medfølger.
- Zaptec lader i garasje. Montert høsten 2023. 28A Lysaker elektro AS Dokumentasjon foreligger.
- Ny stoppekran ute, og nytt vannrør inn i kjeller, utført i 2017. Dokumenter foreligger. Ny vannmåler September 2024. Assemblin AS.
- Forje eier bygget på huset, gang, stue, vaskerom. Dokumentasjon foreligger.
- Privat septik.
- Råte og soppskader i bjelker/tak over vinduer på badet, utbedret av tidligere eier da de pusset opp badet i 2002. Noe dårlig avtrekk på badet. Noen bomfliser på vaskerom.
- Østre skorstein mangler overgangsplate mellom tegl del og element del. Anbefaling fra DRBV er å rehabilitere skorstein i hele sin høyde, ved å sette inn rør. Dårlig undertrekk i peis hovedstue.
- Noen fliser på gulv i garasje har løsnet.
- Sig i gulv enkelte steder, overfladiske sprekker i mur, noe bomflis. Takstrapport fra 2021 medfølger. Konkludert med at det ikke påvirker konstruksjonen.
- Tidligere eier har hatt tilbakeslag i kjeller ved full septik. Dette har ikke forekommet i vårt eie. (2017-2025)
- Mus har forekommet på loft og kjeller. Ikke forekommet siden 2022.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur i betongelementer.
- Yttervegger over grunnmuren oppført i lettbetong og Leca.
- Utvendig fasade i teglstein.
- Vinduer med isolerglass og glassbyggerstein.
- Eldre, enkle og doble vinduer på WC.
- To-fløyet, isolert utgangsdør.
- Saltak tekket med takstein.
- Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Spesialrom/toalettrom grunnet ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje, samt mangelfull ventilering. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

Bygningsdeler som har fått TGIU (ikke undersøkt):
- Rom under terreng grunnet ikke mulig å foreta hulltaking.
- Våtrom grunnet ikke mulig å foreta hulltaking.
- Vaskerom grunnet ikke mulig å foreta hulltaking.

Bygningsdeler som har fåttTG2:
- Taktekking grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

- Nedløp og beslag grunnet mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Veggkonstruksjon utvendig grunne påvist sprekker i fasade.
- Takkonstruksjon grunnet begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på undertak og pipe.
- Vinduer grunnet noe avflassing på utvendig vannbord på enkelte vinduer.
- Utvendig dører grunnet dørhåndtak på den tofløyede ytterdøren ikke er festet skikkelig.
- Innvendige overflater grunnet en del slitasje utover det man kan forvente. Hulrom under enkelte fliser flere steder i boligen.
- Etasjeskille grunnet målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm flere steder i boligen.
- Radon grunnet foreligger ikke dokumentasjon på verdier.
- Pipe og ildsted grunnet sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk er større en dagens krav, samt kun montert håndløper på en side av trappen. Registrert bruksmerker og slitasje på kjellertrappen.
- Innvendige dører grunnet oppsvulming av baderomsdør.
- Vaskerom grunnet sprekk på vegg, avvik i fallforhold, bom under flis, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad grunnet påvist riss/sprekker i fuger, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sluk og membran, smuss/såpeavleiringer i slik i dusj, ikke tilfredsstillende drensåpning.
- Kjøkken grunnet ikke montert waterguard ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Elektrisk anlegg.
- Drenering grunnet mer enn halvparten av levetiden er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter grunnet skråriss som et symptom på setninger. Registrert riss og sprekker i tilbygget med vaskerommet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet halvparten av forventet brukstid er passert.
- Septiktank grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Tidligere eier før 2017 har opplevd tilbakeslag grunnet full septiktank. Ikke skjedd i selgers eiertid.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Plassbygget peis i stue med gnistplate av stein
- Peis med innsats i stue/spisestue

- Vannbåren varme i 1. og 2. etasje (unntatt soverom)
- Vannbåren varme på bad i 2. etasje
- Gulvvarme på toalettrom og vaskerom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 489,-pr. 2023

Vann: kr. 6 570,-
Slamtømming per tømming: kr. 3 661,-
Tilsyn av anlegg per år: kr. 608,-
Renovasjon: kr. 4 650,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget. Det kan være nødvendig med ekstra tømminger.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 104,- pr år.
- Fiber fra Telenor kr 600,- pr mnd.
- Vedfyring kr. 1 500,- per pr. Kostnaden vil variere etter forbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 281 887,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 871 169,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende
Polisenr: 514735

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 639 kvm (Eiertomt)
Stor og flatt tomt som er pent opparbeidet. Eiendommen har en flott hage omkranset av diverse prydbusker og beplantning. Hagen er inngjerdet hvor man trykt kan la både barna og dyr oppholde seg. Det er etablert hyggelig pergola med plass for sittemøblement og grill. Videre er det steinlagte uteplasser med flott utepeis og gode møbleringsmuligheter. Her kan du nyte gode solforhold i lune og skjermede omgivelser. Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass samt dobbelgarasje på eiendommen.

Eiendommen har privat adkomst. Det må påregnes kostnader til diverse drift og vedlikehold.

Adkomst
Enkel adkomst til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er beliggende i landlige og idylliske omgivelser på Konnerud.

Boligen er beliggende ca 2 km fra skoler, kjøpesenter og ulike servicetilbud. Eiendommen er beliggende i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter hele året. På vinterstid kan du ta deg inn til milevis med skiløyper fra Dalen, samt flotte turstier resten av året.

Ca 5 minutters kjøretur unna finner du Konnerud Senter med både dagligvarebutikker som Kiwi og Meny, samt andre butikker.
Forøvrig er det kort kjørevei til Mjøndalen eller Drammen sentrum for ytterligere servicetilbud.

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

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til bussholdeplass i Stubberudveien som tar deg til ulike destinasjoner på Konnerud.
Gratis skolebuss til ogr fra Konnerud barneskole.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager på Konnerud. Nærmeste barnehage er Solhaugen barnehage.
Boligen sokner til Konnerud barneskole og Svensedammen ungdomsskole.

For mer informasjon se drammen.kommune.no.
Konnerud

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på 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.
Byggetillatelse ble gitt 09.12.1952. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig bygg datert 09.12.1952.
Det foreligger godkjente tegninger for etablering av terrasser datert 14.09.1978.
Det foreligger godkjent søknad for tilbygg/etablering av inngangsparti med tegninger datert 02.08.2004.
Det foreligger godkjente tegninger for oppføring av garasje datert 02.12.2005.

Det foreligger godkjent søknad for utvidelse tilbygg, ny pipe og utskiftninger av vinduer datert 15.08.2008.

Det opplyses om at vaskerom og wc er omtalt som "bod" i godkjente tegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg via slamavskiller. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har privat slamavskiller. Drammen kommune foretar tømmingen. Tømmefrekvens hver 24. måned. Neste tømming er 30.10.2025. Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget. Det kan være nødvendig med ekstra tømminger. Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse. En eldre utslippstillatelse kan ligge i Drammen kommunes sakssystem eller arkiver. Eldre tillatelser gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende. Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

Det foreligger avvik fra dagens krav til utslipp. Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig har anlegget tydelige mangler. Avløpsløsningen må oppgraderes eller rehabiliteres for at utslippet skal tilfredsstille dagens krav. Vi opplyser om at det kan forventes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for området.

Kontakt megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplan datert 05.10.2015 er avsatt til nåværende LNFR for spredt boligbebyggelse og LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Selger opplyser om at nabo skal bygge utestue, dog vil det ikke være til sjenanse for boligen i Stubberudveien 191.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/85/72:
13.09.1977 - Dokumentnr: 6219 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet for gnr/bnr. 85/72 til å føre vannledning over eiendom med gnr/bnr. 85/8. Samt tillatelse til å gjøre reparasjon av denne når dette er påkrevet.
Gjelder denne registerenheten med flere.

11.10.1977 - Dokumentnr: 6938 - Best. om vann/kloakkledning
Eiendommen i fellesskap har vann-og kloakkledninger til husene og forplikter i fellesskap å vedlikeholde samme etter de regler som gjelder ved Drammen ingeniørvesen. Hver huseier bekoster selv reparasjoner av de ledninger som kun går til hans hus, mens han står solidarisk ansvarlig med de andre huseierne hvor ledningene og stoppekran er felles.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere.

13.05.1952 - Dokumentnr: 200095 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:85 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 409131 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:85 Bnr:72

01.01.2024 - Dokumentnr: 743443 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:85 Bnr:72

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 60 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 603,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 136 504,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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 24. mars 2025

Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Stubberudveien 191

Tilstandsrapport

Enebolig
Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 85, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 02.09.2024 Rapportdato: 09.09.2024 Oppdragsnr.: 22134-1084 Referansenummer: GB9944

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Grunnmur i betongelementer.
- Yttervegger over grunnmuren oppført i lettbetong og Leca.
- Utvendig fasade i teglstein.
- Vinduer med isolerglass og glassbyggerstein.
- Eldre, enkle og doble vinduer på WC.
- To-fløyet, isolert utgangsdør.
- Saltak tekket med takstein.
- Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Oppvarming:
- Plassbygget peis i stue med gnistplate av stein.
- Peis med innsats i stue/spisestue.
- Gulvvarme i bad, WC, vaskerom, entre og gang i 1. etasje.
- Vannbåren varme i 1. og 2. etasje, unntatt i 2 soverom, toalettrom og vaskerom.

Parkering:
- Gruslagt innkjørsel.
- Dobbelgarasje med elbil-lader.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Byggets veggkonstruksjon består av teglstein kombinert med lettbetong og Leca.

Boligens tak består av en kombinasjon av saltak og valmtakselementer.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra forskjellige perioder datert 1985, 2008, 2017 og 2018.

Boligen har to ytterdører: en standard ytterdør til vaskerommet og en isolert tofløyet utgangsdør. I tillegg til en terrassedør med adgang til uteplass med belegningstein.

Boligen har en markterrasse på ca. 18 m², tekket med terrassebord og delvis takoverbygd. I tillegg er det et flislagt inngangsparti på ca. 5 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser i øvrige rom.
- Parkettgulv i TV-stue.
- Laminatgulv i soverom, boder og gang i 2. etasje.
- Teppe i garderobe og hovedsoverom.

Vegger:
- Fliser på bad og toalettrom.
- Tapetserte overflater i rom i 2. etasje.
- Malte betongvegger i øvrige rom.

Himling:
- Malte himlingsplater.
- Malte trepanel i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med to vedovn, og ildstedet er plassert i stuene i 1. etasje.

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk på én side. Kjellertrappen er av betong.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. Etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk er av type plast og sveisemembran på gulv.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Byggesaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.
Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til skade, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

Vaskerom 1. etasje:
Veggene har malte tegloverflater med flissokkel, og himlingen består av malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Skyllekum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og innredning fra 2017.
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Micro.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene består av en kombinasjon av malt mur og fliser, gulvet er flislagt, og himlingen er av malte himlingsplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er ingen ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system og kobber, med fordelerskapet til tappevann er plassert på kjøkken.

Avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventiler i øvrige rom.

Varmtvannstank er på 250 liter mål tappevann, i tillegg til 100 liter til gulvvarme.

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Systemet er installert i 1. og 2. etasje, unntatt i 2 soverom, toalettrom og vaskerom. Varmesentralen, plassert sentralt i kjelleretasjen.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og vaskerommet 1. etasje. El-bil lader i garasje installert høsten 2023.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Det er opplyst at drenering ble utført av tidligere eier i 2002.

Grunnmur av betongelementer og yttervegger over grunnmur av lettbetong og leca.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløpsledninger til septiktank.

Boligen har en septiktank i betong.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boligen er byggemeldt men det foreligger ingen ferdigattest for oppføring av boligen.
Det foreligger ikke dokumenter for ferdigattest eller brukstillatelse. Slike dokumenter ble ikke utstedt av kommunen før i 1970.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

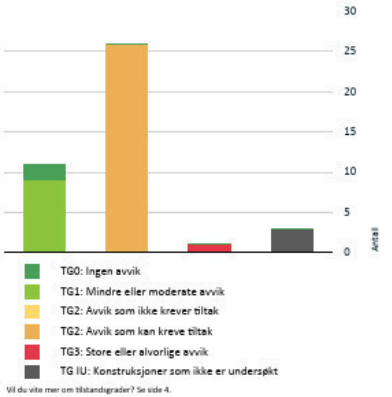
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasje.

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

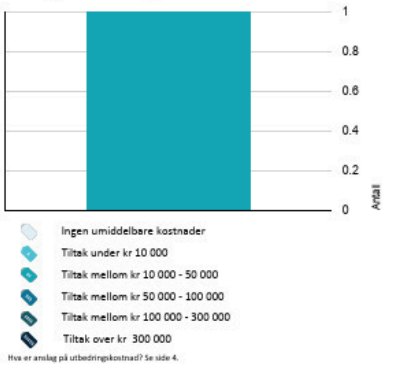
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet basert på observasjoner gjennomført på befaringsdagen. Det understrekes at eventuelle skader eller avvik som måtte oppstå etter nevnte dag, ikke vil være inkludert i rapportens vurderinger.

På grunn av disse forbeholdene er rapportens rekkevidde begrenset til de forholdene som ble undersøkt under befaringen. Fremtidig utvikling av skader eller avvik som oppstår etter befaringsdagen faller derfor utenfor denne rapportens omfang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i toalettrommet, da det mangler både tilluft og vifte. Det er heller ingen synlig dreneringsåpning eller lekkasjedeteksjon på det innebygde klosettet. Gulvvarmen er ikke testet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er kun snøfangere på deler av taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registert fuktskjolder på undertak og pipe ved inspeksjon på loft.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:

Det er registert noe avflassing på utvendig vannbord på enkelte vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert at dørhåndtaket på den tofløyede ytterdøren ikke er festet skikkelig.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert og opplyst om hulrom under enkelte fliser på flere steder i boligen. Rapport foreligger.
Det er registrert mindre overflatesprekker i betongveggene i gang og vaskerom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høyde forskjell på 11mm i entré, innenfor en lengde på 2 meter.
Det er registrert en høyde forskjell på 12mm i gang ved entré, innenfor en lengde på 2 meter.
Det er registrert en høyde forskjell på 22mm i tv-stue gjennom hele rommet.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert noen riss/sprekker i peis

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun montert håndløper på én side av trappen.
Det er registrert bruksmerker og slitasje på trappen ned til kjelleretasjen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert oppsvulming av baderomsdør, noe som indikerer fuktig miljø/skader. Dette er spesielt synlig på den nedre delen av innredningen, hvor det er flere steder med hevede og misformede overflater.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert en sprekk/riss på vegg i vaskerommet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert noe bom under flis.
Det er registrert lite/ingen fall til sluk.
Sluket er plassert under vaskemaskin, noe som vanskeliggjør kontroll/rengjøring.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fliselimet på flere områder av veggen.
Det er registrert at fuger mellom badekar/vegg har sprekket opp.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Det er registrert noe lite fliselim i dusjsonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert smuss/såpeavleiringer i sluk i dusjsonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ingen synlig drensåpning eller lekkasjedeteksjon på det innebygde klosettet.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Waterguard er montert bak kjøleskap.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og vaskerommet 1. etasje.
El-bil lader i garasje installert høsten 2023.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert noen riss og sprekker i tilbygget med vaskerommet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er opplyst at tidligere eier har opplevd tilbakeslag i kjelleren på grunn av full septiktank.
Dette har imidlertid ikke forekommet i vår eiertid (2017-2024).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Huset ble opprinnelig bygget som et trehus i 1950, men ble ombygd til mur en gang mellom 2000 og 2010.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein og har nylig blitt inspisert av eier.
Det er opplyst at knekte takstein eller skader er utbedret.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Det er kun snøfangere på deler av taket.

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

TG 2 er satt grunnet manglende snøfangere på deler av taket, samt at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Det anbefales å montere snøfangere, selv om dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet, da taket har glatte takstein og bratt helling, noe som kan medføre risiko for snø- og isras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Byggets veggkonstruksjon består av teglstein kombinert med lettbetong og Leca, som gir solid strukturell integritet og god varmeisolasjon.
Ved inspeksjonen ble det registrert mindre riss og sprekker på enkelte vegger, som eier har utbedret.
Tidligere takstrapporter har vurdert disse sprekkene som uten strukturell betydning.
Det ble heller ikke registrert unormale fuktutslag i kjellerveggene.
Siden bygget er fra 1952, er det forventet at mindre skader kan oppstå over tid, noe som er vanlig i bygg av denne typen.
Konstruksjonen anses derfor å være i normal stand, uten tegn til nedbrytning av murverket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 settes som en helhetsvurdering på grunn av byggets alder, og det forventes at noe vedlikehold og regelmessige kontroller vil være nødvendig for å sikre byggets langvarige og gode levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens tak består av en kombinasjon av saltak og valmtakselementer.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registert fuktskjolder på undertak og pipe ved inspeksjon på loft.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 settes på grunn av registrerte fuktskjolder i flere utsatte områder, samt målinger som viser forhøyede fuktverdier i underliggende tak, særlig rundt pipen.
Det er også begrenset ventilering på loftet, noe som gjør at fukt tar lengre tid å tørke, og dette kan være årsaken til både de forhøyede fuktnivåene og tidligere fuktskjolder.





TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra forskjellige perioder datert 1985, 2008, 2017 og 2018.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registert noe avflassing på utvendig vannbord på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp, og enkelte vinduer krever justering. I tillegg er avflassing av maling vanlig på eldre vinduer, noe som indikerer behov for vedlikehold. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Boligen har to ytterdører: en standard ytterdør til vaskerommet og en isolert tofløyet utgangsdør.
I tillegg til en terrassedør med adgang til uteplass med belegningstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert at dørhåndtaket på den tofløyede ytterdøren ikke er festet skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av et løst dørhåndtak som må strømmes eller skrus fast.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en markterrasse på ca. 18 m², tekket med terrassebord og delvis takoverbygd.
I tillegg er det et flislagt inngangsparti på ca. 5 m².
Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Fliser i øvrige rom.
- Parkettgulv i TV-stue.
- Laminatgulv i soverom, boder og gang i 2. etasje.
- Teppe i garderobe og hovedsoverom.

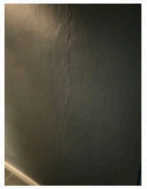
Vegger:
- Fliser på bad og toalettrom.
- Tapetserte overflater i rom i 2. etasje.
- Malte betongvegger i øvrige rom.

Himling:
- Malte himlingsplater.
- Malte trepanel i øvrige rom.

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

Det er registrert og opplyst om hulrom under enkelte fliser på flere steder i boligen. Rapport foreligger.
Det er registrert mindre overflatesprekker i betongveggene i gang og vaskerom.

TG 2 settes på grunn av registrerte hulrom under enkelte gulvoverflater og sprekk/riss på betongvegger. Utbedring er nødvendig for å oppnå TG 0/1.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Det er registrert en høyde forskjell på 11mm i entré, innenfor en lengde på 2 meter.
Det er registrert en høyde forskjell på 12mm i gang ved entré, innenfor en lengde på 2 meter.
Det er registrert en høyde forskjell på 22mm i tv-stue gjennom hele rommet.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med to vedovn, og ildstedet er plassert i stuene i 1. etasje.
Det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert noen riss/sprekker i peis

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk på én side. Kjellertrappen er av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun montert håndløper på én side av trappen.
Det er registrert bruksmerker og slitasje på trappen ned til kjelleretasjen.

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

Selv om det ikke er krav om håndløpere på begge sider, anbefales det på grunn av trappens bratte helling.
Dette vil kunne redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre.
TG 2 settes som en helhetsvurdering da det er bruksmerker og slitasje på trappen ned til kjelleretasjen, i tillegg til mangel av håndløpere.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert oppsvulming av baderomsdør, noe som indikerer fuktig miljø/skader. Dette er spesielt synlig på den nedre delen av innredningen, hvor det er flere steder med hevede og misformede overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den døren må skiftes ut, mens de andre dørene i boligen er i normal stand, som forventet basert på alder.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte tegloverflater med flissokkel, og himlingen består av malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk/riss på vegg i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av en registrert sprekk/riss i veggen på vaskerommet.
Sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller andre underliggende forhold som kan utvikle seg over tid.
Selv om sprekken ikke nødvendigvis har umiddelbar strukturell betydning, kan den på sikt føre til fuktinntrengning i et rom med høy luftfuktighet, som vaskerommet.
Utbedring anbefales for å forhindre ytterligere skade og potensielle fuktproblemer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er registrert noe bom under flis.
Det er registrert lite/ingen fall til sluk.
Sluket er plassert under vaskemaskin, noe som vanskeliggjør kontroll/rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG 2 settes fordi det er registrert bom under enkelte fliser, lite eller ingen fall mot sluk, og sluket er plassert under vaskemaskinen, noe som gjør kontroll og rengjøring vanskelig. Disse forholdene kan medføre økt risiko for skader over tid og krever jevnlig vedlikehold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG 2 settes fordi både membranløsningen og slukløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid.
I tillegg har sluket begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, noe som kan gjøre det vanskelig å oppdage og forebygge problemer i tide.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Skyllekum.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte himlingsplater.

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

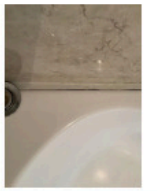
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fliselimet på flere områder av veggen.
Det er registrert at fuger mellom badekar/vegg har sprekket opp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

TG 2 settes fordi de registrerte sprekkene og oppsprukne fugene representerer en moderat risiko for vannskader, som må adresseres for å forhindre forverring av skadene og sikre konstruksjonens integritet.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Det er registrert noe lite fliselim i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Et fall på 10 mm fra terskel til sluk er mindre enn anbefalt, noe som kan føre til dårlig avrenning av vann.
Dette kan resultere i at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for vannskader og fuktproblemer.
Lite fliselim i dusjsonen kan føre til at flisene ikke er tilstrekkelig festet, noe som igjen kan føre til at fliser løsner eller at fukt trenger inn bak flisene, med risiko for skade på underliggende konstruksjon.
TG 2 settes fordi det reduserte fallet og det mangelfulle fliselimet representerer en moderat risiko for vannskader, som kan forverres over tid hvis de ikke utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast og sveisemembran på gulv.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk. Tilfredstillende utført.

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

Det er registrert smuss/såpeavleiringer i sluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
TG 2 settes på grunn av registrerte smuss- og såpeavleiringer i sluket i dusjsonen, samt at både membran og avløp har oversteget sin forventede brukstid. Det anbefales å rengjøre sluket grundig for å sikre god avrenning.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ingen synlig drensåpning eller lekkasjedeteksjon på det innebygde klosettet.

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

TG 2 settes fordi lekkasjedeteksjon må etableres for å forhindre potensielle vannskader.
Innredning og sanitærutstyr er ellers i normal stand basert på alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.



2. ETASJE > BAD

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken og innredning fra 2017.
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Micro.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på overflatene.

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

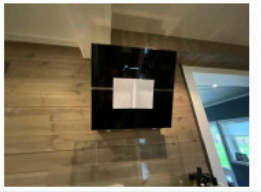
Waterguard er montert bak kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene består av en kombinasjon av malt mur og fliser, gulvet er flislagt, og himlingen er av malte himlingsplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant med innredning.

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i toalettrommet, da det mangler både tilluft og vifte.
Det er heller ingen synlig dreneringsåpning eller lekkasjedeteksjon på det innebygde klosettet.
Gulvvarmen er ikke testet.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 settes på grunn av alvorlige avvik som kan føre til betydelige problemer hvis de ikke utbedres.
Mangelfull ventilasjon i toalettrommet, fravær av dreneringsåpning og lekkasjedeteksjon på det innebygde klosettet, samt utestet gulvvarme, medfører økt risiko for fukt- og vannskader, samt dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system og kobber, med fordelerskapet til tappevann er plassert på kjøkken.
Disse rørene er fra nyere år og har en lav/middels alder, og dermed moderat risiko for skader eller lekkasjer.
Rørkursene i fordelerskapet skal merkes med lengde, leveringsområde og systemleverandør.
Det er imidlertid ingen merkning og dette bør innhentes hvis mulig.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
Det ble ikke registrert feil eller mangler på anlegget.

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er på 250 litermål tappevann, i tillegg til 100 liter til gulvvarme.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Systemet er installert i 1. og 2. etasje, unntatt i 2 soverom, toalettrom og vaskerom.
Varmesentralen, plassert sentralt i kjelleretasjen.

Manuelle reguleringsventiler er inkludert for justering av vannflyten, og en waterguard er installert for å forebygge potensielle lekkasjer.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget fungerer som tiltenkt, og all nødvendig dokumentasjon er tilgjengelig.

Vannbåren varme hadde storservice av system og rør og nye fordelerstokker 2017.
Siste service på varmepumpe aug 2024. Dokumentasjon foreligger

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje og vaskerommet 1. etasje.
El-bil lader i garasje installert høsten 2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det foreligger heller ingen samsvarserklæring på utførte arbeider.

Generell kommentar

Det er opplyst om at el-kontroll er blitt utført i forbindelse med salg, ingen dokumentasjon er fremlagt.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at drenering ble utført av tidligere eier i 2002.
Grunnmurspåppen skal være ført over terrengnivå, og det er ikke påvist fuktverdier under utvendig terrengnivå.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av den forventede levetiden på dreneringen er overskredet.
Når dreneringen nærmer seg slutten av sin levetid, øker risikoen for redusert funksjonalitet og potensielle fuktproblemer i kjeller eller grunnmur.
Selv om dreneringen fremdeles kan være i funksjonell stand, vil slitasje og aldring sannsynligvis føre til behov for vedlikehold eller utskiftning i nær fremtid for å sikre at den fortsatt fungerer effektivt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongelementer og yttervegger over grunnmur av lettbetong og leca.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert noen riss og sprekker i tilbygget med vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes på grunn av mindre overflatiske setningsskader, riss og murpusskader som anses som normale.
Det anbefales likevel å overvåke disse jevnlig for å forebygge potensielle strukturelle skader ved større setninger.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.
Ingen eksponerte risikoscenarioer funnet for denne eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløpsledninger til septiktank. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

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

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

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

TG 2 Septiktank

Boligen har en septiktank i betong.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er opplyst at tidligere eier har opplevd tilbakeslag i kjelleren på grunn av full septiktank.
Dette har imidlertid ikke forekommet i vår eiertid (2017-2024).

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

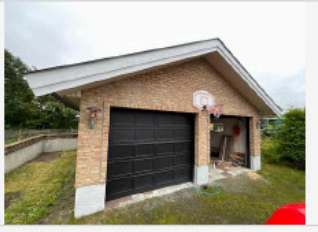
TG 2 settes da mer enn halvparten av forventetbrukstid er passert på septiktank.

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Dobbelgarasje med bod og el-billader.

Byggeår
2006

Kommentar
Godkjente tegninger fra 02.12.2005.

Standard
Flere knuste fliser på gulvet indikerer lav standard.

Vedlikehold
Vedlikehold og utbedring av flisene på garasjegulvet må påregnes.

Beskrivelse
Bygning generelt - Garasje:

Type:
Dobbelgarasje

Konstruksjon:
Oppført på betong ringmur.
Uisolerte yttervegger i bindingsverk med liggende kledning på baksiden.
Porter: 2 uisolerte leddporter med automatisk åpner + dør.

Tak:
Saltak med undertak av osp.
Tekkingen er av takstein.
Renner og nedløp: Mangler nedløp, skal være i plastbelagt stål.
Elektrisk: Innlagt strøm.
Gulv: Fliser på gulv, noen sprukne fliser og mangler flis.

Vedlikehold:
Skader: Noen sprukne fliser, mangler flis.
Vedlikehold: Mangler nedløp. Nedbøying i takrenner.
Anbefaling: Vedlikehold og utbedringer i nødvendig omfang må påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

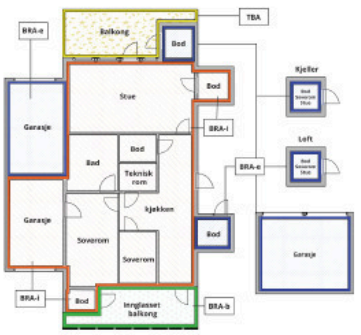
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	
1. Etasje	116			116	23
Kjelleretasje	49			49	
SUM	**235**				**23**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Bod , Bod 2, Gang , Bad , Garderobe , Soverom 3, Trapperom		
1. Etasje	Stue , TV stue, Kjøkken , Toalettrom , Entré , Trapperom , Trapperom 2, Gang , Gang 2, Vaskerom		
Kjelleretasje	Teknisk rom , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

TBA:
Flislagt inngangsparti på ca. 5m²
Takoverbygd markterrasse på ca. 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Boligen er byggemeldt men det foreligger ingen ferdigattest for oppføring av boligen.
Det foreligger ikke dokumenter for ferdigattest eller brukstillatelse. Slike dokumenter ble ikke utstedt av kommunen før i 1970.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

BRA-e:
Dobbel garasje på ca. 31m²
Bod i garasje på ca. 12m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	55
Garasje	0	43

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Enebolig	S-rom 2.etasje: Bod/garderobe 1 på ca. 3m² Bod/garderobe 2 på ca. 3m² S-rom kjelleretasje: Gang, bod og treningsrom på ca. 49m²
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Asle Heegaard Olsen	Kunde
	Camilla Kjeksrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	85	72		0	1639.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stubberudveien 191

Hjemmelshaver
Olsen Asle Heegaard, Kjeksrud Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med dobbelgarasje, idyllisk beliggende i et landlig og barnevennlig område på Konnerud, kun 2 km fra skoler, forretninger og bank. Eiendommen ligger i et solrikt og trafikkstille strøk med flotte turmuligheter i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har en egen septiktank plassert i hagen.

Regulering

Eiendommen er regulert for spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er en selveiertomt på 1639 m².
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gruset innkjørsel samt gårdsplass.
Parkering i egen gårdsplass og i dobbelgarasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2017

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN
Gnr 85 - Bnr 72
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GB9944

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0283/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stubberudveien 191, 3031 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Asle Heegaard Olsen, Camilla Kjeksrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 514735
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak, vegger og gulv ble fjernet og oppgradert. Utvidet badet. Sveiset membran gulv, membran på alle vegger, nye rør, lagt fliser. Utført i 2002 iflg. tidligere eier. Fagmur A/S Robert Johansen (tidl. eier)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveiset membran gulv, membran vegger, nytt sluk iflg. tidligere eier.

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

Eventuell kommentar: iflg. tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Små utbedringer av tak i 2022, beslag og mønebånd. Kostnad 7875kr. Manglende beslag rundt badevinduet utbedret. Enkelte takstein byttet. Noe beslag og mønebånd utbedret i 2022 på hovedtak. Blikkenslager Tom Skahjem. Dokumentasjon foreligger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset i 2002 iflg tidligere eier når de bygget på huset.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg i hele huset og nytt sikringsskap i 2002 iflg. tidligere eier. El-kontroll NEK 405-2 utført av Arro Elektro September 2024. Dokumentasjon medfølger. Zaptec lader til elbil i garasje installert høsten 2023. Komfyrvakt satt inn i 2018.

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

Når ble kontrollen utført? El-kontroll NEK 405-2 utført av Arro Elektro September 2024. El-tilsyn/Glitre Nett Februar 2025, avvik vil utbedres før salg. Dokumentasjon medfølger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec lader i garasje. Montert høsten 2023. 28A Lysaker elektro AS Dokumentasjon foreligger

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny stoppekran ute, og nytt vannrør inn i kjeller, utført i 2017. Dokumenter foreligger. Ny vannmåler September 2024. Assemblin As

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forje eier bygget på huset, gang, stue, vaskerom. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja

Beskriv: Septik

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Råte og soppskader i bjelker/tak over vinduer på badet, utbedret av tidligere eier da de pusset opp badet i 2002. Noe dårlig avtrekk på badet. Noen bomfliser på vaskerom.

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

Ja

Beskriv: Østre skorstein mangler overgangsplate mellom tegl del og element del. Anbefaling fra DRBV er å rehabilitere skorstein i hele sin høyde, ved å sette inn rør. Dårlig undertrekk i peis hovedstue.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen fliser på gulv i garasje har løsnet.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sig i gulv enkelte steder, overfladiske sprekker i mur, noe bomflis. Takstrapport fra 2021 medfølger. Konkludert med at det ikke påvirker konstruksjonen.

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har hatt tilbakeslag i kjeller ved full septik. Dette har ikke forekommet i vårt eie. (2017-2025)

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

Ja

Beskriv: Mus har forekommet på loft og kjeller. Ikke forekommet siden 2022.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Befaringsrapport på setning og sig/bomfliser medfølger

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann målte bolig innvendig

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0283/24

Tilsynet for små avløpsanlegg

Drammen Stubberudveien 191 Megleropplysninger

For opplysning om oppgjør: tilsynet@lier.kommune.no

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	85/72/0/0
Adresse:	Stubberudveien 191
Ansvarlig:	OLSEN ASLE HEEGAARD
Dato:	09.09.2024

Anleggstype avløp

Komponenttype:	Slamavskiller
Status	I drift
Tot. slamvolum m^3:	3.5

Slamtømming

Tømmefrekvens	Hver(t) 24. måned
Dato forrige slamtømming	30.10.2023
Dato neste slamtømming	30.10.2025

Tømmefirma som skal benyttes:

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
Epost:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kommunal kostnad ved min. tømmefrekvens for avløpsanlegget (inkl. mva.)

Min. tømmefrekvens jfr. lokal forskrift:	Annet hvert år		
Slamtømming per tømming:	3661,-		
Tilsyn av avløpsanlegg per år:	608,-		
Utestående, fakturert beløp pr. dato:	09.09.2024	Beløp:	0,-
Utførte tømminger som ikke er fakturert:	Ingen	Beløp:	0,-

Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget. Det kan være nødvendig med ekstra tømminger. Slamtømming faktureres etterskuddsvis og kravet har pant i eiendom.
Tilsynsgebyr faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.
Ved salg av eiendom skal oppgjøret for kommunale gebyrer skje mellom selger og kjøper. Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om legalpant.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

For mer info om små avløpsanlegg se: https://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/. Anleggseier er ansvarlig for å overholde krav og vilkår som stilles i utslippstillatelsen og kjenne til hvordan anlegget skal driftes for å fungere forskriftsmessig.

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret og nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må derfor være bevist på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Drammen Stubberudveien 191 Tilstandsvurdering - Avløpsanlegg

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:	85/72/0/0
Adresse:	Stubberudveien 191
Ansvarlig:	OLSEN ASLE HEEGAARD
Dato:	09.09.2024

Anleggstype avløp

Komponenttype:	Slamavskiller
Status	I drift
Tot. slamvolum m^3:	3.5

Slamtømming

Tømmefrekvens	Hver(t) 24. måned
Dato forrige slamtømming	30.10.2023
Dato neste slamtømming	30.10.2025

Utslippstillatelse **Ja** ☐ **Nei** ☐

Tilsynet har ikke gitt en utslippstillatelse her. En eldre utslippstillatelse kan ligge i Drammen kommunes sakssystem eller arkiver.

Eldre tillatelser gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.

Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

Foreligger det avvik fra utslippstillatelse? **Ja** ☐ **Nei** ☐

I tilfelle hvilke:

Foreligger det avviksmeldinger ved tømming **Ja** ☒ **Nei** ☐

- 03.05.2013: Oppspyling av tett kloakk
- 30.07.2014: Spylt og tømt tank for kamerakjøring
- 07.12.2015: Spylt opp bunnrør

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det avvik fra dagens krav til utslipp **Ja** ☒ **Nei** ☐

Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet fra eiendommen ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp. Det foreligger ikke dokumentasjon på at renseanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes

For mer informasjon

- For mer informasjon om dagens krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/

Andre opplysninger Tilsynet har om eiendommen og avløpsløsningen

Indikasjoner fra slamtømming

- Slamtømming kan indikere at infiltrasjonsanlegg/spredegrøfter kan være tette. Tilsynet har ikke mottatt tilsvarende tilbakemeldinger på senere slamtømminger

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Annet

Etablering av nye – eller økning av eksisterende - utslipp er søknadspliktig og må være iht. dagens krav. Tilsynet råder at ethvert tiltak som er tenkt gjennomført i forbindelse med avløpsløsningen på eiendommen avklares med oss, slik at eier ikke bruker unødvendige ressurser.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Bør eiendommen oppgradere avløpsanlegget sitt **Ja** ☒ **Nei** ☐

Begrunnelse:
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig har anlegget tydelige mangler. Avløpsløsningen må oppgraderes eller rehabiliteres for at utslippet skal tilfredsstille dagens krav. Vi opplyser om at det kan forventes pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for området.

Tilsynet opplyser om at anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig, jf. forurensningsloven § 24 a. første punktum.

Hjemmel:
Forurensningsloven § 7
«Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.

Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntrer. Har forurensningen inntrådt skal han sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den. Plikten etter dette ledd gjelder tiltak som står i et rimelig forhold til de skader og ulemper som skal unngås.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder også forurensning som er tillatt etter § 11 dersom det er åpenbart at vedtaket kan omgjøres etter § 18 første ledd nummer 1 eller 2. Tilsvarende gjelder dersom det av samme grunner er åpenbart at det etter § 9 tredje ledd kan gjøres unntak fra forskrift som tillater forurensning.

Forurensningsmyndigheten kan pålegge den ansvarlige å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist.»

Forurensningsforskriften § 12-14. Endring og omgjøring av tillatelse
«Kommunen kan i medhold av forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkår i tillatelse og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.»

Stubberudveien 191

Skoler

Konnerud skole (1-7 kl.) 453 elever, 23 klasser	5 min 3 km
Åsen skole (1-7 kl.) 189 elever, 10 klasser	7 min 4.9 km
Hallermoen skole (1-7 kl.) 454 elever, 21 klasser	9 min 5.4 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1... 489 elever, 31 klasser	7 min 4.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	14 min 9.5 km
Akademiet videregående skole D... 270 elever	15 min 9.5 km

Sport

Konnerud skole	5 min
Tolerud Balløkke	6 min
Sporty24 Konnerud	6 min
EVO Konnerud	6 min

Offentlig transport

Stubberud Linje 24	0 min 0 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	12 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

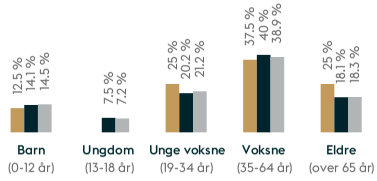
Barnehager

Solhaugen barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 2.8 km
Amicus barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 4.3 km
Svensedammen barnehage (1-5 år... 63 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

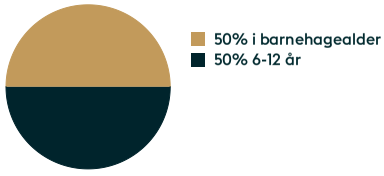
Kiwi Konnerud	6 min
Rema 1000 Konnerud	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Konnerud 2	22	14
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



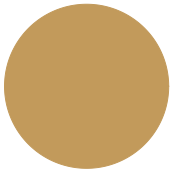
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Konnerud	6 min
Rema 1000 Konnerud	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	55%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	0%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

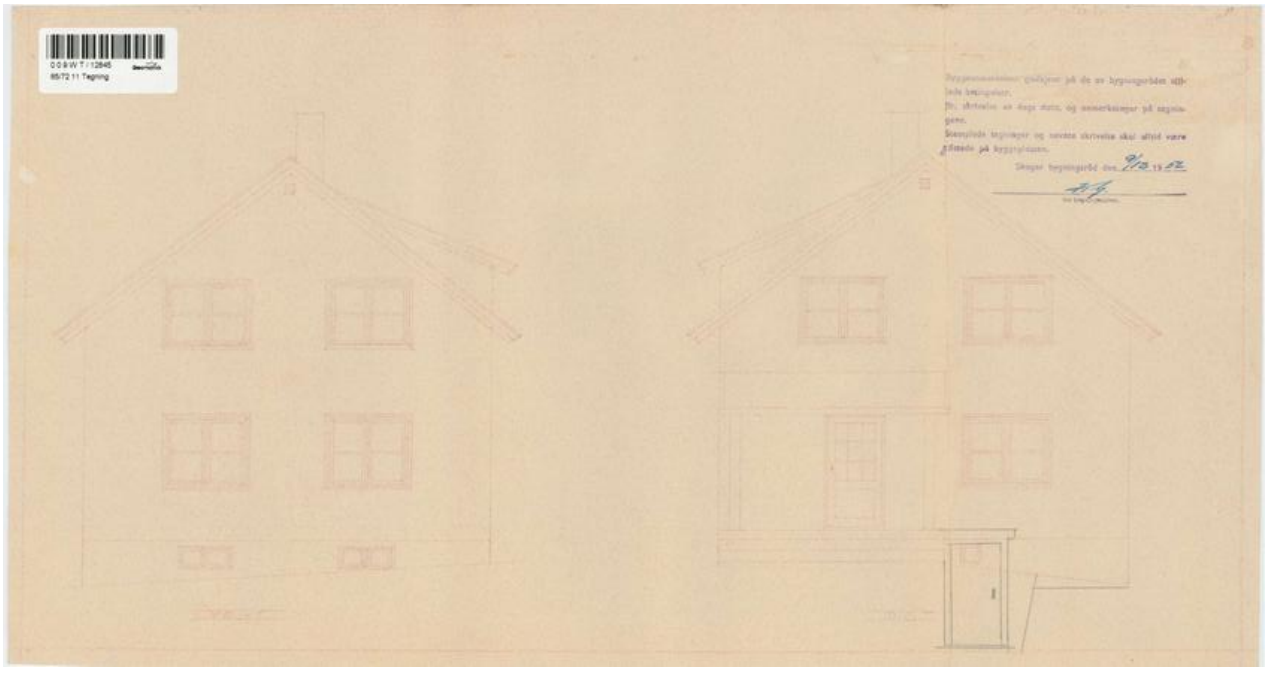
Drammen kommune

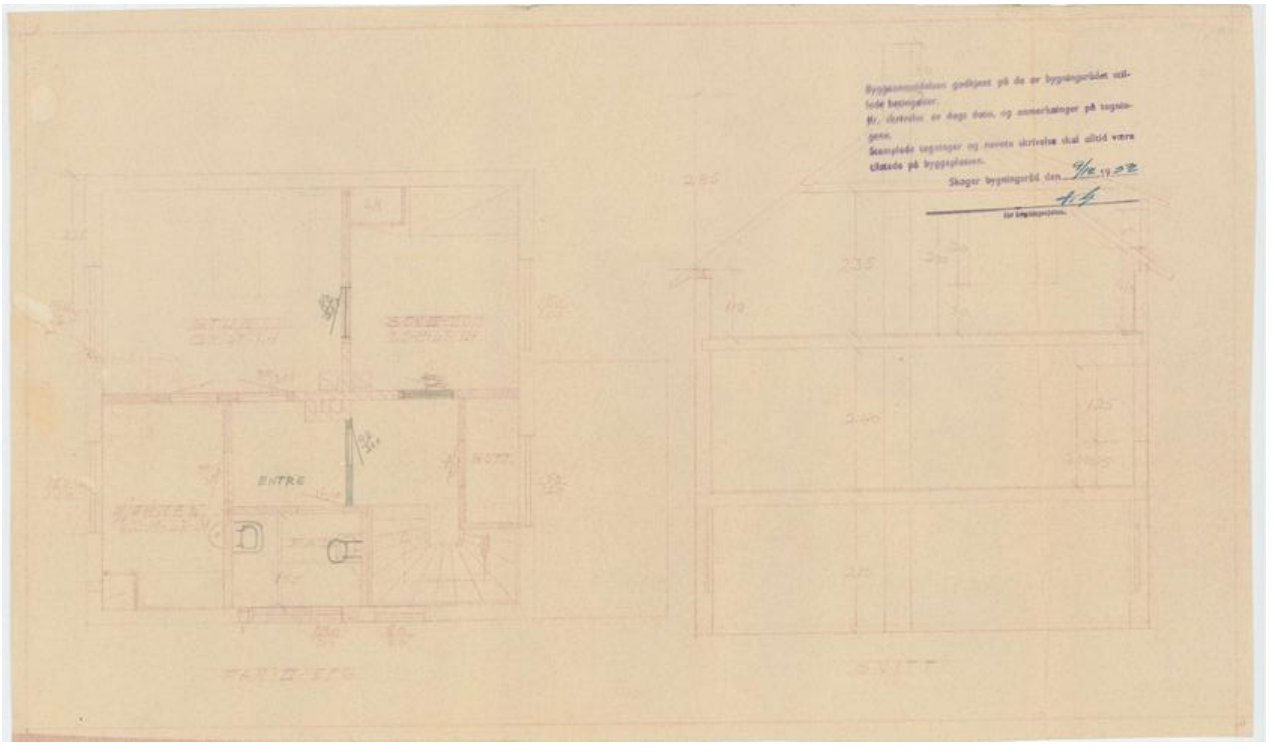
Kartutsnitt

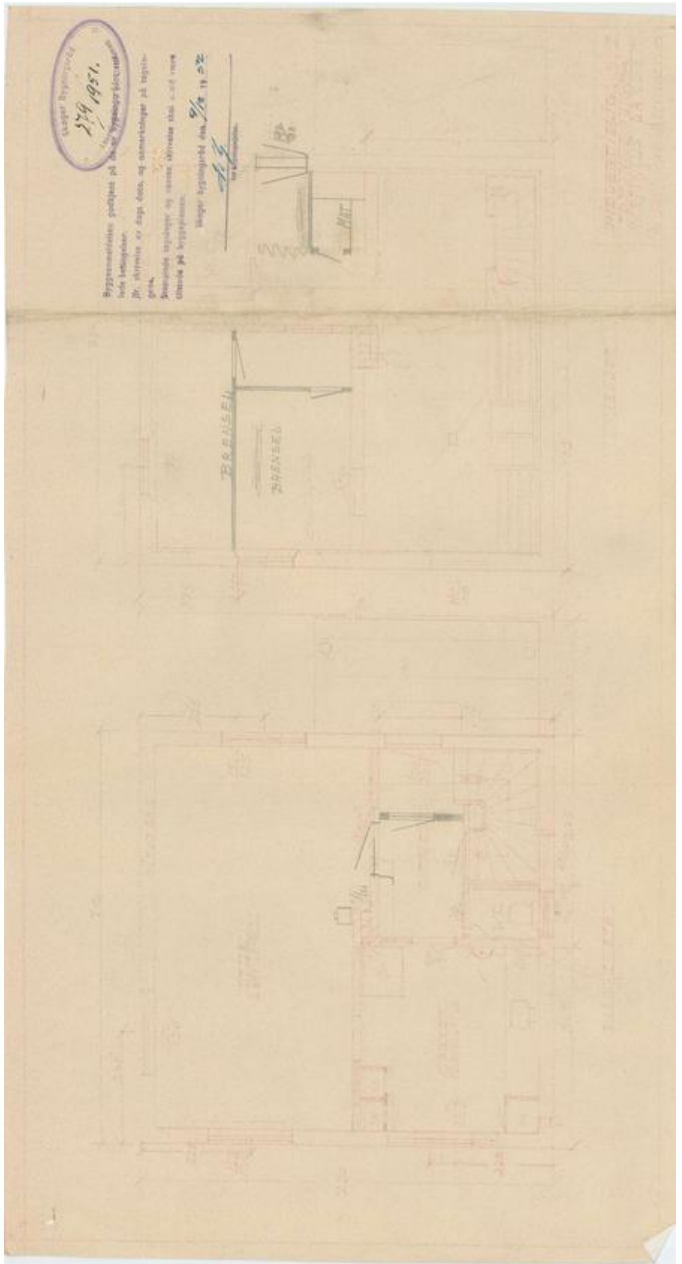
Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stubberudveien 191 3031 DRAMMEN			
Annen info:				

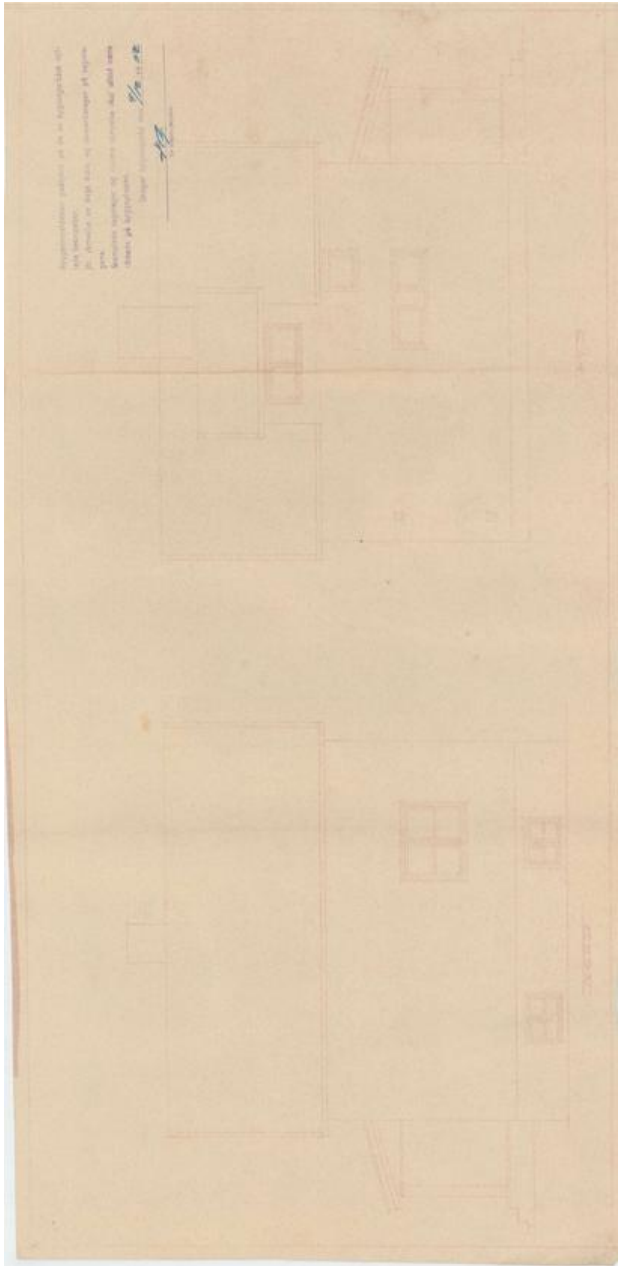
Målestokk
1:1000

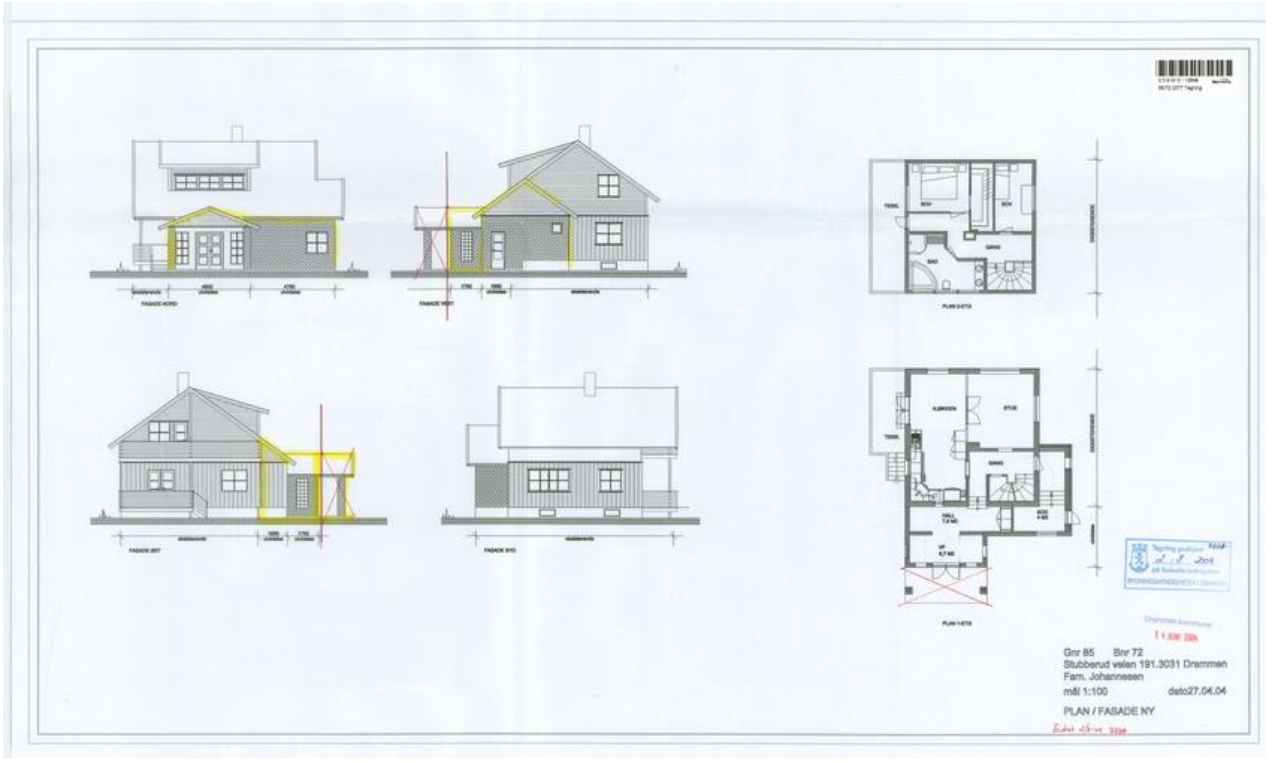


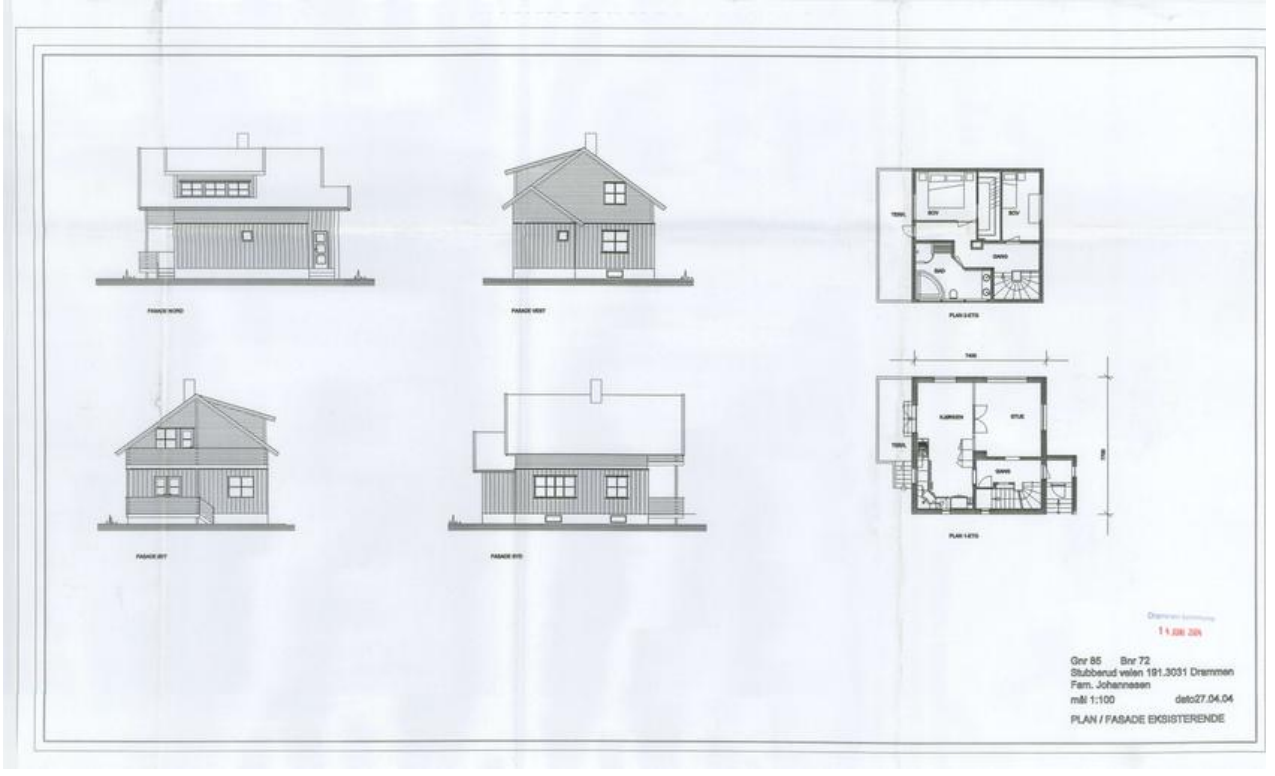


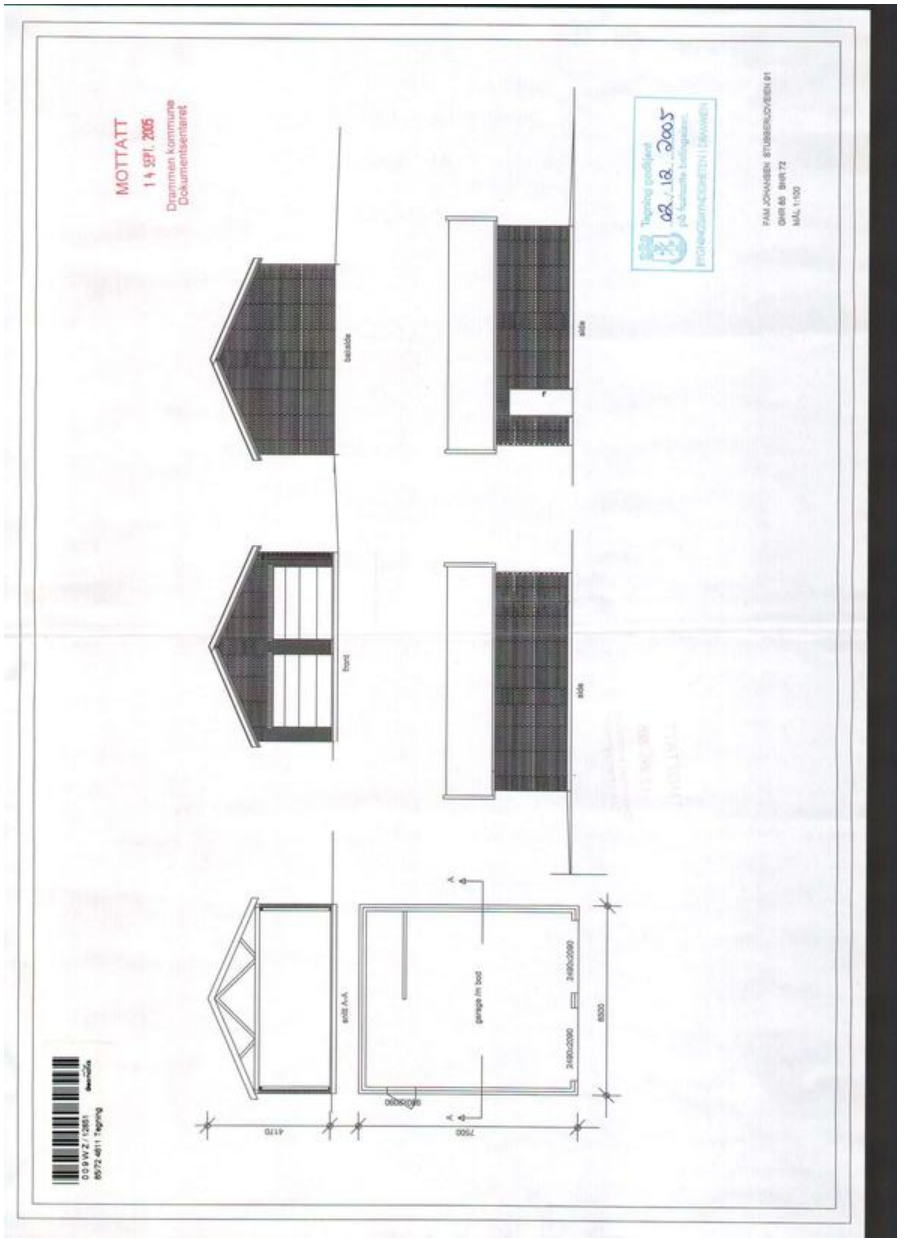

ENTRE

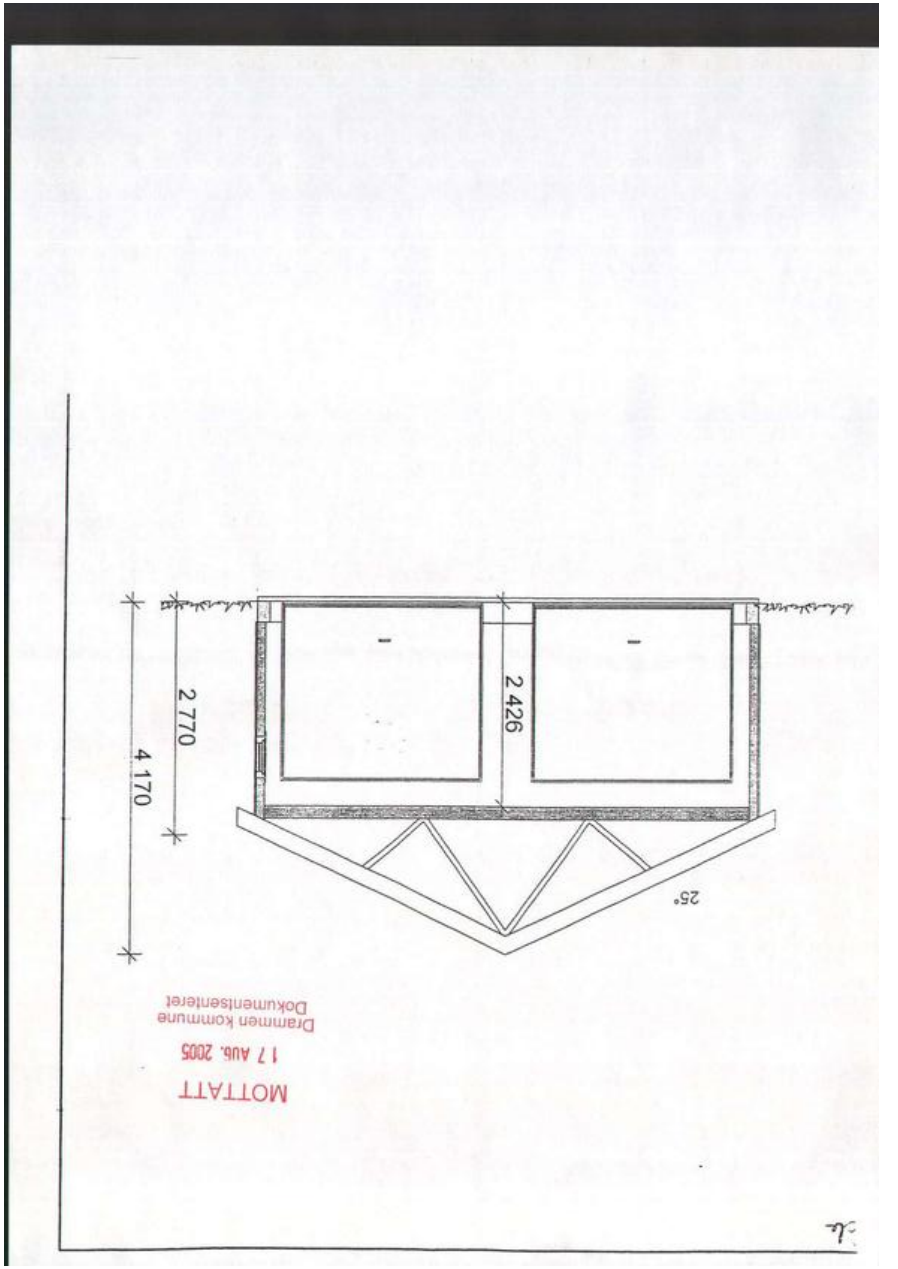




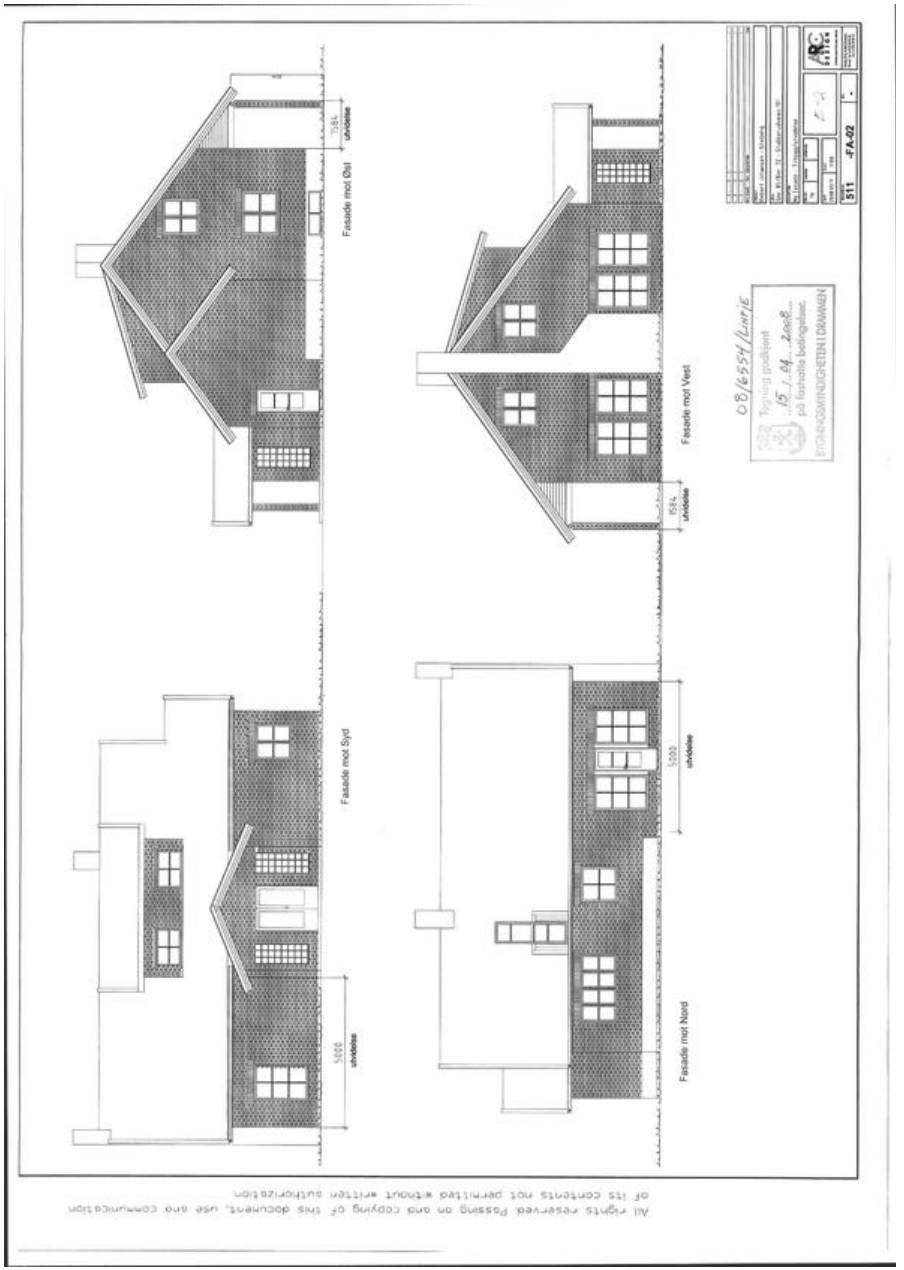

Gnr 85 Bnr 72
Stubberud velen 191.3031 Drammen
Fam. Johannesen
mål 1:100 dato27.04.04
PLAN / FASADE NY


Gnr 85 Bnr 72
Stubberud velen 191.3031 Drammen
Fam. Johannesen
mål 1:100 dato27.04.04
PLAN / FASADE EKSISTERENDE

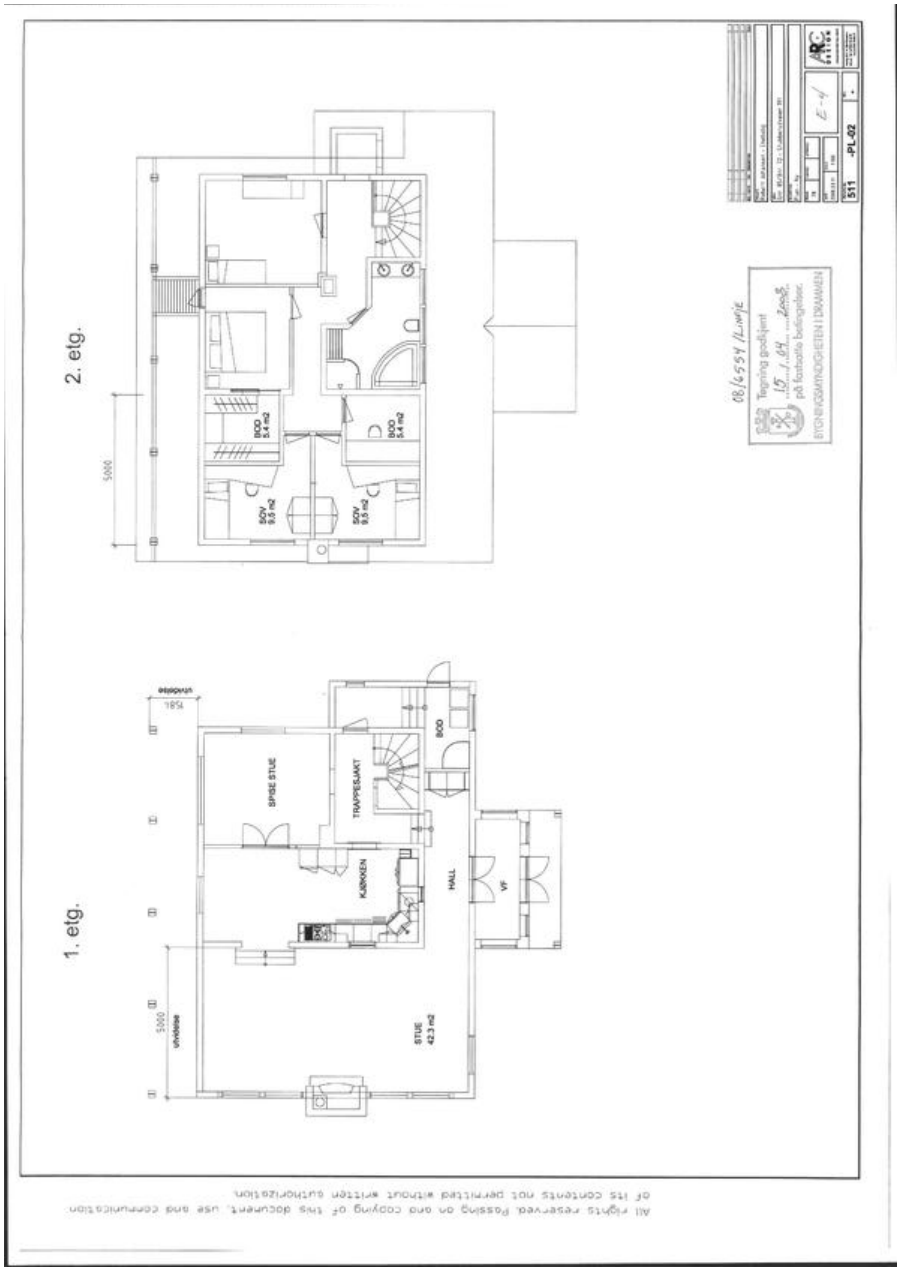

MOTTATT
14 SEPT. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret
bakside
front
side
side
Tegning godkjent
08.12.2005
FAM JOHANSEN STUBBERUDVEIEN 81
GNR 68 BNR 72
MÅL 1:100
gange m/ bod
4170
7500
6000


MOTTATT
17 AUG. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret
2 770
4 170
2 426
25°

Garasje /m bod
39,4 m2
990x490
990x490
7500
1 500
980x2090
2490X2090
2490X2090
A-A
A-A
6500
MOTTATT
17 AUG. 2005
Drammen kommune
Dokumentsenteret



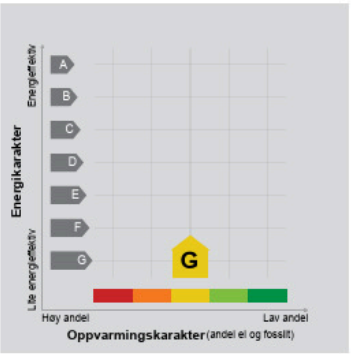
All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization



All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization

ENERGIATTEST

Adresse	Stubberudvelen 191
Postnummer	3031
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158434350
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11154
Dato	18.08.2024



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
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 4: 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 5: Reduser 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: 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 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 sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0283/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stubberudveien 191 3031 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 85, bnr 72 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no