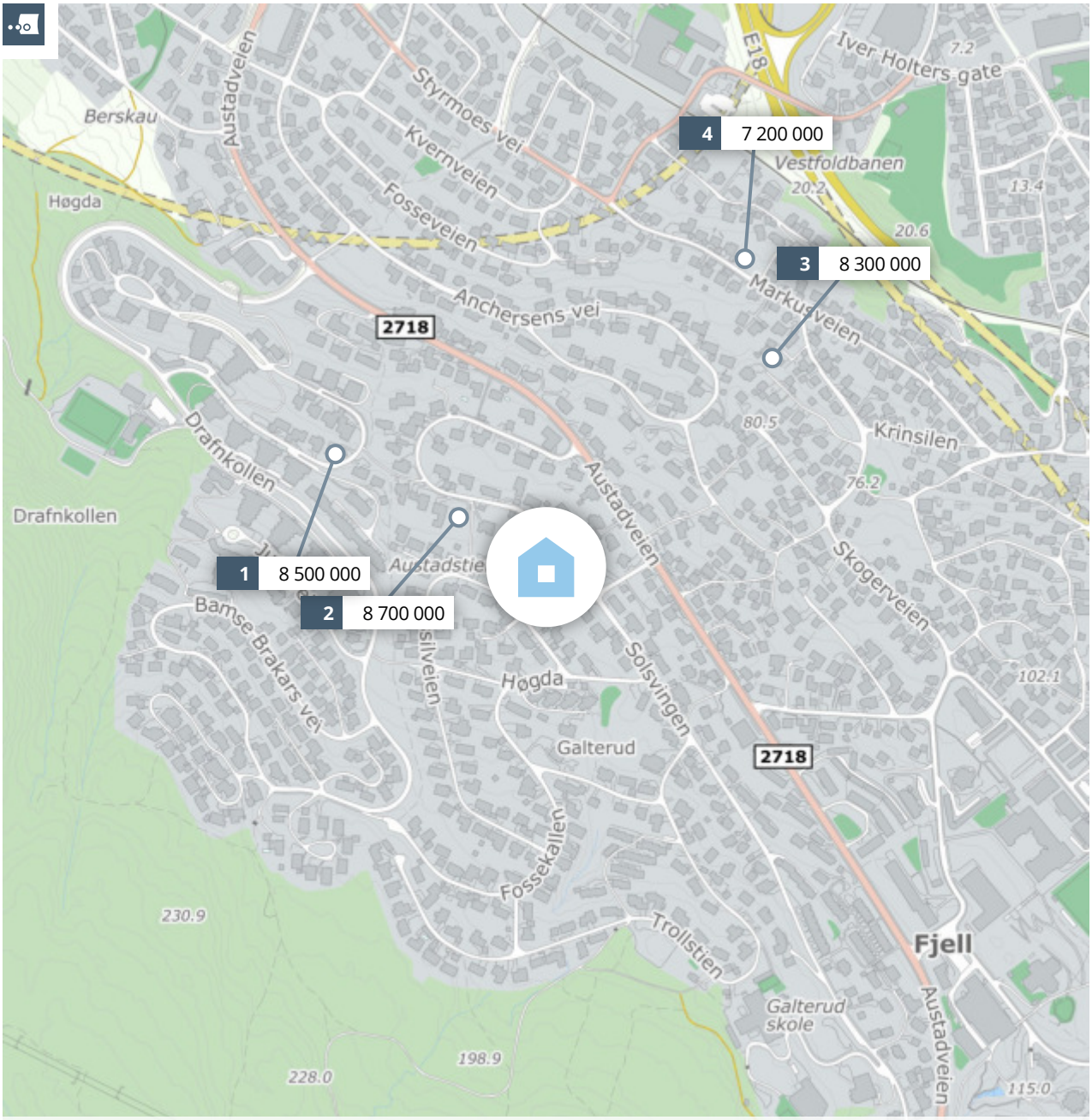
SOLSVINGEN 28

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SOLSVINGEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 19.03.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Haltvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solsvingen 28, 3034 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 20 BNR 282 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS DANVIK-FJELL 9

Verdivurdert til

9 200 000

-	9 200 000	25 627
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	359 m²
BRA	457 m²
Tomt	1 488 m²
Byggeår	1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Huldreveien 27 224 m² 1987 1 021 m² 4 sov	13.02.2022	9 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**37 946**
2 Solsvingen 20 241 m² 1968 1 353 m² 5 sov	13.06.2023	9 000 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**36 100**
3 Skogerveien 6 B 263 m² 1950 983 m² 6 sov	27.09.2022	7 950 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**31 559**
4 Markusveien 13 248 m² 1949 738 m² 4 sov	13.10.2022	7 490 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**29 032**

Sjelden enebolig som ligger høyt og solrikt til med fantastisk utsikt over byen og Drammensfjorden. Tomten er 1 487 kvm og flott opparbeidet med hage, skiferlagte terrasser og et stort, nedgravd basseng. I tillegg trippelgarasje under terreng, med direkte inngang til boligens underetasje.

Boligen har et bruksareal på hele 457 kvm, med spennende planløsning og store rom. I flere rom er det imponerende vindusløsninger og utgang til de ulike terrassene. En av terrassene er innglasset med foldedører mot bassengområdet.

Det er et nyere kjøkken i boligen, med sort innredning, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. Hovedstuen er over 90 kvm, men er inndelt i soner som gir fine møbleringsmuligheter. Ellers har boligen kjellerstue og kinorom, samt fem soverom, fire bad, vaskerom, kjølerom og flere boder

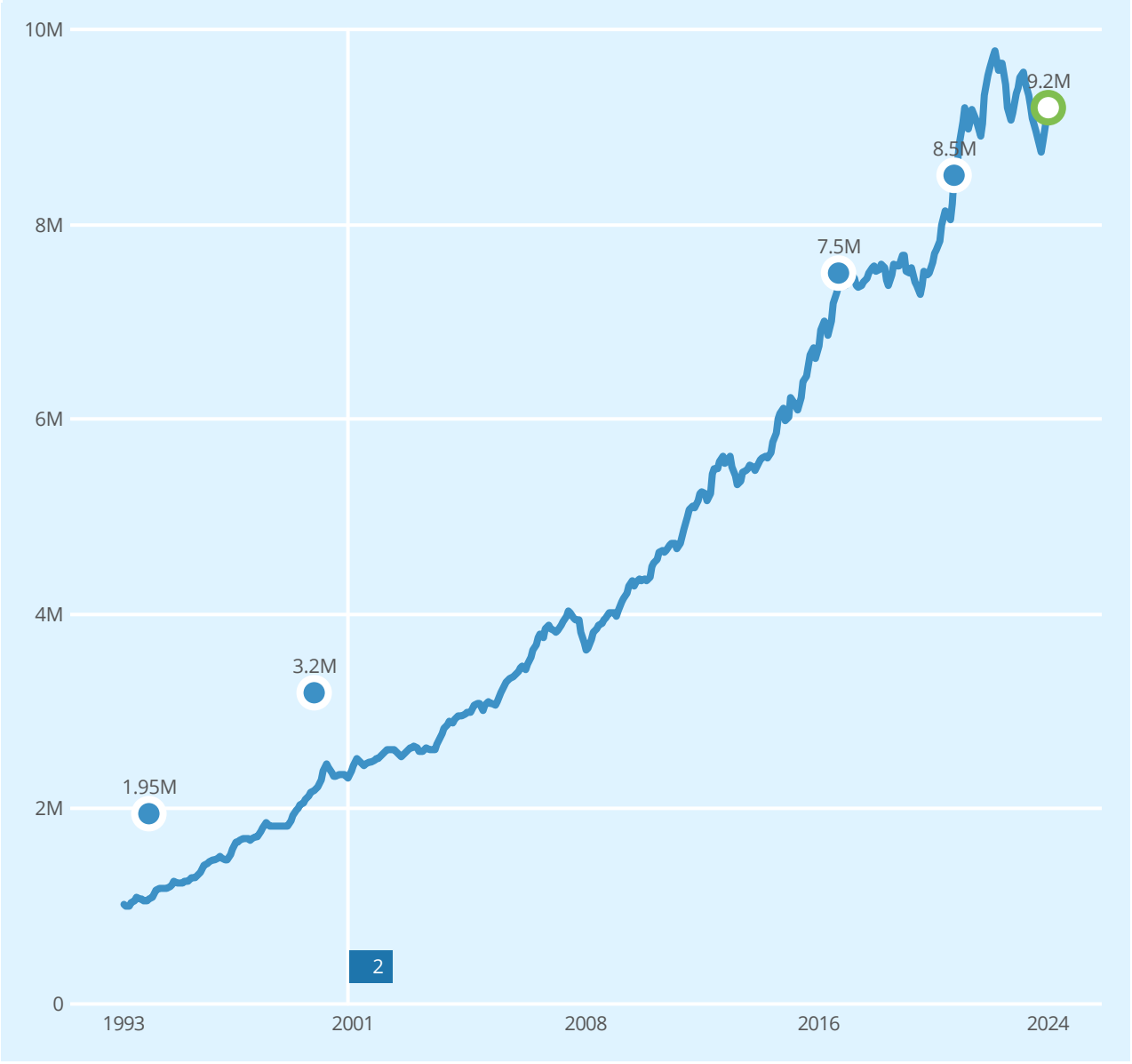
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.06.2020	08.02.2021	07.05.2021	8 590 000	8 500 000	0	8 500 000
26.04.2017	26.04.2017	01.08.2017	7 500 000	7 500 000	-	7 500 000
23.12.1999		23.12.1999	-	3 200 000	-	3 200 000
01.07.1994		01.07.1994	-	1 950 000	-	1 950 000

Eneboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå

94
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 852 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Eneboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

105
eneboliger solgt

6.6M
6.4M
6 186 000 Prisantydning i snitt
6 014 000 Salgspris i snitt
5.8M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
95
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 941 DRAMMEN kommune i snitt siste 3 mnd

31 911 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

25 627 Solsvingen 28 Totalpris 9 200 000

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Solsvingen 28
3034 Drammen

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	15	15	1	1

RAPPORT UTFØRT AV:

BmTakst AS
Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen

Nedbergkollveien 31 3050
Mjøndalen

Bmtakst@gmail.com
97083225

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3: TG-3

TRAPP

Totalvurdering:
Det er oppført trapp mellom 1.etg - U.etg. Trapp er oppført i lakkert eik. Det mangler håndløpere på begge sider. Det mangler sikring fra 1.etg. TG3 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk/sikring fra overetasje og ned til trappeløp (personsikkerhet)

Utbedringskostnader:
Under 10 000

Anbefalte tiltak:
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

DRENERING

Totalvurdering:
Boligen er oppført med drenering. Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Ikke tilfredstillende utført. Dreneringen mangler topplist. Regnvann kan trekke inn bak drenering og tilføre unødvendig fuktbelastning. Overflatevann er ført ned til drensrør. Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Forventet levetid på drenering er normalt 50år. Forventet gjenværende levetid: 2-7år. TG2 settes da produktet er på slutten av forventet levetid, terrengforhold, samt manglende topplist.

Anbefalte tiltak:
Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

RADONSIKRING

Totalvurdering:
Boligen har ikke radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10 TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området lave ukjente av radon i området. Det anbefales derfor en radonmålingen av boligen for å kunne dokumentere omfanget.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det påpekes at målinger er utført på vinterhalvåret, slik at det kan angi andre resultater ved smelting. TG2 settes da det ikke er ventilering av rom i «u-etg.»

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
Vinduer med 2-lags glass fra hovedsaklig fra byggeår 1973. Hvite formpressede innerdører med ukjent alder. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vinduer og dører har nådd over 2/3 av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet levetid på ca 35år. Innerdører har en forventer levetid på ca 30år. Forventet gjenværende levetid på vinduer: Forventet levetid er utløpt. Forventet gjenværende levetid på dører: 4-10år. TG2 settes da produktene hovedsaklig er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i alder må det forventes utskiftning av flere vinduer. Med bakgrunn i alder bø det planlegges utskiftning av dører.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:
Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning. Det tilstrekkelig lufting bak kledning. Boligen mangler musebånd. Krav til musebånd trådte i kraft med TEK97 og anses ikke som avvik. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold. Forventet gjenværende levetid: 5-12år. TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere musetetting/børster bak kledning.

LOFT

Totalvurdering:
Loft er inspisert via loftsluke. Loftet er tilfredstillende isolert etter krav ved oppføringsår. Deler er etterisolert med sprøyteisolasjon. Det er tilstrekkelig med lufting på loft. Det ble ikke registrert dampsperre mellom 1etg.og loft. TG2 settes grunnet manglende dampsperre.

Anbefalte tiltak:
Dampsperre mellom oppholdsrom og takkonstruksjon bør bedres.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:
Boligen er oppført med takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det registreres lekkasje fra nedløp ved terrasse. Takrenner av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år ifølge Icopal. Forventet gjenværende levetid: Forventet levetid er utløpt. TG2 settes med bakgrunn i produktenes forventede levetid er utløpt samt tiltak som må påregnes på nedløp.

Anbefalte tiltak:
Takrenner og nedløp bør påregnes skiftes ved en omlegging av taktekking.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein. Taktekking har følgende oppbygging: - Rupanel undertak - Papp - 23mm sløyfer - 30mm Lekter - Dobbelkrum betongstein. - Snøfangere er tilfredstillende montert. Betongstein har en forventet levetid på ca 50år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette. Forventet gjenværende levetid: 5-12år. TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i alder bør det planlegges utskifting av taktekking og undertak.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:
Innvendige avløpsrør er oppført i støpejern fra opprinnelig byggeår. Kjøkken er av nyere dato. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Kloakk er luftet over tak. Det registeres normal avrenning fra tappesteder. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsrør i støpejern har en forventet levetid på ca 50år. Forventet gjenværende levetid: 4-8år. TG2 settes da produktene er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak:
Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:
Det sanitære anlegget er oppført med kobber. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Stoppekran ble registert i bod u.etg. Fungerer som tiltenkt. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Kobber rør har en forventet levetid på 50år. Forventet gjenværende levetid: 2-6år. TG2 settes da produktene er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak:
Vannledninger bør skiftes ved eventuelle oppgradering av bad.

VARMESENTRAL

Totalvurdering:
Boligen er oppført med 2stk varmepumper Luft til luft varmepumpe. Anleggene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold. Forventet gjenværende levetid: 5-8år. Det er oppført nedgravd olje/parafintank. Ukjent status på denne. Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/ fossil olje/parafin. Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp. Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette. Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer. TG2 settes med bakgrunn i oljetank. Det bør undersøkes hvorvidt tanken er sanert.

BAD 1.ETG V/KJØKKEN

Totalvurdering overflater:
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt. Vindu er plassert i våtsone. Overflater fremstår i normalt god stand basert på alder. TG2 settes da rommet har motfall utenfor våtsone samt vindu plassert i våtsone. I tillegg må det forventes oppgradering da rommet er på slutten/over forventet levetid.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Utførelsen av membran er ikke tilfredstillende utført rundt sluk. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført. Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år. Forventet gjenværende levetid: 2-5år. TG2 settes det ikke er synlig mansjett i klemring samt at rommet er på slutten av forventet levetid. Det bør/må planlegges oppgradering av rommet.

BAD 1.ETG V/SOVEROM

Totalvurdering overflater:
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt. Overflater fremstår i normalt god stand. Det registreres «bom» i enkelte gulvflis. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 2-5år. TG2 settes da rommet er på slutten/over forventet levetid, «bom» i fliser, samt oppkant som hindrer lekkasjevann til sluk.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Utførelsen av membran er ikke tilfredstillende utført rundt sluk. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført. Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år. Forventet gjenværende levetid: 2-5år. TG2 settes da produktene er på slutten/over forventet levetid. Det bør påregnes/planlegges oppgradering av rommet.

BYGNINGSDELER MED TG-IU: TG-IU

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:
Platting/terrasse er tekket med snø på befaring. Bygningsdelen er derfor ikke vurdert. Det er oppført ett stort nedfelt svømmebasseng i 2018.

Anbefalte tiltak:
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Boligen har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr. Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger Foruten mindre endringer unntatt søknadsplikt. Bygget er utstedt med ferdigattest datert: 20/09-1973

2 OM RAPPORTEN

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/63f70c880d329339d6daea65

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 23.02.2023	**Befaringsdato:** 22.02.2023	**Rapportdato:** 14.03.2024
Bestiller/rekvirent av rapport: Kristian Haltvik V/Privatmegleren Drammen		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Alexander Brorson Olsen	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Navn: Billy Infante	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Byggmester/BMTF Takstmann Thomas Olsen	**Firma:** BmTakst AS
Adresse: Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen	
Telefon: 97083225	**E-post:** Bmtakst@gmail.com

Om takstmannen:

Vi er en liten takseringsbedrift som kun driver med eierskifterapporter etter NS3600.
Våres hovedfokus er å gjennomføre presise eierskifterapporter slik at både selger og kjøper kan føle seg trygge på boligen.
Jeg er utdannet med mesterbrev i tømrerfaget, samt utdanning via Byggmesternes Takseringsforbund, til takstmann.
Videre er jeg sertifisert våtromsleder, samt uavhengig kontrollør (våtrom/lufttetthet)
Selskapet har sentral godkjenning i følgende felt:
- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll

Dersom du har spørsmål vedrørende boligen du er interessert i er det bare og ta kontakt.

Dato: 14.03.2024	**Sted:** Mjøndalen

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Solsvingen 28, 3034 Drammen		
Gårdsnummer: 20	**Bruksnummer:** 282	**Seksjonsnummer:**
Kommunenummer: 3005	**Festenummer:**	
Boligtype: Enebolig	**Byggeår:** 1973	

Generell beskrivelse av boligen

BYGGEMÅTE:
- Grunnmasser av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Stor innebygd garasje under terreng med el-bil lader.
- Nedgravd svømmebasseng.

Boligen fremstår generelt sett i normalt god stand basert på alder.
Det bør allikevel påregnes oppgradering av flere tiltak, der produkter er over/ på slutten av forventet levetid.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
127	68	59

Beskrivelse primærrom

Stue - 43m2
Wc - 1,5m2
Bad - 6m2
Badstue - 4,3m2
Fordelergang - 8m2

Beskrivelse sekundærrom

Bod - 4,6m2
Garasje - 51m2

1.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
330	291	39

Beskrivelse primærrom

Hovedstue - 91m2
Kjøkken - 32m2
Vaskerom - 10m2
Bad - 5m2
Teknisk rom - 5,5m2
Soverom 1 - 10,8m2
Soverom 2 - 18,2m2
Soverom 3 - 9,5m2
Soverom 4 - 17,2
Bad 2 - 5,5m2
Stue 2 - 39m2

Beskrivelse sekundærrom

Bod - 2,2m2
Bod - 3m2
Bod - 8,5m2
Bod - 6m2
Innglasset terrasse - 16,4m2

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
457	359	98

Beskrivelse av areal

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

Flere rom har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom.

7 DRENERING — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår.

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

Boligen er oppført med synlig drenering.
Grunnmursplast mangler topplist.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Taknedløp er ført ned til terreng/drensrør.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Drenering er fra opprinnelig byggeår 1973.

Totalvurdering av drenering

Boligen er oppført med drenering.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Ikke tilfredstillende utført.
Dreneringen mangler topplist. Regnvann kan trekke inn bak drenering og tilføre unødvendig fuktbelastning.
Overflatevann er ført ned til drensrør.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

Forventet levetid på drenering er normalt 50år.
Forventet gjenværende levetid: 2-7år.

TG2 settes da produktet er på slutten av forventet levetid, terrengforhold, samt manglende topplist.

Tiltak Ja

Kommentarer

Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring.

8 GRUNN / FUNDAMENT — TG-1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Kommentarer

Grunnforhold av fjell.

Hvis grunnmur med kjeller Betong

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Kommentarer

Det ble ikke avdekket synlige sprekker, riss eller skjevheter.

Totalvurdering av grunn/fundament

Grunnforhold av fjell.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Deler av grunnmur er oppført under terreng.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader.
Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

9 RADONSIKRING TG-2

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmålig i boligen? Nei

Totalvurdering

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.

Ifølge NGU har området lave ukjente av radon i området.
Det anbefales derfor en radonmålingen av boligen for å kunne dokumentere omfanget.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

10 ROM UNDER TERRENG TG-2

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokunstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Nei

Kommentarer

Vegger oppført med flis/betong.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Kommentarer

Det er utført kontroll på 2 steder.
Relativ luftfuktighet 34%
Fuktighet i overgang gulv/vegg 12,3%.

Resultatene er innenfor godkjente verdier.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Nei

Kommentarer

Rommene har ingen ventilering.

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Det påpekes at målinger er utført på vinterhalvåret, slik at det kan angi andre resultater ved smelting.
TG2 settes da det ikke er ventilering av rom i «u-etg.»

11 BALKONG/ TERRASSE — TG-IU

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Totalvurdering

Platting/terrasse er tekket med snø på befaring.
Bygningsdelen er derfor ikke vurdert.
Det er oppført ett stort nedfelt svømmebasseng i 2018.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

12 VINDUER/DØRER — TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer med 2-lags glass
Hvite glatte formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer
Vinduer er fra opprinnelig byggeår. Deler er nyere ifm tilbygg.
Dører er trolig fra opprinnelig byggeår.

Punkterte glass Nei

Kommentarer
Det ble ikke registrert punkterte eller sprukkede glass på befaring.

Totalvurdering
Vinduer med 2-lags glass fra hovedsaklig fra byggeår 1973.
Hvite formpressede innerdører med ukjent alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer og dører har nådd over 2/3 av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer har en forventet levetid på ca 35år.
Innerdører har en forventer levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid på vinduer: Forventet levetid er utløpt.
Forventet gjenværende levetid på dører: 4-10år.

TG2 settes da produktene hovedsaklig er over forventet levetid.

Tiltak Ja

Kommentarer
Med bakgrunn i alder må det forventes utskiftning av flere vinduer.
Med bakgrunn i alder bø det planlegges utskiftning av dører.

13 YTTERVEGGER TG-2

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Yttervegger er fra opprinnelige byggeår.

Fasade Stående kledning

Kommentarer

Boligen er oppført med stående kledning.

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

Kommentarer

Kledning har ingen synlige skjevheter/riss/sprekker eller tegn på setninger.

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Kommentarer

Boligen er oppført med sperrekiler som var vanlig ved byggeår.

Lufting av kledning Ja

Kommentarer

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Det tilstrekkelig lufting bak kledning.
Boligen mangler musebånd. Krav til musebånd trådte i kraft med TEK97 og anses ikke som avvik.
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 5-12år.

TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere musetetting/børster bak kledning.

14 LOFT — TG-2

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Kommentarer

Det er adkomst til loft via luke med stige.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Kommentarer

10cm på hovedparten.
Etterisolert med sprøyte på deler av taket.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Loft er inspisert via loftsluke.
Loftet er tilfredstillende isolert etter krav ved oppføringsår. Deler er etterisolert med sprøyteisolasjon.
Det er tilstrekkelig med lufting på loft.
Det ble ikke registrert dampsperre mellom 1etg.og loft.

TG2 settes grunnet manglende dampsperre.

Tiltak Ja

Kommentarer

Dampsperre mellom oppholdsrom og takkonstruksjon bør bedres.

15 RENNER OG NEDLØP TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Det registreres at nedløp ved platting/terrasse ikke fungerer som tiltenkt.
Øvrig renner fremstår i normalt god stand basert på alder.

Totalvurdering av renner og nedløp

Boligen er oppført med takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det registreres lekkasje fra nedløp ved terrasse.

Takrenner av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år ifølge Icopal.
Forventet gjenværende levetid: Forventet levetid er utløpt.

TG2 settes med bakgrunn i produktenes forventede levetid er utløpt samt tiltak som må påregnes på nedløp.

Tiltak Ja

Kommentarer

Takrenner og nedløp bør påregnes skiftes ved en omlegging av taktekking.

16 TAKKONSTRUKSJON — TG-1

Takkonstruksjon:Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Ikke inspisert pga snø.

Takkonstruksjon Saltak

Kommentarer

Taket er oppført med saltak-konstruksjon.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Kommentarer

Det registreres ingen svanker/nedbøy i takkonstrukssjonen.

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Kommentarer

Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.
Det er ikke registrert symptom på svekkelser.
Kontroll er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad.
For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

17 TAKTEKKING OG BESLAG — TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Taktekking er fra opprinnelig byggeår.

Inspisert fra Annet

Type tekking Takstein

Kommentarer

Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Kommentarer

Beslag rundt gjennomføringer fremstår i god stand.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taktekking har følgende oppbygging:
- Rupanel undertak
- Papp
- 23mm sløyfer
- 30mm Lekter
- Dobbelkrum betongstein.
- Snøfangere er tilfredstillende montert.

Betongstein har en forventet levetid på ca 50år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas.
Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

Forventet gjenværende levetid: 5-12år.
TG2 settes da produktene er over 2/3 av forventet levetid.

Tiltak Ja

Kommentarer

Med bakgrunn i alder bør det planlegges utskifting av taktekking og undertak.

18 ETASJESKILLE TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Kommentarer

Etasjeskiller er av betong. (Støpt plate på mark)

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Tolleransekrav på etasjeskille er uført etter følgende målinger:
±/-3 mm 4-10 mm 11-15 mm ± 25 mm
--TG0——TG1—-·—TG2———TG3

Ved nivelering av laser registreres det 12mm på hele planet. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420.
TG1 settes med bakgrunn i 12mm over langt spenn.

Totalvurdering

Boligen er oppført med støpt plate på mark, og under terreng.
Ved nivelering av laser registreres det 12mm på hele planet. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3420.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ingen avvik registreres.

19 ILDSTED TG-1

Type pipe Tegl

Kommentarer
Teglsteinspipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer
3 sider sylige

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering
Ildsted plassert i «stue».
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det ble ikke registrert avvik på ildsted/pipe.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Tiltak Ja

Kommentarer
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

20 KJØKKEN TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Det er søkt med fuktmåler.
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekksvifte er funksjonstestet og det registeres sug mot kanalen.

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkken fra , kjøkkenet er levert av:

- svarte tre fronter
- Steinplate benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/frys
- Integrert komfyr/platetopp
- Integrert micro
- Kjøkkenøy med steinplate
- waterguard montert

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

21 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Kommentarer

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Det foreligger ferdigattest datert: 20/09-1973

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Kommentarer

Det er tilfredstillende rømningsveier fra rom for varig opphold.

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

Boligen har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr.

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

Kommentarer

Brannslukningsutstyr og brannvarslere har ingen skader.
Apparatene er ikke eldre enn 10 år.

Totalvurdering

Boligen har tilstrekkelig med brann/slukkeutstyr.
Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger Foruten mindre endringer unntatt søknadsplikt.
Bygget er utstedt med ferdigattest datert: 20/09-1973

22 TOALETTROM TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Nei

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert naturlig ventilering.
Rommet mangler tilluft

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av toalettrom

Rommet er oppført med flis på gulv, brystpanel på vegg. Øvrig del malt gips.
Det er oppført gulvstående wc og 40cm vask.
Rommet er etablert med naturlig ventilasjon. Rommet mangler tilluft.(ikke krav ved oppføringsår.)
Ingen avvik registreres.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales etablering tilluft/luftespalte under dør.

23 TOALETTROM 2 TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Nei

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert naturlig ventilering.
Rommet har ingen tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av toalettrom

Rommet er etablert med flis på gulv og vegg. Malt betong i tak.
Det er etablert gulvstående wc samt 40cm servant.
Det sanitære anlegget fremstår i normalt god stand basert på alder.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft (ikke krav ved oppføringsår)
Ingen vesentlige avvik registreres.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales etablering av tilluft under terskel.

24 TRAPP TG-3

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Det er oppført trapp mellom 1.etg - U.etg.
Trapp er oppført i lakkert eik.
Det mangler håndløpere på begge sider. Det mangler sikring fra 1.etg.

TG3 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk/sikring fra overetasje og ned til trappeløp (personsikkerhet)

Utbedringskostnader Under 10 000

Tiltak Ja

Kommentarer
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

25 AVLØPSRØR TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.

Type Støpejern

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Kommentarer
Avløpssystemet har tilfredstillende utflufting over tak

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer
Det registreres normal vannstand (normal avrenning) i sluket ved tapping av tilknyttet utstyr.

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Stakeluke påvist i U.etg.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Kommentarer
Det registreres normal avrenning fra:
- Bad
- Kjøkken

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering
Innvendige avløpsrør er oppført i støpejern fra opprinnelig byggeår.
Kjøkken er av nyere dato.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Kloakk er luftet over tak.
Det registeres normal avrenning fra tappesteder.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Avløpsrør i støpejern har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 4-8år.

TG2 settes da produktene er på slutten av forventet levetid.

Tiltak Ja

Kommentarer
Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det er oppført el-bil lader og overbelastningsvern.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Det foreligger samsvarserklæring på deler anlegget: ING.Pettersen AS
Øvrig anlegg er fra byggeår og har ikke krav til samsvarserklæring.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Kommentarer

Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Kommentarer

Det er ikke foretatt kontroll av en godkjent el-kontrollør de seneste 5år.
Det er viktig å huske på at elektriske anlegg har behov for vedlikehold, oppdatering og utskifting. Periodisk kontroll hvert 5. år Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Kommentarer

Antall kurser samsvarer med kursfortegnelse.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i entre 1.etg og entre U.etg.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk/brytere etc).
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-kontroll og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år. Det betyr at det er forventbart å må gjøre utskiftninger på et eldre elektrisk anlegg.

Tiltak Ja

Kommentarer

Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år. Det betyr at det er forventbart å må gjøre utskiftninger på et eldre elektrisk anlegg.
Den bygninssaksskyndige er ikke kvalifisert for el-innstallasjoner og har kun kommet med objektiv vurdering.
Det anbefales en el-kontroll av sertifisert el-innstallatør dersom det ønskes en korrekt tilstand på anlegget.

27 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

28 VANNLEDNINGER TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer
Vannledninger er fra opprinnelig byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Kommentarer
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registeret et normalt trykk.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Bod u.etg

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Stoppekranen er funksjonstestet.
Fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Kommentarer
Ikke relevant.
Vannrør ligger i varm sone.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer
Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering
Det sanitære anlegget er oppført med kobber.
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registert i bod u.etg. Fungerer som tiltenkt.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Kobber rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid: 2-6år.

TG2 settes da produktene er på slutten av forventet levetid.

Tiltak Ja

Kommentarer
Vannledninger bør skiftes ved eventuelle oppgradering av bad.

29 VARMESENTRAL — TG-2

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Kommentarer
Det er oppført 2 varmepumper i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget? Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen? Ja

Er det pålegg om sanering? Ukjent

Totalvurdering
Boligen er oppført med 2stk varmepumper
Luft til luft varmepumpe.
Anleggene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.
Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Forventet gjenværende levetid: 5-8år.

Det er oppført nedgravd olje/parafintank. Ukjent status på denne.
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.

Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende.

Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.

TG2 settes med bakgrunn i oljetank. Det bør undersøkes hvorvidt tanken er sanert.

30 VARMTVANNSBEREDER — TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Teknisk rom

Årstall 2023

Størrelse 300l

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Kommentarer
Bereder er plassert i tørt rom med tilfredstillende fall til sluk.

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Kommentarer
Berederen fra 2023 og er dermed 1 år gammel

Totalvurdering

Det er oppført en 300L v.v bereder plassert på teknisk rom.
Bereder opplyses være skiftet i 2023.
Bereder er plassert i rom med tilfredstillende fall til sluk.
Bereder er 1år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år ifølge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 19år.

31 VENTILASJON TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

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

Ventilasjonen er tilfredstillende i forhold til forskrift på oppføringstidspunkt.

32 BAD 1.ETG V/KJØKKEN TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

Rommet har ukjent alder.
Det antas at badet er fra rundt 1990 tallet.
TEK97 er valgt som grunnlag for rapporten.

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg i våtsone.
Øvrige vegger oppført med malt gips.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Krav til fallforhold år TEK97
Gulvet skal konstrueres med fall til sluk.
Fallet i nedslagsfeltet for dusj, samt på skjulte flater skal være minst 1:50.
For øvrig skal fallet mot sluk være minst 1:100.
Høydeforskjell mellom slukring og terskel skal være minst 25mm

Det registreres tilfredstillende fall i våtsone.
Det registreres motfall utenfor våtsone

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Materialer vurderes å ikke være fuktbestandige.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres «bom» i enkelte gulvflis i våtsone.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Vindu er plassert i våtsone.
Overflater fremstår i normalt god stand basert på alder.

TG2 settes da rommet har motfall utenfor våtsone samt vindu plassert i våtsone. I tillegg må det forventes oppgradering da rommet er på slutten/over forventet levetid.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Støpejern

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring og membran er synlig for kontroll.
Ikke synlig mansjett i klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Dusj
- Servant
- Wc

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran er ikke tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført.
Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes det ikke er synlig mansjett i klemring samt at rommet er på slutten av forventet levetid.
Det bør/må planlegges oppgradering av rommet.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.
Rommet har ingen tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Gulvstående wc
40cm servsant med speil.
125x80 dusjhjørne

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Naturlig avtrekk.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (Ikke krav ved TEK97)
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

Ingen avvik registreres.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis i og omkring våtsoner.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble bygget.

33 BAD 1.ETG V/SOVEROM TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

Rommet har ukjent alder.
Det antas at badet er fra rundt 1990 tallet.
TEK97 er valgt som grunnlag for rapporten.

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg i våtsone.
Øvrige vegger oppført med malt gips.
Malt gips i tek.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Krav til fallforhold år TEK97
Gulvet skal konstrueres med fall til sluk.
Fallet i nedslagsfeltet for dusj, samt på skjulte flater skal være minst 1:50.
For øvrig skal fallet mot sluk være minst 1:100.
Høydeforskjell mellom slukring og terskel skal være minst 25mm

Det registreres tilfredstillende fall i våtsone.
Det registreres noe fall utenfor våtsone.
Oppkant hindrer lekkasjevann til sluk

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Eventuell lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres «bom» i enkelte gulvflis i våtsone.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Kommentarer

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Totalvurdering av overflater

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold tilforskrift som var gjeldene på oppføringstidspunkt.
Overflater fremstår i normalt god stand.
Det registreres «bom» i enkelte gulvflis.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes da rommet er på slutten/over forventet levetid, «bom» i fliser, samt oppkant som hindrer lekkasjevann til sluk.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring og membran er synlig for kontroll.
Ikke synlig mansjett i klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer til:
- Dusj
- Servant
- Wc

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran er ikke tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate. Tilfredstillende utført.

Membran og tettesjikt har en forventet total levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes da produktene er på slutten/over forventet levetid.
Det bør påregnes/planlegges oppgradering av rommet.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.
Rommet har tilluft Via luftespalte.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Gulvstående wc
120cm servasant med speil og sideskap.
80x80 dusjkabinett

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilluft via luftespalte i dør.
Naturlig avtrekk.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten skader.

Ingen avvik registreres.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble bygget.

34 OPPVARMING

Beskriv

Boligen har følgende oppvarming:
- 2 x varmepumper
- Peis
- Varmekabler på begge bad.

35 KJØLEROM TG-1

Beskriv

Det er oppført kjølerom.

Totalvurdering

Det er plassert kjølerom ved kjøkken.
Kjølerom er å betrakte som risikokonstruksjoner, da disse skaper en kald sone inne i boligen. Luften i oppholdsrom er normalt sett omkring 20 grader og kan inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luft fra oppholdsrom kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader. Det er derfor viktig at kjølerom bygges med riktig isolering og dampsperre mot oppvarmede oppholdsrom slik at man unngår luftlekkasjer og risiko for kondens-skader.

Det ble ikke registrert avvik.

36 OVERFLATER

Beskriv

Gulv: Fliser i u.etg og «kinorom», begge toalettrom og begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Teglsteinsvegg, samt malt trepanel i u.etg. Øvrige vegger malte overflater.
Tak: Trepanel i tak, kinorom. Øvrige overflater malt gips/plater.

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

37 GARASJE

Beskriv

Det er oppført en garasje på 53m2 under terreng.
Det er etablert plass til 3-biloppstillingsplasser med el-bil lading.

38 RAPPORTBILDER

RADONSIKRING



Boligen ligger i ett felt med ukjente verdier av radonaktsomhet.
Det anbefales derfor på generelt grunnlag en radonmåling av boligen for å kartlegge omfanget.

BALKONG/ TERRASSE



YTTERVEGGER

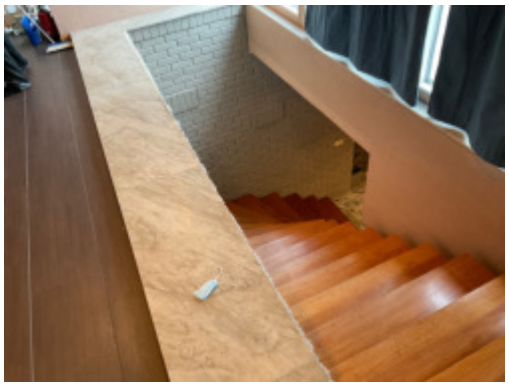


Det er oppført «sperrekiler» som musesikring.
Utførelsen er normalt ihht krav ved byggeår.

TAKTEKKING OG BESLAG



TRAPP



Det mangler sikring/rekkverk ved trappegang.

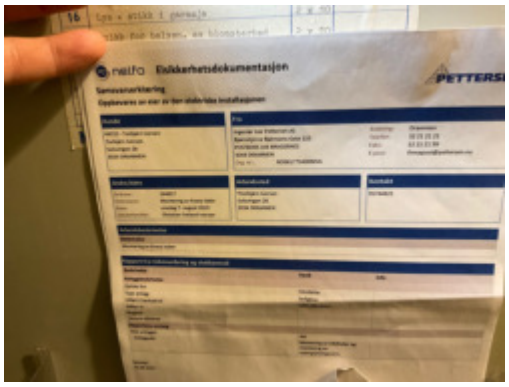
ELEKTRISK



Sikringsskap hovedplan.



Sikringsskap u.etg



Det foreligger dokumentasjon på montering av el-lader.

VANNLEDNINGER



Stoppekran er plassert på «bod» u.etg.

BAD 1.ETG V/SOVEROM



Oppkant hindrer lekkasjevann til sluk.



Det er forsøkt hulltaking.
Ikke mulig å gjennomføre.

OVERFLATER



Det registreres «boom» i enkelte flis

Solsvingen 28
3034 DRAMMEN

Arealer

Boligtype:
BRA: 457 m^2
BRA-i: 457 m^2

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Solsvingen 28
3034 Drammen

Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	127	127	0	0	0
1. etasje	330	330	0	0	75
Totalt m²	**457**	**457**	**0**	**0**	**75**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	127	68	59	Stue - 43m2 Wc - 1,5m2 Bad - 6m2 Badstue - 4,3m2 Fordelergang - 8m2	Bod - 4,6m2 Garasje - 51m2
1. etasje	330	291	39	Hovedstue - 91m2 Kjøkken - 32m2 Vaskerom - 10m2 Bad - 5m2 Teknisk rom - 5,5m2 Soverom 1 - 10,8m2 Soverom 2 - 18,2m2 Soverom 3 - 9,5m2 Soverom 4 - 17,2 Bad 2 - 5,5m2 Stue 2 - 39m2	Bod - 2,2m2 Bod - 3m2 Bod - 8,5m2 Bod - 6m2 Innglasset terrasse - 16,4m2
Totalt m²	**457**	**359**	**98**		

Kommentar til arealberegning

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83230062

Adresse	Solsvingen 28		
Postnummer	3034	**Poststed**	DRAMMEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	91359551
Selger1fornavn	Alexander Brorson	**Selger1etternavn**	Olsen
Selger2fornavn	Billy	**Selger2etternavn**	Infante

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Førland rør

Redegjør for hva som er gjort og når: Utbytte varmtvannsbereder, Juni 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.07.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vestfold Fyringsservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Service av biooljefyr

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Se over

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Byttet til lovlig bioolje

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 21.07.2023

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.07.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Infante, Billy

Signert av

Olsen, Alexander Brorson

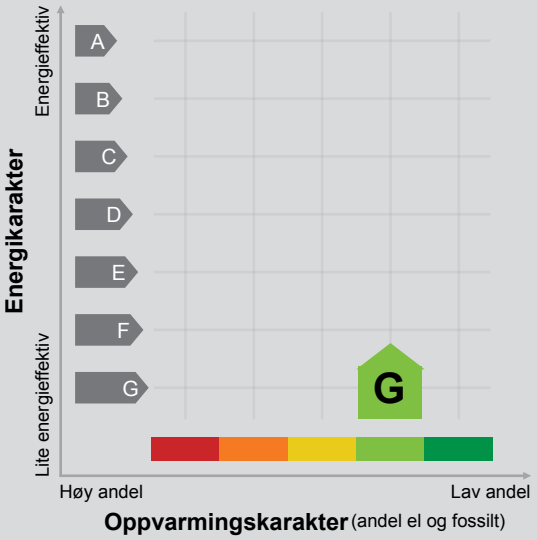
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.07.2023

ENERGIATTEST

Adresse	Solsvingen 28
Postnummer	3034
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158427664
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2007ecfb-f936-4005-9af4-70ebb9ac02d3
Dato	21.07.2023



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 11 163 kWh pr. år

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

11 163 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Montering tetningslister

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	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	362
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solsvingen 28
Postnummer: 3034
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 21.07.2023 15:07:30
Energimerkenummer: 2007ecfb-f936-4005-9af4-70ebb9ac02d3

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 282
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158427664

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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

D. b. nr. 8549
21/12 1971.

Sh. 600.-

Rett kopi bekreftes
Hemlee

S K J Ø T E .

Undertegnede Lars Meland f.16/12.1940, selger, skjøter og overdrar herved til:

fru R a n d i Ø d e g a a r d f. 10/5.1945

min eiendom:

S o l s v i n g e n 26,

Gr.nr. 20, br.nr. 262 i Drammen,

med areal og grenser ifig. offentlig målebrev - areal 1488.23 m2.

Kjøpesummen utgjør kr.60.000.- -kroneresekstitusen-- som er betalt kontant idet selgeren garanterer eiendommen fri for pengeheftelser.

Salget skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Kjøperen har selv gjort seg kjent med grunnbokens utvisende og alle forhold vedrørende eiendommen, således vei-, vann- og kloakkanlegg, reguleringe-, bebyggelses- og naboforhold.

2. På tomten tillates oppført enebolig i en etasje.
Garasje skal om mulig plasseres i sammenheng med våningshuset.
Må garasje plasseres uten tilknytning til våningshuset, skal den plasseres diskret i terrenget.
På tomten skal det ikke kunne drives forretning eller annen for naboer generende drift.

3. Overdras tomten ubebygget går den tilbake til selgeren mot tilbakebetaling av den erlagte kjøpesum uten renter og erlagte omkostninger.

4. Samtlige med salget forbundne omkostninger hvoriblandt tariffmessig meglerprovisjon til Drammen og Oplands Eiendomsforretning betales av kjøperen i tillegg til kjøpesummen.

5. Tomten ansees overtatt av kjøperen mot nærværende skjøte.

Den overdratte eiendom tilhører mitt særeie og tjener ikke til felles bolig for mig og min ektefelle like-

som vår næring heller ikke er knyttet til eiendommen.

Drammen den 20. desember 1971.

L. Meland

Som kjøper vedtas nærværende skjøtes bestemmelser.

Drammen den 20. desember 1971.

Randi Ødegaard

At nærværende skjøte i mitt påsyn egenhendig er underskrevet av Lars Meland og kjøperen fru Randi Ødegaard og at begge er over 20 år attesteres.

Drammen den 20. desember 1971-

Asbj. Dahl

statsaut.eiendomsmegler



D. b. nr. 2205
23/3 1973

Rett kopi bekreftes

Erklæring.

Undertegnede eiere av: Gnr.20, bnr.281,Solsvingen 26, Asbjørn Dahl, og " 20, " 282,Solsvingen 28, Randi Ødegaard, avgir nedenstående erklæring der blir å tinglyse som heftelse på de respektive eiendommer. Erklæringen kan ikke avleses uten etter samtykke fra bygningsmyndighetene i Drammen.

1. Asbjørn Dahl som eier av gnr.20, bnr.281 forplikter seg til på sin eiendom ikke å bygge nærmere enn 8 - otte - meter målt fra veggliv på det bolighus som er approbert oppført på gnr.20, bnr.282 og som vist på vedheftet fotokopi av situasjonsplan dat. 10.april 1972.
2. Randi Ødegaard som eier av gnr.20, bnr.282 forplikter seg til i grenselinje mot gnr.20, bnr.281 fra søndre grensehjørne og mot nord til flukt med søndre vegg i garasjebygget på det projekterte bygg, å la oppføre palisadegjerde i høyde som bygningsmyndighetene kan godkjenne. Gjerdet skal være oppført før nybygget på gnr.20, bnr.282 tilflyttes.

Drammen den 22. mars 1973.

Asbjørn Dahl	Randi Ødegaard
Eier av gnr.20, bnr.281	Eier av gnr.20, bnr.282

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3005 - Drammen kommune	**20**	**282**	**0**	**0**	Grunneiendom	SOLGLØTT	Ja	1487	1488	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.10.1959	Nei	Nei	Nei			Nord: 6621161.21 Øst: 568169.25 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			20/282	0
Skylddeling	26.04.1960			Mottaker	20/282	1488
				Avgiver	20/233	-1488

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158427664	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
158427664-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	27	0	27

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Solsvingen	28			Nord: 6621162 Øst: 568168 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Postnummerområde 3034-DRAMMEN Kirkesokn 2-Austad Fjell Stemmekrets 4-Strømsø SKOLEKRETS 6-Fjell Grunnkrets 809-Danvik-Fjell 9

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

1487	Nord: 6621161,21011682 Øst: 568169,2499963 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3005 - Drammen kommune	**20**	**282**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	158427664	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6621162 Øst: 568168 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1973	03.12.2004

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Solsvingen 28	20	282	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	158427664	1	Tatt i bruk	Bolig	27	0	0	27

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	28.08.2000	14.09.2000
IG-Igangsettingstillatelse	28.02.2001	17.01.2003
TB-Tatt i bruk	28.08.2001	17.01.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Solsvingen 28	20	282	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	27	0	27

Referanse

J-Journalnummer: 0007836

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Bjørn Frode Jacobsen
Solsvingen 28

3034 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
16/9495 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	03.01.2017

Solsvingen 28, 20/282, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 03.01.16 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Bjørn Frode Jacobsen
For feiervesenet:	Steffen Gustavsen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Skorstein nr 1:

1.etg, fyrrom:
Avvik: Det ble avdekket at det ikke er montert selvlukker på fyrromsdør.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres godkjent selvlukker på fyrromsdør.

1.etg, fyrrom:
Avvik: Det ble avdekket at hull i skorsteinens innerforing etter gammelt røykrør ikke er tettet igjen på godkjent måte. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullet i skorsteinen hugges opp og tettes igjen med forblendingslokk montert på godkjent måte.

Skorstein nr 2:

1.etg, stue:
Avvik/Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er tilfredsstillende tilførsel av forbrenningsluft til ildstedet.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres friskluftsventil i yttervegg for sikring av nok forbrenningsluft til ildstedet.

1.etg, stue:
Det bemerkes at det ikke er sotluke til skorsteinen, men at sotuttak kan være mulig fra peisinnsatsen.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremtidsplanen oversendes til Feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med hilsen

Steffen Gustavsen
feiersvenn

Direkte telefon: 92280623
foretrukket telefontid 12.00-15.00

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	20	282	0	0

Adresse:	Solsvingen 28, 3034 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn:	03.01.2017	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing:	20.09.2018	
Merknader til feiingen:	Middels med sot	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?	X	
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr. 2724,50,- Faktura vedlagt	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Krav gjeldende denne eiendom kreves inn av Kemneren i Drammensregionen og vårt krav er tidligere oversendt til dem. Vennligst kontakt Kemneren for opplysning om krav.

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 21.02.2023

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

Feierseksjonen

_Trygghet og sikkerhet for deg

Ring 110 ved brann og ulykker

Bjørn Frode Jacobsen
Solsvingen 28

3034 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
16/9495 - 4	M88	DRBRANNV/FEIER	02.02.2017

Solsvingen 28, 20/282, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILFREDSSTILLENDE TILBAKEMELDING PÅ TILSYNSRAPPORT

Feierseksjon har den 02.02.17 mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremtidsplanen. Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med hilsen

Steffen Gustavsen
feiersvenn

Fra: damsgaard [bfj@damsgaard.no]
Til: DRBV [/O=D-IKT/OU=Drammen kommune/cn=Recipients/cn=DRBV]
Kopi:
Sendt: 01.02.2017 14:05:29
Emne: Tilbakemelding tilsynsrapport fyringsanlegg
Vedlegg:

Tilbakemelding og fremdriftsplan for
Bjørn Frode Jacobsen Solsvingen 28
3034 DRAMMEN

Saksnr. Arkivkode Avd/Sek Dato: 16/9495 - 2 M88 DRBRANNV/FEIER
03.01.2017

Avvikene vil bli håndtert av firma Arne Skarra AS i løpet av mars 2017.

Mvh Bjørn-Frode Jacobsen

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3005	Gnr:20	Bnr:282	F.nr: 0	Snr:0

Adresse	Solsvingen 28
Referanse nr.	
Avtalenummer	1151803
Dato	21.02.2023

- Årsgebyr renovasjon: 3,973
- Antall terminer: 2
- Restanse renovasjon: 2,013

Type renovasjon:

Standardløsning	**X**	Standardløsning med hjemmekompostering	
Storfamilieløsning		Storfamilieløsning med hjemmekompostering	
Fellesløsning		Fellesløsning med hjemmekompostering	

Kommentar: Pr.21.02.2023. Faktura for 1. halvår 2023 forfalt 20.2.23. Det ligger 27 kroner i renter i tillegg fra en tidligere faktura.

Utskriftsdato: 20.02.2023

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solsvingen 28, 3034 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
13T319289	32	31.12.2022	Stipulert forbruk	6
13T319290	1079	31.12.2022	Stipulert forbruk	62

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.02.2023

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solsvingen 28, 3034 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	5 788,57 kr
Vann	3 694,35 kr
Sum	**9 482,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	40 m3	24,53 kr	1/1	0 %	981,00 kr	981,00 kr
Fastledd vann boligenhet	1 stk	766,00 kr	1/1	0 %	766,00 kr	255,34 kr
Målt avløp	40 m3	38,64 kr	1/1	0 %	1 545,50 kr	1 545,50 kr
Fastledd avløp boligenhet	1 stk	1 173,00 kr	1/1	0 %	1 173,00 kr	391,00 kr
				Sum	**4 465,50 kr**	**3 172,84 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3005 20/282		
Utskriftsdato	20.02.2023	**Antall datasett**	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Drammen kommune
- Kulturminner - Sikringssoner

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 21.02.2023

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Solsvingen 28, 3034 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vedlagte dokument er et gjennomslag av ferdigattesten som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Fr. Randi Ødegaard
Solsvingen 28

3000 DRAMMEN

189/72

Solsvingen 28, enebolig.

Fr. Randi Ødegaard

Pipe igjennkledd, to sider må være synlige.

20 9 73

Drammen Byingeniørkontor

Erling Rustad

Bjørn Kreutzer

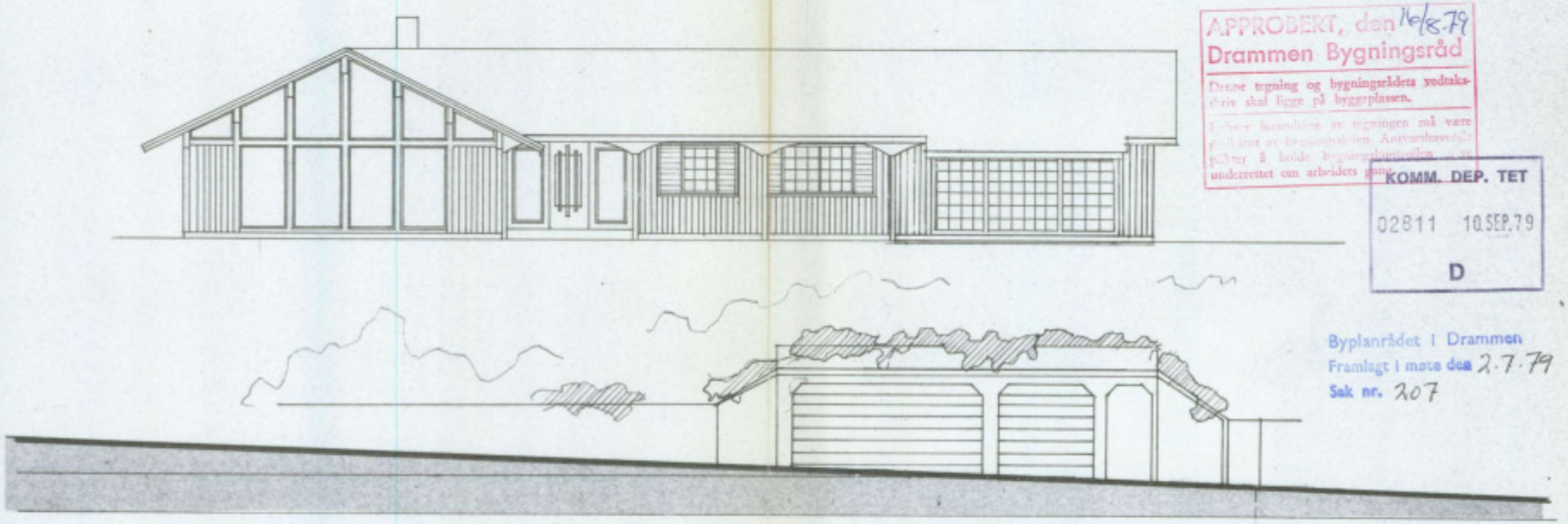
903 P C / 15121344
20/282 13 Tegning

BYPLANRÅDET I DRAMMEN
SAK 207/79 BILAG 8

APPROBERT, den 16/8-79
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og bygningsrådets vedtaksskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende pliktet å holde bygningsrådet underrettet om arbeidets gang.

KOMM. DEP. TET
02811 10.SEP.79
D

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 2.7.79
Sak nr. 207



DRAMMEN BYGN. RÅD J.nr 242/79

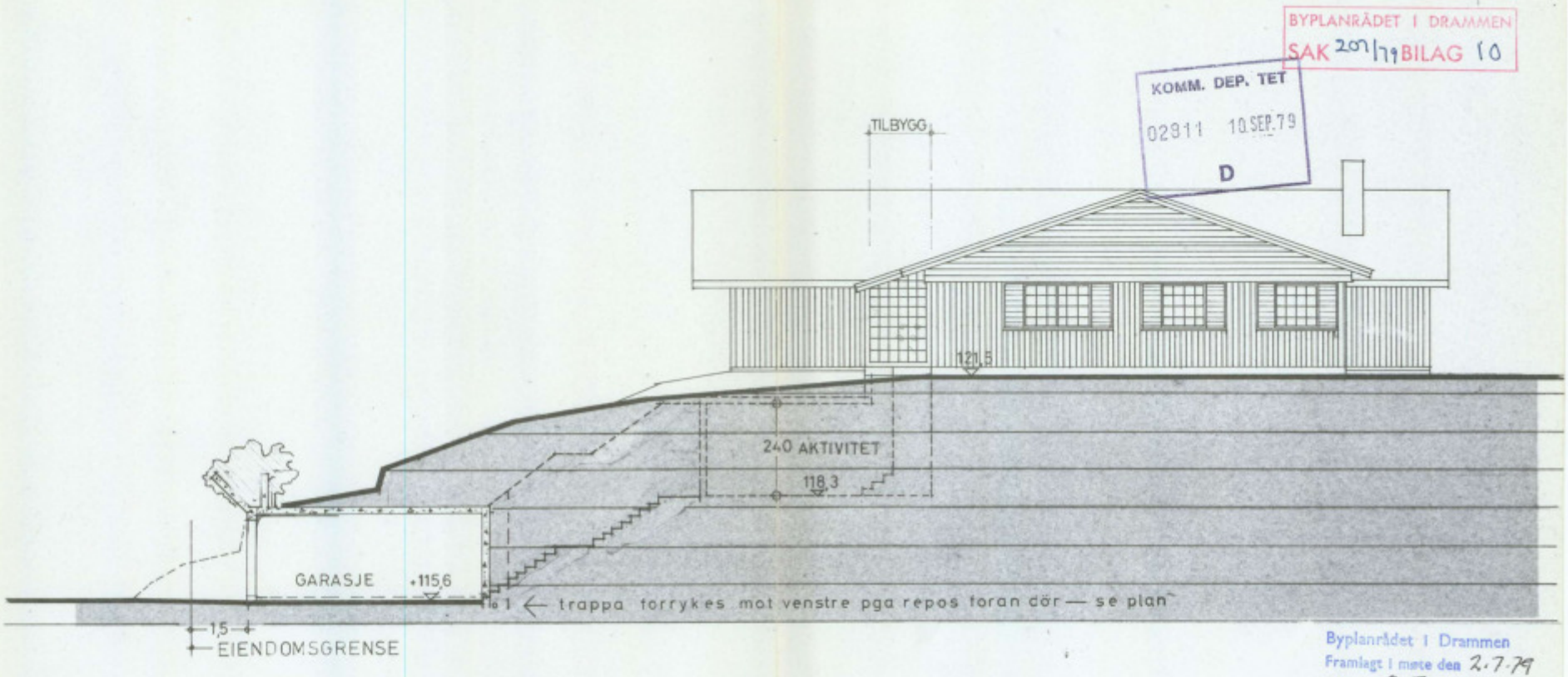
REV 15.6. 79

SOLSVINGEN 28

GARASJE M.M.
DANIEL OG ERNA OLAUSSEN

FASADE NORD MÅL 1/100

DRAMMEN, 29. 3. 79
LJOTERUD-ØDEGÅRD ARK. M.N.A.L.



BYPLANRÅDET I DRAMMEN
SAK 207/79 BILAG 10

KOMM. DEP. TET
02911 10.SEP.79
D

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 2.7.79
Sak nr. 207

APPROBERT, den 16/8-79
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og bygningsrådets vedtaksskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningssjefen. Ansvarshavende pliktet å holde bygningskontrollen skye underrettet om arbeidets gang.

DRAMMEN BYGN. RÅD J.NR. 242/79

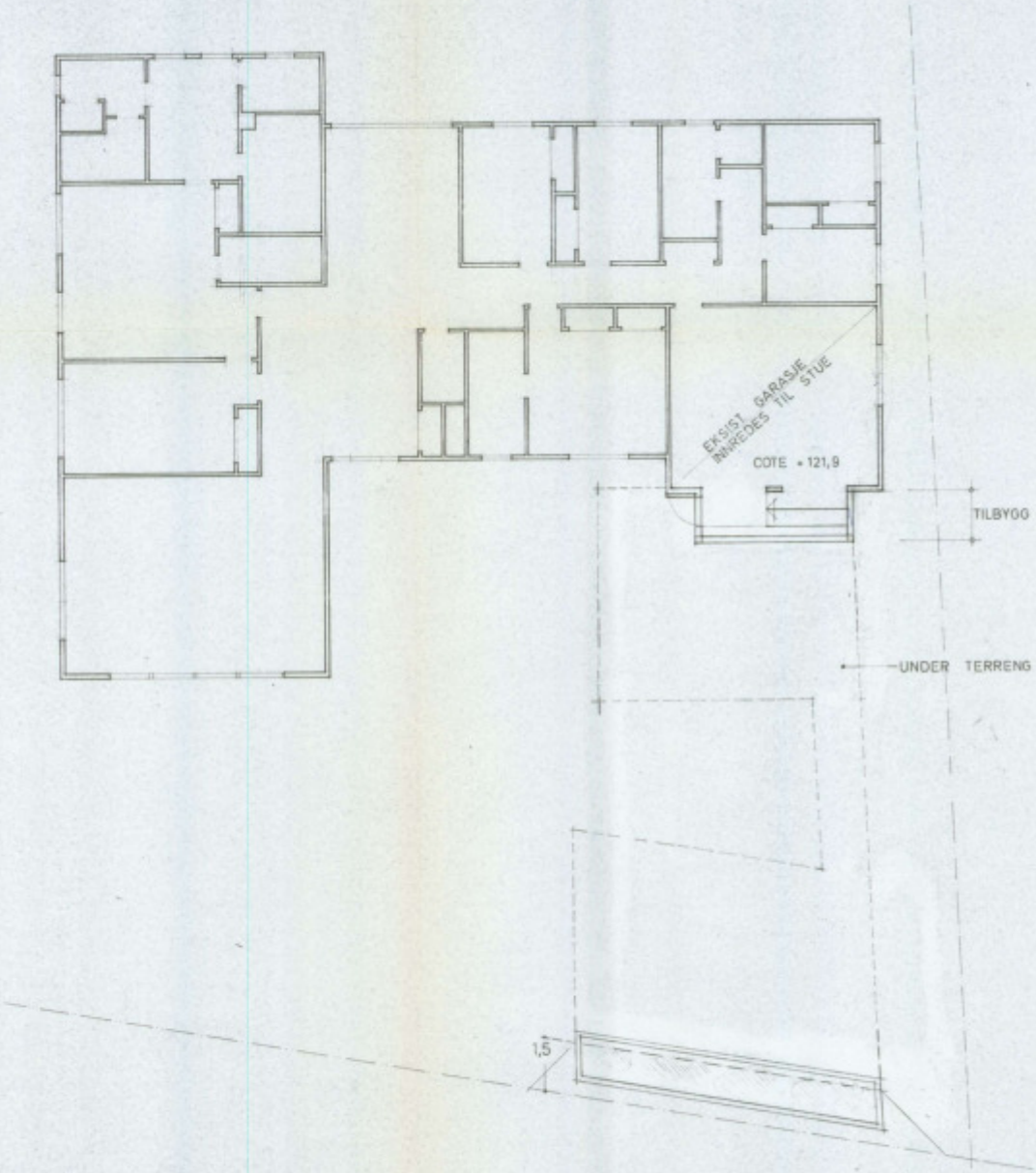
REV 15 6 79

SOLSVINGEN 28

GARASJE M.M.
DANIEL OG ERNA OLAUSSEN

FASADE VEST,
SNITT A-A MÅL 1/100

DRAMMEN, 29. 3. 79
LJØTERUD-ØDEGÅRD ARK. M.N.A.L



BYPLANRÅDET I DRAMMEN
SAK 207/79 BILAG 9

KOMM. DEP. TET
02811 10 SEP 79
D

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 2.7.79
Sak nr. 207

APPROBERT, den 16/8-79
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og bygningsrådets vedtakelse skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningsrådet. Ansvarshavende gjelder å holde bygningskontrollen ...ge underrettet om arbeidets gang.

DRAMMEN BYGN. RÅD J. NR. 242/79

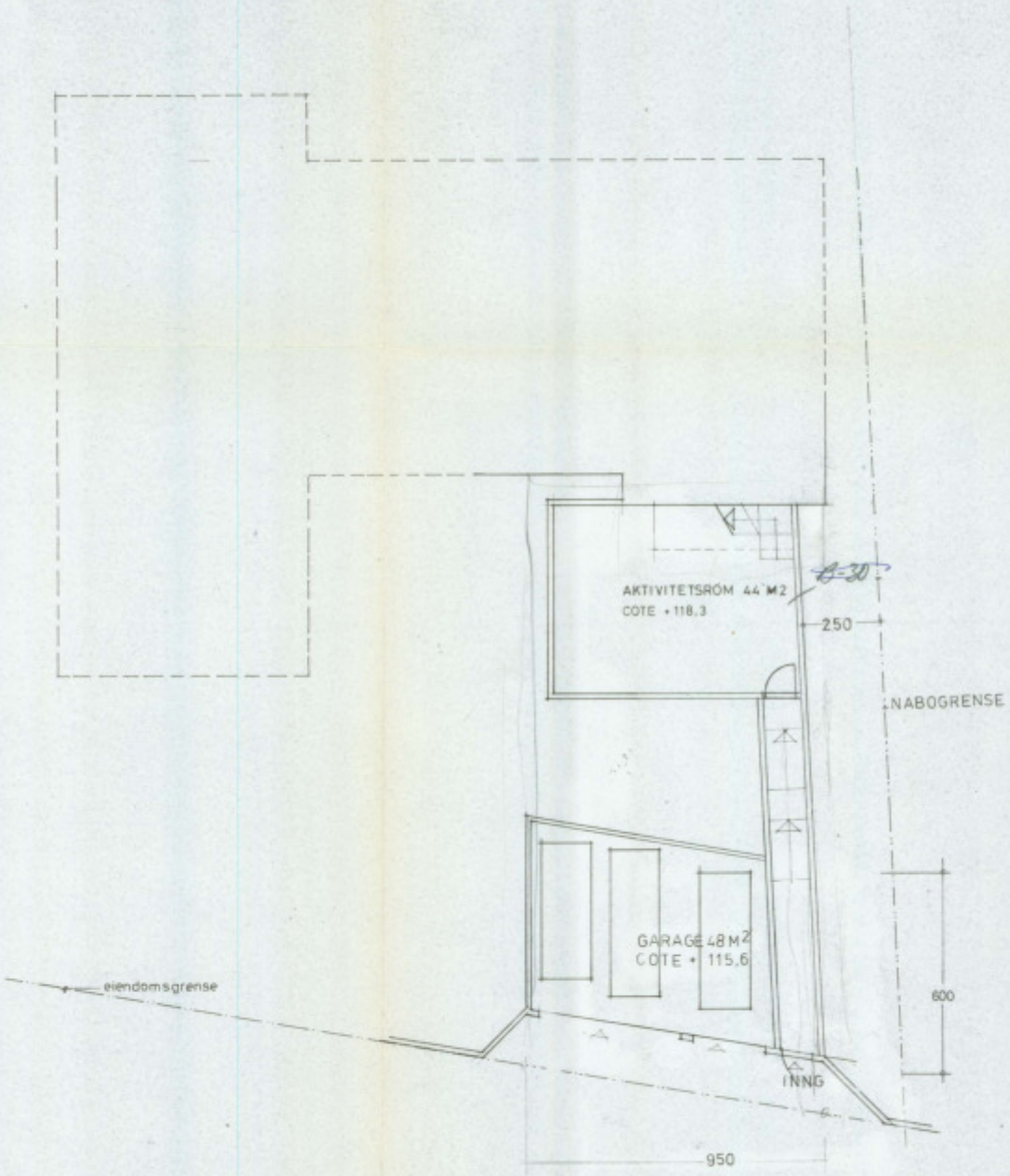
REV 15 6 79

SOLSVINGEN 28

GARASJE M.M.
DANIEL OG ERNA OLAUSSEN

PLAN
HOVEDETASJE MÅL 1/100

DRAMMEN, 29. 3. 79
LJØTERUD-ØDEGÅRD ARK. M.N.A.L.



BYPLANRÅDET I DRAMMEN
SAK 207/79 BILAG 7

KOMM. DEP. TET
02811 10.SEP.79
D

16/8 79

Byplanrådet i Drammen
Framlagt i møte den 2.7.79
Sak nr. 207

DRAMMEN BYGN. RAD J. NR. 243/79

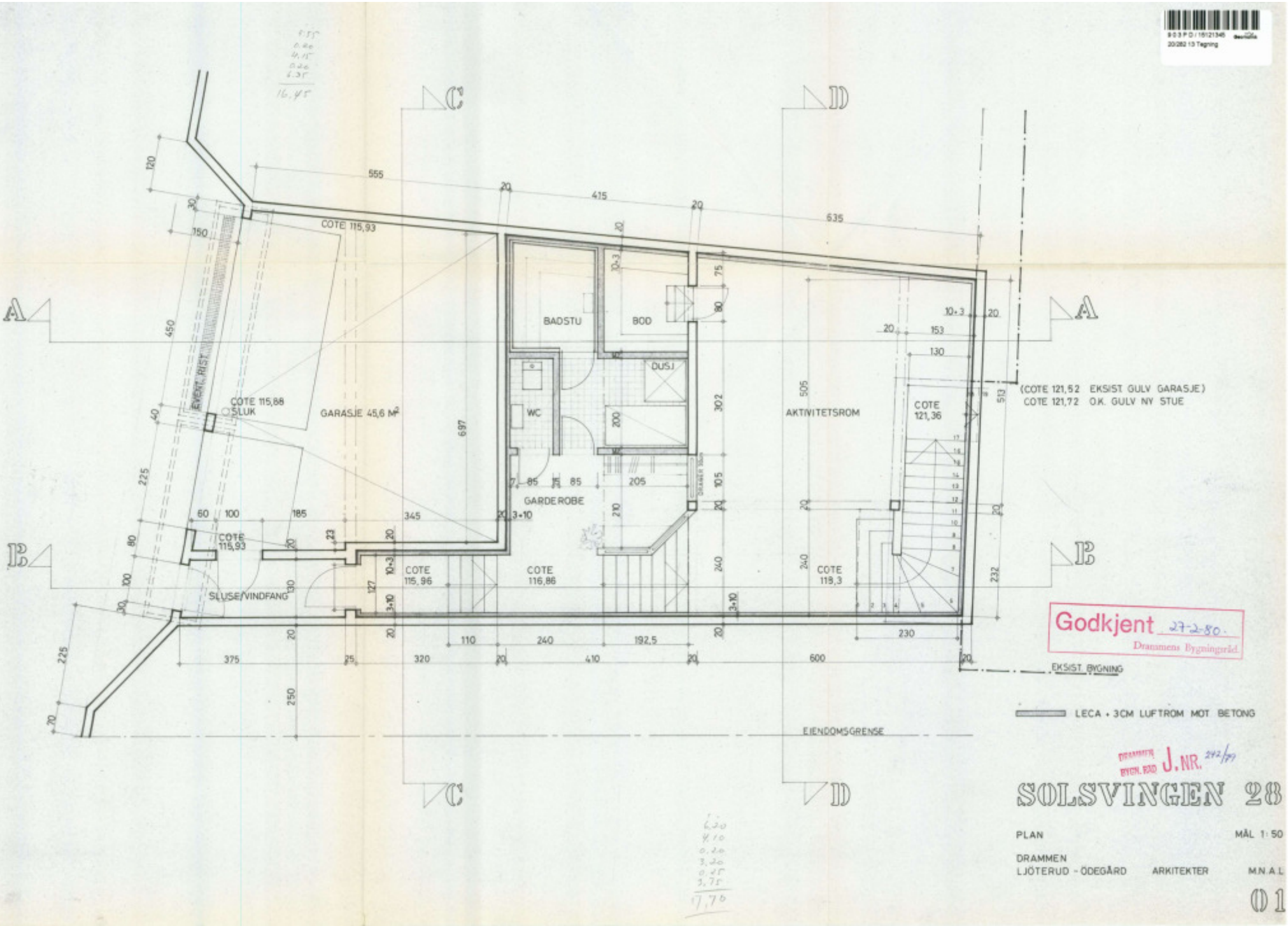
REV 15.6 79

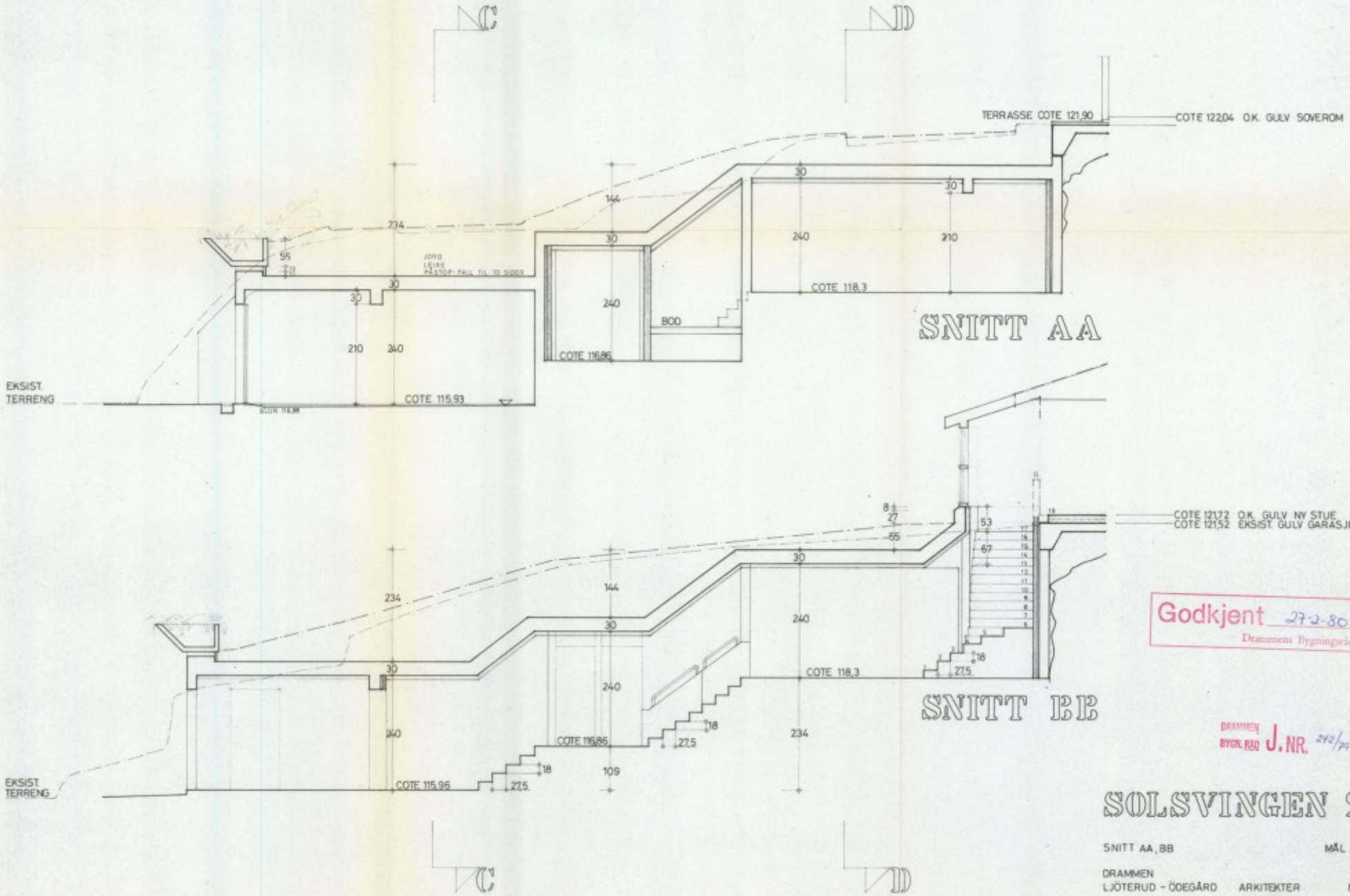
SOLSVINGEN 28

GARASJE M.M.
DANIEL OG ERNA OLAUSSEN

PLAN GARASJE OG AKTIVITETSROM
MÅL: 1/100

DRAMMEN, 29. 3. 79
LJØTERUD-ODEGÅRD ARK. M.N.A.L.


C
D
A
B
555
20
415
20
635
120
30
150
COTE 115,93
BADSTU
BOD
DUSJ
WC
GARDEROBE
AKTIVITETSROM
COTE 121,36
153
130
10+3
20
75
80
450
EVENT. RIST
COTE 115,88
LUK
GARASJE 45,6 M²
697
302
200
505
513
(COTE 121,52 EKSIST GULV GARASJE)
COTE 121,72 O.K. GULV NY STUE
40
225
85
85
205
105
210
60
100
185
345
3+10
COTE 115,93
23
COTE 115,96
COTE 116,86
COTE 118,3
240
232
SLUSE/VINDFANG
127
110
240
192,5
230
375
25
320
410
600
EKSIST BYGNING
250
70
EIENDOMSGRENSE
LECA + 3CM LUFTROM MOT BETONG
Godkjent 27-2-80.
Drammens Bygningsråd
DRAMMEN BYGN. RÅD J.NR. 242/79
SOLSVINGEN 28
PLAN
MÅL 1:50
DRAMMEN
LJØTERUD - ØDEGÅRD ARKITEKTER M.N.A.L
01



Godkjent 27-2-80.
Drammens Bygningsråd.

DRAMMEN BYGN. RÅD J. NR. 242/79

SOLSVINGEN 28

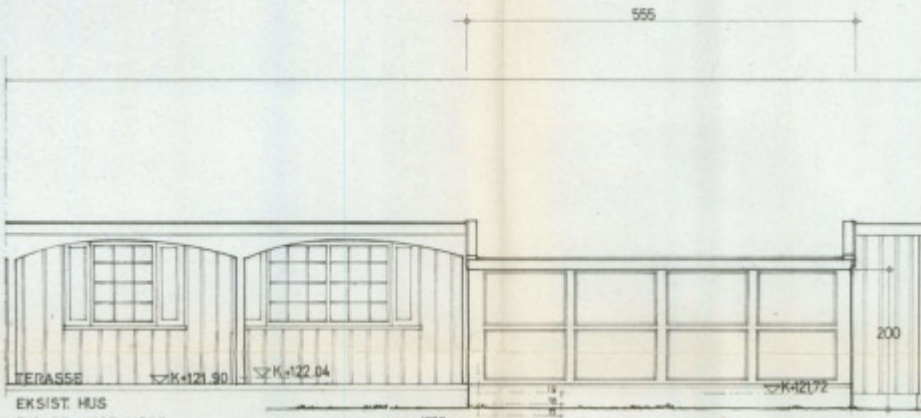
SNITT AA, BB

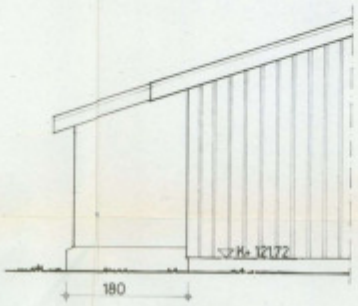
MÅL 1 : 50

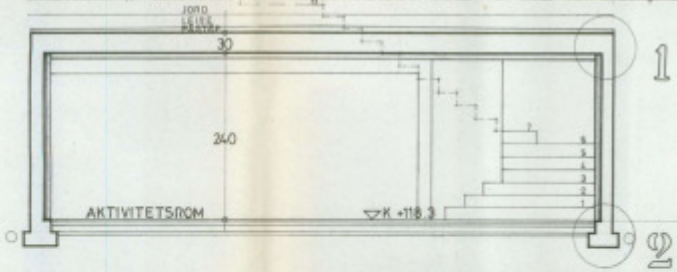
DRAMMEN
LJØTERUD - ØDEGÅRD ARKITEKTER

M.N.A.L

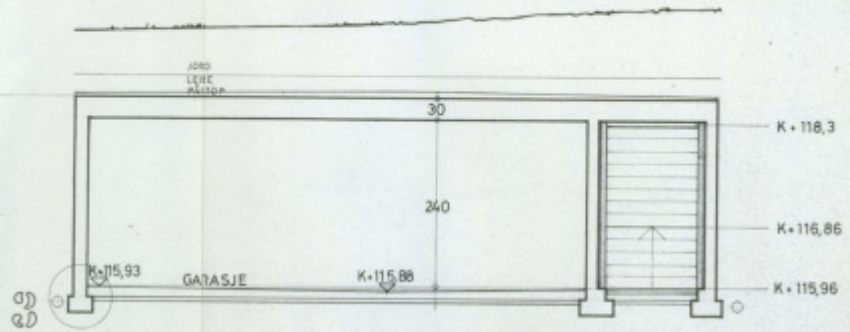
02



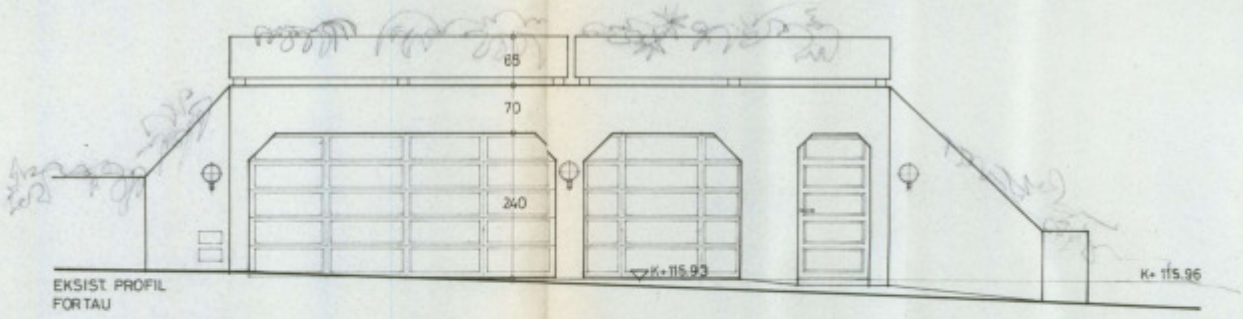




SNITT DD



SNITT CC



FASADE MOT NORD

Godkjent 27-2-80
Drammens Bygningsråd

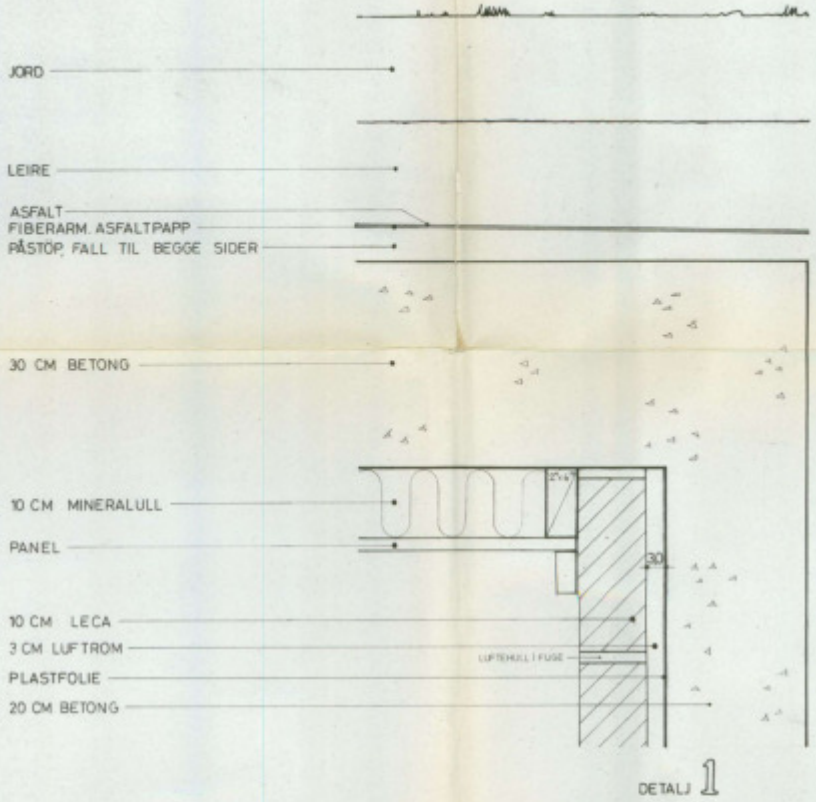
DRAMMEN BYGN. RÅD J.NR. 242/79

SOLSVINGEN 28

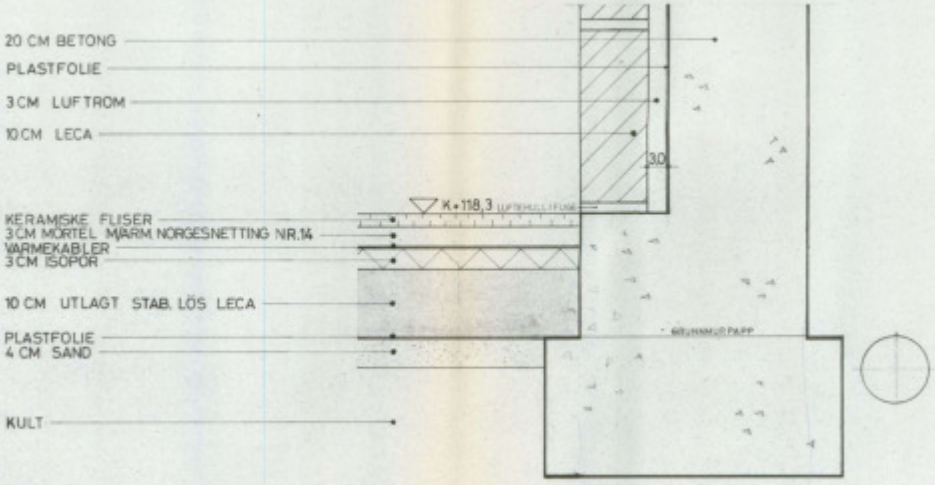
FASADER OG SNITT CC, DD MÅL 1:50

DRAMMEN
LJØTERUD - ØDEGÅRD ARKITEKTER MNAL

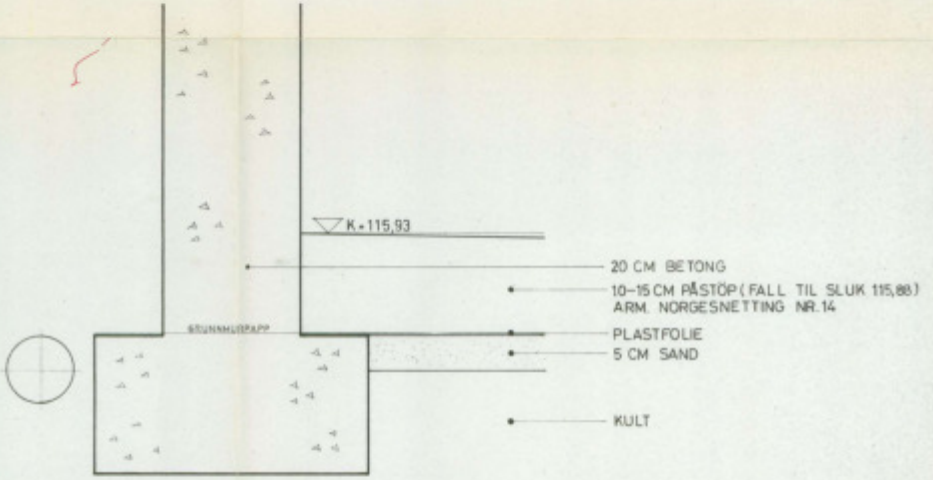
C D
D D



DETALJ 1



DETALJ 2



DETALJ 2D

Godkjent 27-2-80
Drammens Bygningsråd.

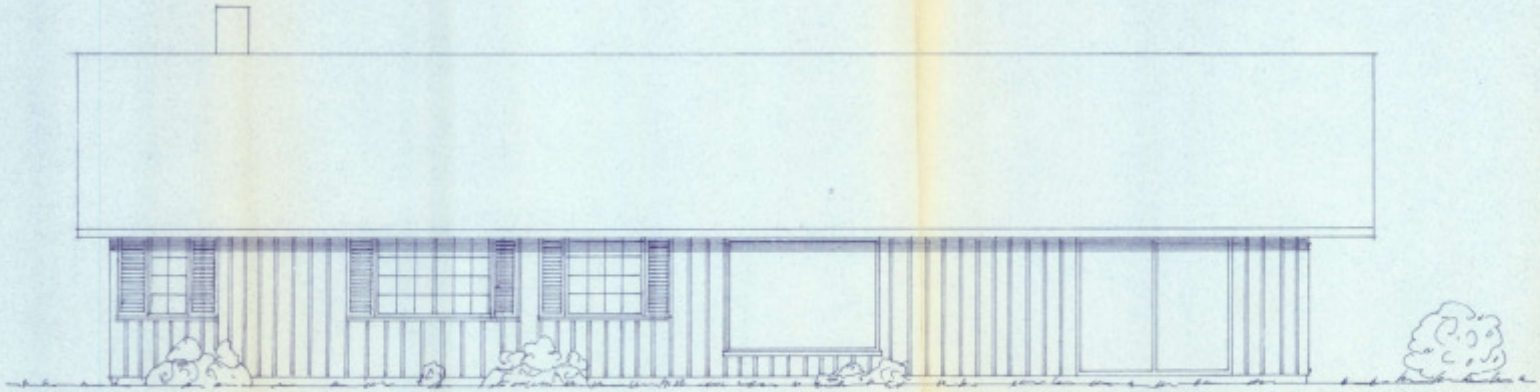
DRAMMEN BYGN. RÅD J.NR. 242/79

SOLSVINGEN 28

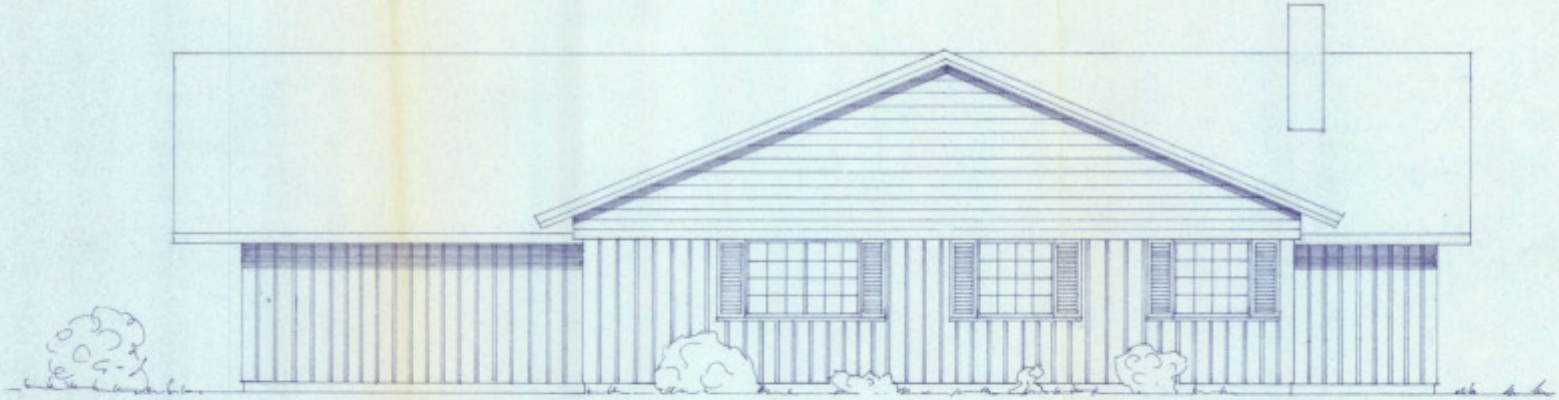
DETALJER MÅL 1:5

DRAMMEN
LJØTERUD - ØDEGÅRD ARKITEKTER M.N.A.L

04



ØSTFASADE



VESTFASADE.

Godkjent 15/2 95
Drammens Byggesak

BYGGHERRE: RANDI ØDEGAARD
TOMT: SOLSVINGEN 28.
M=1:50 27-11-93 Walter Nilsen

NOORDGEVEL

OOSTGEVEL

Godkjent
Drammen Byggesak

BYGGEFELT: TRANDUMSVEIEN 28 GNR. 22 BNR. 50 H.V. 1

BRANDSIKRINGSTILTAK

M 1:100

Uddrag
Bygningsreglement

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	**20**	**282**	**0**	**0**	Solsvingen 28, 3034 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)	1487.01m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

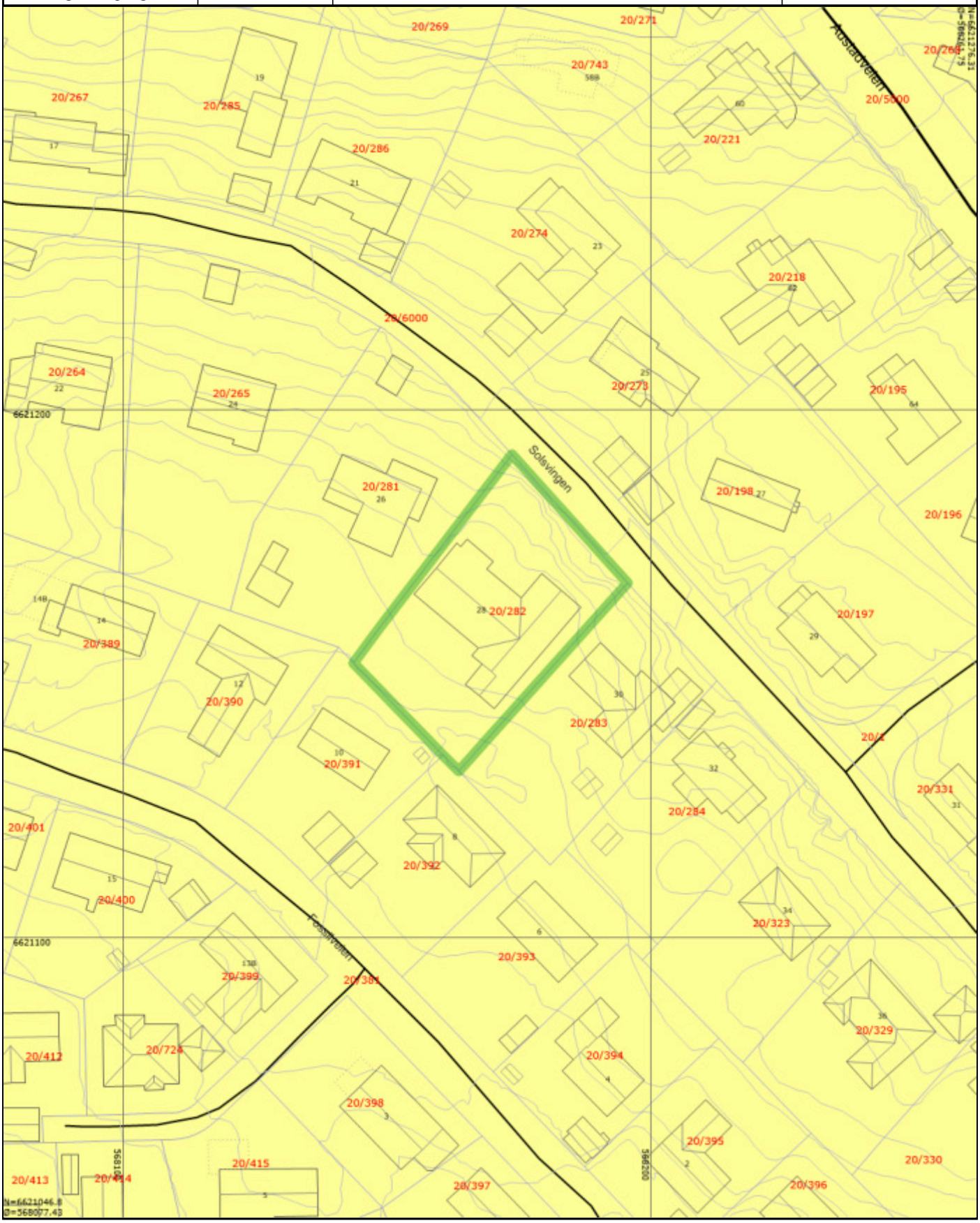
Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solsvingen 28 3034 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
PblTiltak	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Plangrense	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Jernbane - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Overføringsanlegg for energi
Boligbebyggelse	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
KpOmråde		

Drammen kommune

Kartutsnitt

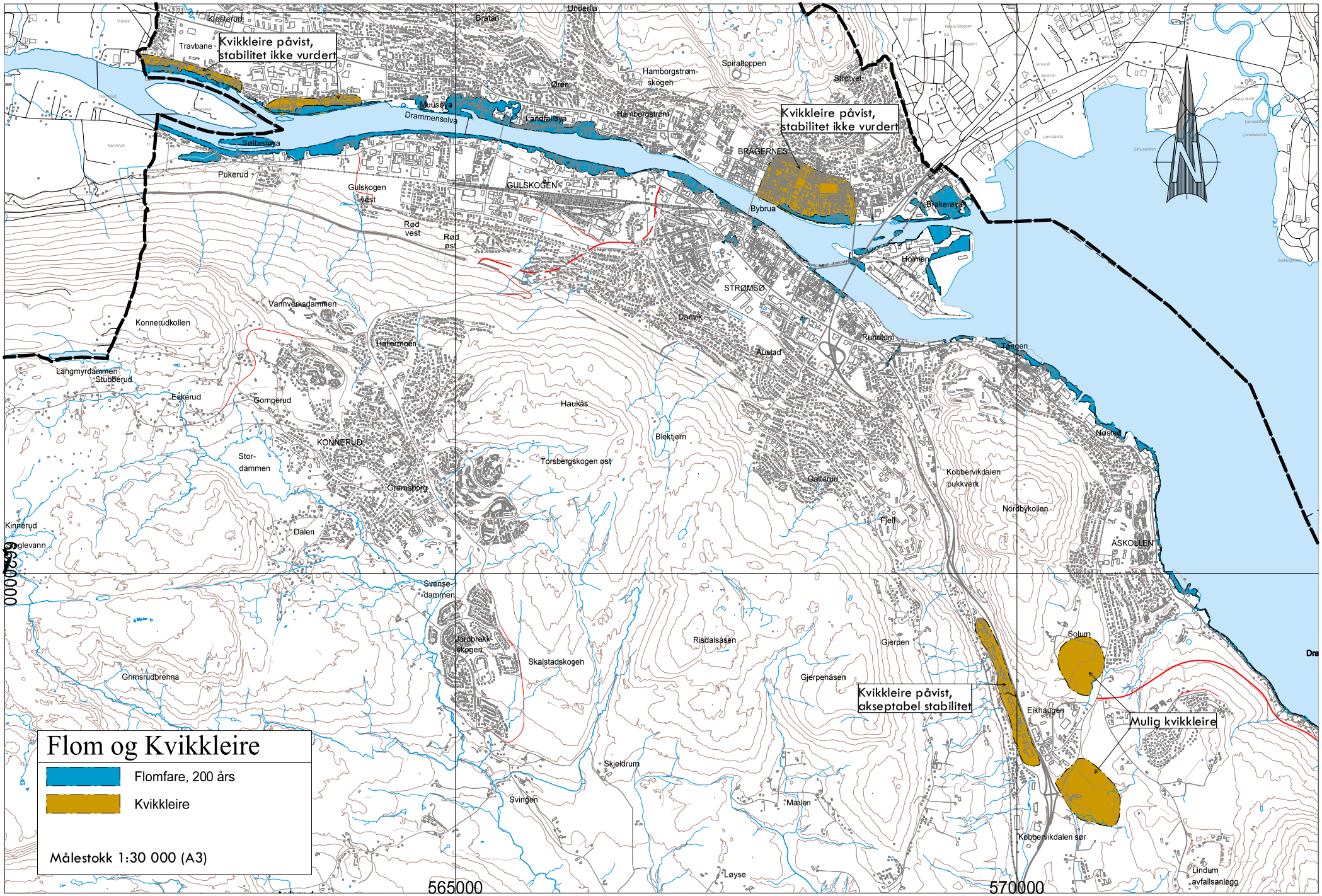
Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solsvingen 28 3034 DRAMMEN			
Annen info:				

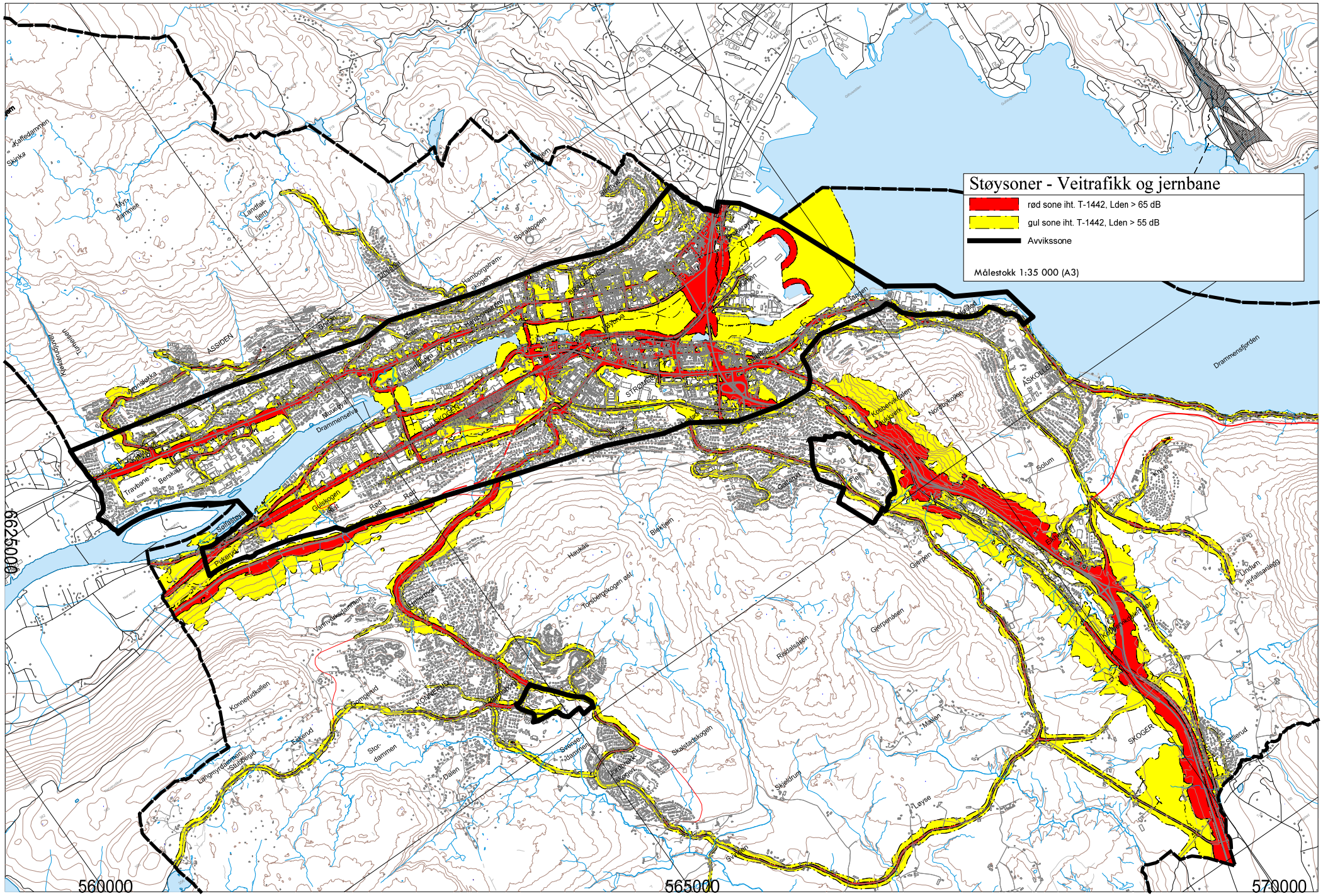
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Mast	Hekk	Gatelys (belysningspunkt
Flaggstang	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt
Teiggrense fiktiv	Loddrett mur	Svømmebassengkant
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Fortauskant	Vegdekkekant	Kjørebanekant
Vegkant annet vegareal avgrensning	Vegkantavkjørsel	Frittstående trapp
Svømmebasseng	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Høydekurve	Bebygd område	Skog
Annet		


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000
6650000
Klosterud
Travbane
Bratad
Undenlia
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Øren
Mutusøya
Drammenselva
Landfallsøya
Hamborgstrøm
Selfastøya
BRAGERNES
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
Bybrua
Brakerøya
Rød vest
Rød øst
Holmen
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Danvik
Hallermoen
Austad
Rundtom
Tangen
Langmyrdammen
Stubberud
Eskerud
Gomperud
Haukås
Nøstad
KONNERUD
Stor-dammen
Blektjern
Torsbergskogen øst
Gatland
Kobbervikdalen pukkverk
Gramsborg
Nordbykollen
Kinnerud
Dalen
Fiel
ASKOLLEN
Svense-dammen
Jordbrakk-skogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Solum
Skalstadskogen
Grimsrudbrenna
Gjerpenåsen
Eikhaugen
Skjeldrum
Svingen
Mælen
Kobbervikdalen sør
Løyse
Lindum avfallsanlegg


Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avvikssone
Målestokk 1:35 000 (A3)
6625000
560000
565000
570000
Drammensfjorden
Drammenselva
Bragernes
STRØMSØ
Åssiden
Åskollen
Konnerudkollen
Gullskogen
Haukås
Bleiktjern
Glemmen
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Sollistjern
Pulkerud
Vannmyrdammen
Langmyrdammen
Stordammen
Svensetdammen
Dalen
Lindum avfallsanlegg
Sollistjern
Gullskogen vest
Torsbergskogen øst
Konnerudkollen
Åskollen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Glemmen
Haukås
Bleiktjern
Drammenselva
Drammensfjorden

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Solsvingen 28
Gnr. 20 Bnr. 282 i Drammen kommune

Oppdragsnummer:
83-23-0062

Meglerforetak: Liavaag Eiendom AS

Saksbehandler: Kristian Haltvik

Telefon / Mobil: / 45 43 86 50

E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater