

Velkommen til

# Tangeodden 28, 3053 Steinberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Tangeodden 28,
# 3053 Steinberg

# Pen enebolig over to plan | Både stue og loftstue | Uteplass og luftebalkong | Kort vei til Drammenselva

Velkommen til Tangeodden 28! En tiltalende enebolig over to plan med familievennlig planløsning, fine uteplasser og nærhet til Drammenselva.

Boligen har en fin beliggenhet på Steinberg med kort vei til togstasjon, skole og flotte turområder langs elva. I første etasje finner du en lys stue med god plass til sittegruppe, et separat kjøkken med spiseplass, bad og eget vaskerom. Loftsetasjen rommer en luftig loftstue med utgang til balkong, samt et flislagt bad utstyrt med badekar og dusjkabinett.

Høydepunkter:
- Garasje på 47 m² med ekstra lagringsplass i loft
- Skjermet uteplass med belegningsstein på 46 m²
- Eiet tomt med flat og lettstelt hage
- To bad og separert vaskerom
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje

Velkommen til visning!



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Janne Bøhn Løken**
Avdelingsleder
Tlf: 958 73 669
E-post: janne.loken@em1ostlandet.no

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 200 000 |
| Omkostninger | kr | 131 090 |
| Total pris inkl. omkostninger | kr | 5 331 090 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 165/118 m² |
| Antall soverom | 4 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Eiet |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 2002 |
| Etasje | 2 |
| Energikarakter | C |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Tangeodden 28, 3053 STEINBERG

**Registerbetegnelse**
Gnr. 232, bnr. 195, ideell andel 1/1
Gnr. 232, bnr. 200, ideell andel 1/37
Gnr. 232, bnr. 189, ideell andel 1/37
i Sameiet Tangeodden med orgnr.: 993084018 i Drammen kommune.

**Etasje**
2

**Adkomst**
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

**Beliggenhet**
Tangeodden 28 har en beliggenhet på Steinberg i Drammen kommune, i et etablert og trivelig boligområde med nærhet til daglige servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter. Steinberg er et hyggelig lokalsamfunn med en fin kombinasjon av boligbebyggelse, grønne omgivelser og nærhet til Drammenselva. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til flere av regionens sentrale tjenester.

I nærområdet finnes blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehage og ulike fritidstilbud. Området byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med turmuligheter og grønne omgivelser som inviterer til aktivitet og opphold utendørs. Steinberg har også et lokalt idretts- og foreningsliv som bidrar til et trivelig nærmiljø.

Beliggenheten er praktisk for pendlere, med Steinberg Stasjon i nærheten og togforbindelser mot blant annet Drammen, Oslo og Kongsberg. Det er også veiforbindelser til Mjøndalen, Hokksund og Drammen, hvor man finner et bredere utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og øvrige fasiliteter.

Steinbergs beliggenhet mellom Mjøndalen og Hokksund gir en god kombinasjon av et rolig bomiljø og nærhet til et variert tilbud av handel, service og aktiviteter. Dette gjør området attraktiv for både familier, etablerere og pendlere som ønsker en praktisk hverdag med gode forbindelser til nærliggende tettsteder.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

# Bebyggelsen

**Eiendomstype**
Enebolig

**Areal**
BRA - i: 118 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 165 m²
TBA: 50 m²

**Enebolig**
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 75 m² Entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom

2. etasje
BRA-i: 43 m² Loftstue, tre soverom, bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
46 m² Uteplass

2. etasje
4 m² Luftebalkong

**Garasje**
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 47 m² Garasje, bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Garasje
I tillegg kommer noe lagerplass på loft.

**Antall soverom**
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

**Antall bad**
2

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.10.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 2002. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er trebjelkelag. Byggegrunnen består av løsmasser.

Tak:
Taket er et saltak med sutakplater som undertak og er tekket med betongtakstein. Det er kaldtloft. Besiktiget fra takfot. Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

Pipe/Ildsted:
Det er elementpipe.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Dører:
Det er ytterdør og balkongdør i treverk. Innvendige dører er formpressede innerdører.

Trapper/adkomst:
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:
Luftebalkong med adkomst fra loftstue, 4 m². Uteplass med belegningsstein, 46 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er plast innvendige avløpsrør. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsbereder - gassen varmer opp varmtvannstanken, men denne kan også kobles til strøm. Det er plastsluk og smøremembran på bad i loft, vaskerom og bad i 1. etasje.

Ventilasjon:
Våtrom (bad loft, vaskerom og bad etasje) har avtrekksventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator over kokesone.

Tekniske detaljer:
Varmesentral - Kosan gas som har tatt over etter Shell skal ha storkontroll av gasstank nå i høst, denne eies av Kosan gas. Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

Garasje:
Oppført i bindingsverk på støpt dekke, saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med takstein, stål renner og nedløpsrør. Byggeår 2002.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses å være fra byggeår.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Takstein i kilrenner krever jevnlig og grundig vedlikehold for å sikre god funksjon og forhindre skader. Det bør gjennomføres jevnlig og grundig vedlikehold av takstein i kilrenner for å sikre god funksjon og forhindre vanninntrenging eller skader på undertak og omkringliggende konstruksjoner. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på taket og økt risiko for fuktskader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Vindskier og islekter har en utførelse som medfører behov for jevnlig vedlikehold og utbedringer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

- Takkonstruksjon/loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det anbefales å montere en loftsluke med nedfellbar stige for å muliggjøre fremtidig inspeksjon og vedlikehold. Det bør monteres store ventiler i gavlspisser for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Hvis det på vinterstid oppstår istapper bør konstruksjoner åpnes for nærmere kontroll.

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er ikke påvist alvorlige avvik, men kledningen er montert såpass nær bakken at jevnlig og godt vedlikehold er påkrevd. Kledningen bør følges opp med jevnlig og grundig vedlikehold for å forhindre fuktskader og råte, da lav avstand til bakken øker risikoen for fuktpåvirkning og skader på konstruksjonen.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Gulv og toppbord bør rengjøres og overflatebehandles for å opprettholde god tilstand og forlenge levetiden til materialene. Gulv og toppbord bør rengjøres og overflatebehandles for å opprettholde god tilstand og forlenge levetiden til materialene. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Overflater gulv | Det er påvist områder med bom/hulrom under fliser. Det er også registrert laminatgulv med dårlige skjøter. Bom/hulrom under fliser bør utbedres for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet. Dårlige skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på gulvet.

- Overflater vegger og himlinger | I 2. etasje er det påvist en del uferdige finisharbeider, her er det overflater som ikke er tilfredsstillende sparklet, slipt og malt. Uferdige finisharbeider bør ferdigstilles for å sikre et tilfredsstillende og varig resultat. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt risiko for slitasje eller skader på underliggende konstruksjoner.

- Innvendige trapper | Trinnoverflatene er noe slitte. Trinnene bør overflatebehandles eller lakkeres på nytt for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten. Slitte trinn kan medføre økt risiko for sklifare og ytterligere slitasje.

- Bad loft - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene på nytt etter at rommet er tømt og rengjort, for å få et korrekt bilde av avviket. Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til fremtidige skader og økte utbedringskostnader.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Manglende dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid, og gir grunnlag for TG 2.

- Bad 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

- Bad 1. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet medfører økt usikkerhet om utførelsen og tilstanden til det vanntette sjiktet. Dette gir grunnlag for TG 2.

- Kjøkken - Avtrekk | Avtrekksviften fungerer, men den bør rengjøres. Avtrekksviften bør rengjøres for å sikre god ytelse og tilfredsstillende luftkvalitet. Manglende rengjøring kan føre til redusert effekt, økt slitasje og dårligere inneklima.

- Innvendige vannledninger | Rørskapet er ikke blitt besiktiget da det ved befaringen var tildekket av vaskemaskin.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Varmesentral | Varmesentral - Kosan gas som har tatt over etter Shell skal ha storkontroll av gasstank nå i høst, denne eies av Kosan gas.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.
- Airthings gjennomsnitt siste 12 mnd er 44Bq/m3, dette er opplysninger fra eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Parkering
Parkering i garasje og på egen gruset gårdsplass.

## Standard
Frittliggende enebolig over to plan med en familievennlig og funksjonell planløsning. Boligen har fire soverom, to stuer, to bad og eget vaskerom, samt steinbelagt uteplass på bakkeplan og luftebalkong i loftsetasjen. Boligen ble oppført på 2000-tallet og har blant annet et bad i loftsetasjen bygget i 2014, fornyet innvendig tak og gulv i stue fra 2019, samt gassbasert sentralfyr skiftet i 2022.

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv og plass til oppbevaring av yttertøy og sko. En lakkert tretrapp fører opp til loftsetasjen, og rommet gir direkte adkomst til vaskerom, bad, stue og soverom i første etasje.

Stue:
Stuen har laminatgulv og store vindusflater som vender ut mot hagen. Rommet har god plass til sittegruppe og mediemøbler, og det er installert elementpipe. Fra stuen er det tofløyet dør med utgang til uteplassen med belegningsstein, samt åpen forbindelse inn mot kjøkkenet. Innvendig tak og gulv i stuen ble fornyet i 2019.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert kjøkkenventilator over kokesonen, og det er plass til spisebord ved vinduet. Den åpne overgangen mot stuen gir en praktisk flyt i hverdagen.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har plastsluk og avtrekksventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet i første etasje har flislagt gulv med fall mot sluk, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, avtrekksventilasjon og en 200 liters varmtvannsbereder tilknyttet gassanlegget med mulighet for elektrisk tilkobling.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i første etasje har laminatgulv og har god plass til seng, garderobeløsning og skrivebord.

Loftstue:
Loftstuen har laminatgulv, trepanel i himling og utgang via balkongdør til en luftebalkong på 4 m². Rommet knytter sammen etasjens øvrige rom og gir en ekstra oppholdssone i boligen.

Bad loft:
Badet i loftsetasjen ble bygget i 2014 etter teknisk forskrift 2010. Rommet har flislagte vegger, trepanel i himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Innredningen består av nedfelt servant i baderomsseksjon, veggmontert toalett, dusjkabinett og innmurt badekar. Rommet er utført med smøremembran, plastsluk og avtrekksventilasjon.

Soverom loft:
Loftsetasjen rommer tre soverom med skråtak, trepanel i taket og laminat på gulvene. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og direkte dør inn til en egen bod/garderobe under skråtaket. De to andre soverommene har plass til enkeltseng og oppbevaring.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapet, malte plater og fliser.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Frittliggende dobbelgarasje på 47 m² med integrert bod og lagringsplass på loft.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

### Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom
Loft: loftstue, tre soverom, bad

Luftebalkong på 4 m² med adkomst fra loftstue. Uteplass med belegningsstein på 46 m² på terreng. I tillegg er det oppført garasje på 47 m², samt lagerplass på loft til garasje.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

### Byggeår
2002

### Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2014:
- Bad på loft oppgradert etter TEK10, med flislagte overflater, varmekabler, panel i himling, nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2023:
- Montering av elbillader, utført av Ask Elektro

2022:
- Ny gassfyr installert, utført av Mundal Varme og Drift

2019:
- Utbedring etter lekkasje med nytt innvendig tak og gulv i stue i 1. etasje, utført av RVS

## Tomteforhold
### Tomtetype
Eiet

### Tomteareal
Tomtestørrelse 716.9 m²

### Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 716,9 m². Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger, samt hekk. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass, samt en uteplass på 46 m² med belegningsstein.

## Økonomi
### Pris
Prisantydning Kr 5 200 000,-
Omkostninger Kr 131 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 331 090,-

### Kjøpsomkostninger
Kr 5 200 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 130 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 131 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 148 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 5 673 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 5 734,-
- Vann: kr 3 450,-

Totalt: kr 9 184,-

Årsprognose for 2026 er kr 5 673,-.

Det er installert vannmåler på eiendommen (målernummer 05646340). Siste avleste målerstand var 137 m³ den 27.08.2026, og registrert forbruk for 2025 var 74 m³.

I tillegg kommer renovasjon fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD), som faktureres separat. Årsgebyret for 2026 er kr 5 201,- fordelt over to terminer.

Eiendommen har bruksrett til privat vei, gnr. 232 bnr. 200, og lekeplass, gnr. 232 bnr. 189, begge i kommunenr. 3301.
I henhold til opplysninger fra sameiets forretningsfører betaler beboerne en årlig avgift på kr 500. Beløpet benyttes til dekning av felles kostnader knyttet til vedlikehold av vei og lekeplass, herunder snøbrøyting og strøm.

**Eiendomsskatt**
Det er ingen eiendomsskatt i Drammen kommune p.t.

**Formuesverdi**
Formuesverdi primær: Kr 1 148 414 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 593 655 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

**Forsikringsselskap**
Gjensidige Forsikring

# Eiendommen
**Eierform**
Eiet

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er utstedt ferdigattest for bolig og garasje datert 28.04.2004. At slike tillatelser og attester foreligger, gir imidlertid ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I ferdigattesten er følgende merknad inntatt: «Loftsetasjen innredes av tiltakshaver».
Det foreligger ikke dokumentasjon i mottatte sakspapirer på at det er utstedt egen ferdigattest etter at innredningsarbeidene på loftsetasjen ble ferdigstilt. Nåværende eier har imidlertid vært i dialog med kommunen og fått skriftlig bekreftelse per e-post på at loftsetasjen er godkjent. Megler har mottatt kopi av denne e-posten fra kommunen.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.07.2000. Det er enkelte avvik mellom de godkjente byggetegningene mottatt fra kommunen og dagens bruk og innredning av eiendommen.

I boligens 1. etasje er et rom som på de godkjente tegningene er angitt som bod, i dag innredet og benyttet som vaskerom. En slik bruksendring er søknadspliktig, og det foreligger ikke nye godkjente byggetegninger som dokumenterer endringen.

I de opprinnelige byggetegningene fra 2000 er det vist en bod/garderobe med inngang fra ett av soverommene på loftet. Rommet er i dag åpnet opp og innlemmet i soverommet, men benyttes fortsatt som garderobe. Om endringen er søknadspliktig, avhenger blant annet av rommets godkjente bruk og hvordan det faktisk benyttes.

I garasjen er det etablert en innvendig bod samt lagerplass på loftet, som ikke fremgår av de godkjente byggetegningene. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Eiendommen er tilknyttet Sameiet Tangeodden, som omfatter felles eierskap, bruksrett og vedlikehold av privat vei og lekeplass i området.
Eiendommen har bruksrett til privat vei, gnr. 232 bnr. 200, og lekeplass, gnr. 232 bnr. 189, begge i kommunenr. 3301. Den samlede eierandelen som skal tilhøre boligeiendommen, er 2/37 i hver av de nevnte eiendommene.

Per i dag er det imidlertid kun registrert hjemmel til en eierandel på 1/37 i vei og lekeplass. I forbindelse med et tidligere skifteoppgjør ble hjemmelen til boligeiendommen overført, mens hjemmelen til den resterende eierandelen på 1/37 i vei og lekeplass ikke ble overført som forutsatt. Meglerforetaket arbeider med å avklare og søke å løse forholdet i forbindelse med hjemmelsoverføringen av resterende eierandelen på 1/37 i både vei og lekeplass. Det tas imidlertid forbehold om at forholdet ikke nødvendigvis vil være avklart på tidspunktet for avtaleinngåelse og overtagelse.

I henhold til opplysninger fra sameiets forretningsfører betaler beboerne en årlig avgift på kr 500. Beløpet benyttes til dekning av felles kostnader knyttet til vedlikehold av vei og lekeplass, herunder snøbrøyting og strøm. Sameiet arbeider med å få den private veien overtatt av kommunen som offentlig vei, og avventer tilbakemelding fra kommunen i løpet av 2027.

Det er opplyst at sameiet har egne vedtekter. Den enkelte boligeier disponerer sin eiendom på ordinært vis. Det avholdes årlig dugnad og årsmøte. Dugnaden omfatter hovedsakelig ettersyn og enkelt vedlikehold av lekeplassen. Ifølge forretningsfører har dugnaden normalt en varighet på ca. 10–15 minutter, etterfulgt av et årsmøte på ca. 30 minutter.
For nærmere informasjen vises det til sameiets vedtekter.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.04.2004.

### Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

**Reguleringsplan**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Flomfare
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for ST 18 Tangen (26.10.2004) med reguleringsformål boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 3.4.1 er felles renovasjonsanlegg (område merket BRE1) felles for eiendommene BFS5–7 og BFS21–22.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. I kommuneplanen er 716,86 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I henhold til planens bestemmelser punkt 2.3.2 gjelder eldre reguleringsplaner så langt tiltaket ikke er i strid med særskilte bestemmelser i arealdelen, herunder at arealformål blågrønnstruktur og LNF overstyrer reguleringsplan, samt at kommuneplanens bestemmelser om høyde (punkt 13.1.3) og utnytting (punkt 13.1.4) overstyrer reguleringsplaner ved motstrid.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På kommuneplanens arealdel er området der eiendommen ligger, markert med hensynssone for flomfare (H320_1), det vil si fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak som for eksempel terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk og skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag, og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresonene. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag. Se www.nve.no for mer informasjon.

Sonen berører 1433,72 m² i kommuneplanens analyseområde for eiendommen. Før det gis tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2, og nødvendige sikringstiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger. Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 mot 200-årsflom samt klimapåslag, og tiltak i sikkerhetsklasse F3 mot 1000-årsflom. I henhold til reguleringsplanens bestemmelser § 3.1.2 tillates det ikke bebyggelse med kjelleretasje eller sokkeletasje av hensyn til flomfaren, og det anbefales at overkant av 1. etasjes gulv ikke er lavere enn sikkerhetskote for 200-årsflom.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (H310) i kommuneplanens arealdel, som dekker 716,86 m² av eiendommen. Innenfor faresonen gjelder krav til fagkyndig utredning av områdestabilitet og skredfare samt gjennomføring av nødvendige sikringstiltak før tiltak kan tillates, jf. kommuneplanbestemmelsenes § 18.4, § 18.5 og § 18.6.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### Radonmåling

Eier opplyser at det blir målt radon gjennom hele året med Airthings, og at gjennomsnittet de siste 12 månedene er 44 Bq/m³.

Området har moderat til lav radonforekomst.

### Heftelser

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

22.02.2002 - Dokumentnr: 1888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:232 Bnr:29

Eiendommen ble opprettet som en selvstendig matrikkelenhet den 22.02.2002, etter å ha blitt fradelt fra eiendommen med gnr. 232, bnr. 29 i kommunenr. 3301. Dette innebærer at eiendommen tidligere var en del av en større eiendom, men ved fradelingen fikk sitt eget bruksnummer og ble registrert som en egen eiendom.

01.03.2002 - Dokumentnr: 2126 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:232 Bnr:200
TIL R1-RENOVASJONSOMRÅDET

Det er tinglyst en bruksrett som gir eiendommen rett til å benytte renovasjonsområdet (R1). Bruksretten er registrert på gnr. 232, bnr. 200 i kommunenr. 3301, hvor renovasjonsområdet er beliggende. Rettigheten sikrer eiendommen adgang til å benytte det aktuelle området til renovasjonsformål.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (GNR 232, BNR 29) før eiendommen ble utskilt:

04.08.1920 - Dokumentnr: 900248 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:232 Bnr:31
Det er tinglyst en bestemmelse om vei fra 04.08.1920, hvor eiendommen gnr. 232, bnr. 31 i kommunenr. 3301 er oppført som rettighetshaver. Bestemmelsen gjelder rettigheter knyttet til vei,

24.01.1927 - Dokumentnr: 900151 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER:Drammens Trelasthandlerdireksjon

31.08.1966 - Dokumentnr: 3530 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:232 Bnr:102
Bestemmelse om kloakkledning

02.10.1990 - Dokumentnr: 10632 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER:Parsell ut fra bnr. 31
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1994 - Dokumentnr: 8030 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:232 Bnr:183
Med flere bestemmelser

13.06.2001 - Dokumentnr: 5315 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:232 Bnr:15

Tinglyst rettighet i gnr. 232 bnr. 200, og gnr. 232 bnr. 189:
Eiendommen har bruksrett til privat vei, gnr. 232 bnr. 200, og lekeplass, gnr. 232 bnr. 189, begge i kommunenr. 3301.

Til info:
Denne eiendommen er utskilt fra gnr. 232 bnr. 29. Gnr. 232 bnr. 29 er igjen utskilt fra gnr. 232 bnr. 8. Det foreligger tinglyste servitutter i gnr. 232 bnr. 8 som vi ikke finner i Kartverkets arkiver. Disse er:
"Bestemmelse om veg" tinglyst 04.08.1920 og "Elektriske kraftlinjer" tinglyst 24.01.1927.

### Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

### TV/Internett/Bredbånd
Selger har følgende avtaler i dag: Altibox som TV-leverandør.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

### Sameie
Sameiet Tangeodden

### Organisasjonsnummer
993084018

### Andre utgifter
Eiendommen er tilknyttet Sameiet Tangeodden, som omfatter felles bruksrett og vedlikehold av privat vei og lekeplass i området.

I henhold til opplysninger fra sameiets forretningsfører betaler beboerne en årlig avgift på kr 500. Beløpet går til dekning av felleskostnader knyttet til vedlikehold av vei og lekeplass, herunder snøbrøyting og strøm.

Eier opplyser at årlige kostnader til øvrige fyringskilder utgjør ca. kr 13 000.

## Energi
### Oppvarming
Gass og elektrisitet. Varmesentral basert på gass, med gasstank eid av Kosan Gas. Elektriske varmekabler i gulv på bad i 1. etasje og bad på loft. Boligen har elementpipe.
Selger opplyser, i motsetning til det som fremgår av tilstandsrapporten, at det er vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje og varmekabler på badet i 2. etasje. Videre opplyser selger at det er klargjort for montering av både gasspeis og gasstopp på kjøkkenet.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### Energikarakter
C.

### Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Utleie
### Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

## Takst og tilstand
### Bygningssakkyndig
Espen Palmberg
espen@takst-t.no
900 94 794

### Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.10.2026

### Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått.
Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Lekkasje fra tak inn i stue 1 etg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: RVS
Beskrivelse av arbeidet: Taket innvendig ble revet, og tørket. Nytt tak Nytt gulv

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Mundal Varme og Drift
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny gassfyr.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Ask Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Montering av El bil lader.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Nabotomten er regulert til enebolig

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Blir mål gjennom hele året med Airthings gjennomsnitt siste 12 mnd er 44Bq/m3

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

# Eier
Espen Andre Svendsen

Nina Sørum er registrert som eier av en ideell andel på 1/37 av gnr. 232 bnr. 200 og gnr. 232 bnr. 189. Eiendommene utgjør fellesarealer som benyttes til vei og lekeplass.

# Vilkår og bestemmelser
**Budgivning**
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

### Vedlegg

- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 21.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Kartutsnitt
- Reguleringskart
- Kommuneplan
- Bestemmelser
- Byggetegninger
- Sameiets vedtekter
- Tinglyst servitutt

# Diverse

### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

# Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

# Meglers vederlag og utlegg

**Meglers vederlag (betales av selger)**
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,90 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 8 025
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 6 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900 / 19 900
Markedspakke kr 20 900 / 21 900 / 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 116 392

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 5 316 392, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

# Finansiering

**Finansiering og forsikring**

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

# Megler

**Oppdragsanvarlig**

Janne Bøhn Løken
Avdelingsleder
janne.loken@em1ostlandet.no
Tlf: 958 73 669

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må  ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





*Velkommen til Tangeodden 28! Foto: Ole Thoresen*



*Loftstuen gir en ekstra oppholdssone og leder inn til etasjens soverom og bad.*



*Romslig stue med god plass til både sofagruppe og mediemøbler.*



*Entréen har flislagt gulv, plass til klesoppheng og lakkert tretrapp til loftsetasjen.*



*Hallen knytter sammen etasjens oppholdsrom, bad og vaskerom.*



*Bad i første etasje med flislagte overflater, gulvvarme og dusjkabinett.*



*Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, nedfelt servant og vindu som gir dagslys.*



*Veggmontert toalett og heldekkende speil med belysning over servantskapet.*



*Romslig stue med god plass til sofagruppe og oppbevaringsmøbler.*



*Stuen har laminatgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.*



*Stuen har lettere åpen forbindelse til kjøkkenet og utsyn mot hagen.*



*Oppholdsrommet gir fleksible møbleringsmuligheter og har lettere kontakt med kjøkkenet.*



*Soverommet i første etasje benyttes i dag som kontor og har god plass til skrivebord.*



*Fra stuen er det tofløyet dør med direkte utgang til den steinlagte uteplassen.*



*Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate i laminat og mulighet for spiseplass*



*Kjøkkeninnredning i vinkel med flislagt vegg over benk og godt med skapplass.*



*Overskap med glassdører og praktisk plassering av stekeovn i høyskap.*



*Loftstuen er innredet med sittegruppe og har dør ut til luftebalkongen.*



*Luftebalkong med utsyn over det etablerte boligområdet.*




*Downlights i det panelte taket og trappeløp ned til første etasje.*



*Soverom på loftet med smart utnyttet sengeløsning i kneveggen.*



*Soverommene har adkomst fra loftstuen.*



*Soverom på loftet med integrert seng i knevegg og plass til skrivebord.*



*Hovedsoverommet på loftet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.*



*Soverommet har panelte skråtak med integrerte downlights*



*Badet i loftsetasjen fra 2014 er innredet med både hjørnebadekar og separat dusjkabinett.*



*Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegghengt toalett og håndkletørker.*



*Skjermet uteplass med belegningsstein og solid murt utepeis.*



*Uteplassen har god plass til langbord og sittegruppe ved utepeisen.*



*Kort vei til Drammenselva fra eiendommen.*



*Etablert og barnevennlig boligfelt med umiddelbar nærhet til Drammenselva.*



*Frittliggende enebolig over to plan med romslig tomt og tilhørende dobbelgarasje.*



*Gruset innkjørsel med frittliggende dobbelgarasje.*



*Steinberg byr på rolige omgivelser mellom Mjøndalen og Hokksund, med gode togforbindelser mot Drammen og Oslo.*



*Flotte turstier langs Drammenselva innbyr til rekreasjon og aktiviteter rett utenfor døren.*



*Idylliske turmuligheter og etablert badeplass i gangavstand fra boligen.*



*Turveien langs elvebredden er godt tilrettelagt for både gå- og sykkelturer.*



*Grønne friområder og rekreasjonsmuligheter langs Drammenselva på Steinberg.*



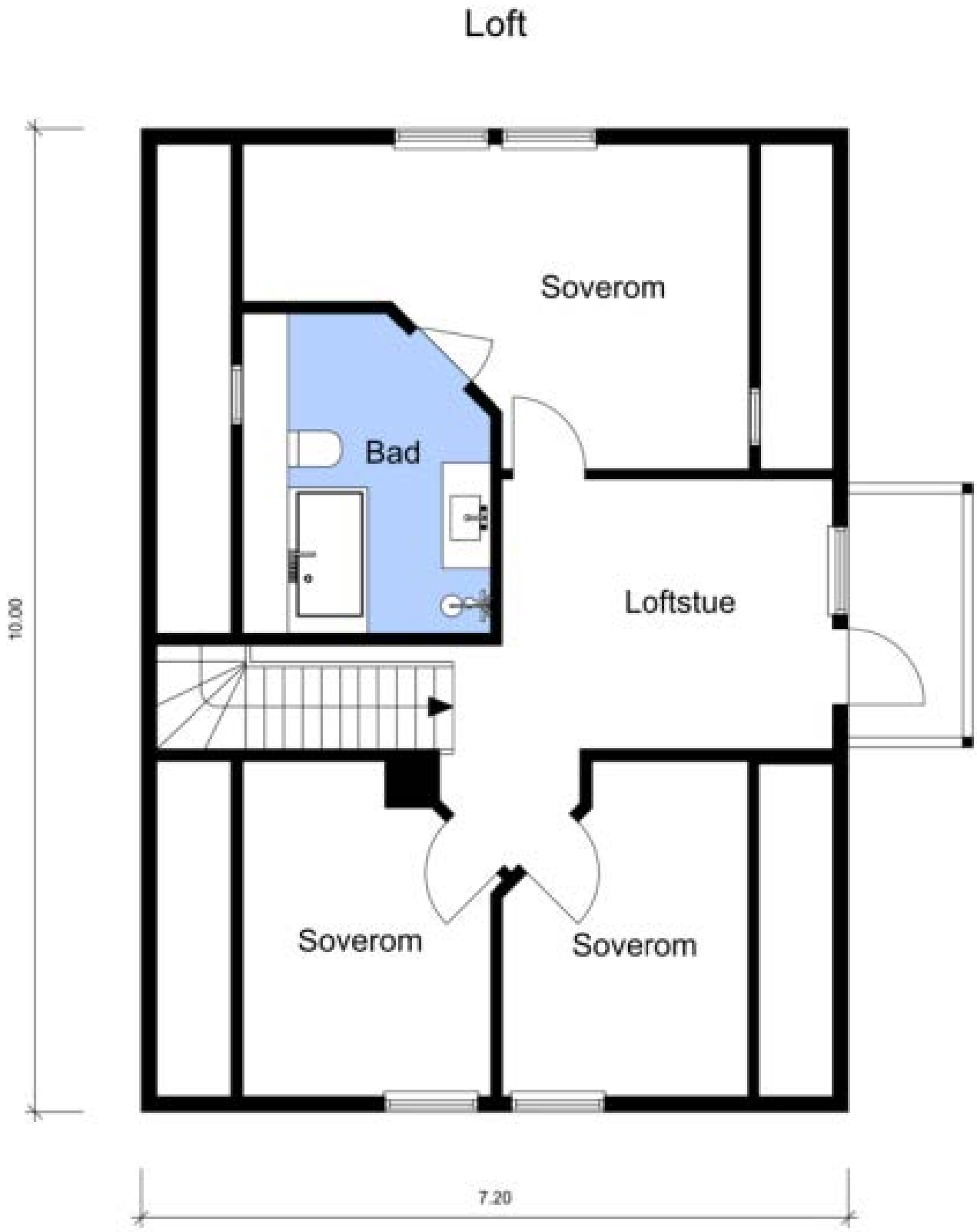
*Rasteplass med benk langs elva med utsikt over vannet og det omkringliggende landskapet.*

# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

## VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

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.

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

*Oppdatert 10.12.19*

# TANGEODDEN 28

## Nabolaget Steinberg stasjon/Skistad/Skalpe - vurdert av 33 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Temtemoveien**<br>Linje 52, 56, 101, 139 | **7 min**<br>0.6 km |
| **Steinberg stasjon**<br>Linje R12, R13 | **12 min**<br>1 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 5 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 22 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Steinberg skole (1-7 kl.)**<br>181 elever, 9 klasser | **13 min**<br>1.1 km |
| **Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>430 elever, 26 klasser | **9 min**<br>5.6 km |
| **Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>360 elever, 19 klasser | **11 min**<br>4.8 km |
| **Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>253 elever, 18 klasser | **16 min**<br>9.4 km |
| **Eiker videregående skole**<br>400 elever, 15 klasser | **9 min**<br>4.5 km |
| **Åssiden videregående skole**<br>1020 elever, 68 klasser | **17 min**<br>10.9 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

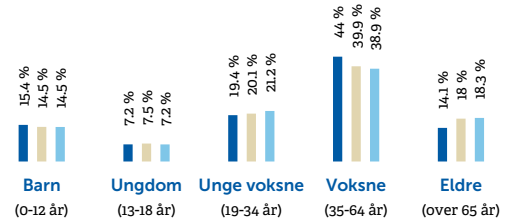
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Steinberg stasjon/Skistad... | 1 199 | 484 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Steinberg barnehage (1-5 år)**<br>62 barn | **13 min**<br>1.1 km |
| **Espira Knerten barnehage (1-6 år)**<br>109 barn | **4 min**<br>2.1 km |
| **Lyngstua barnehage (1-5 år)**<br>92 barn | **5 min**<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Kiwi Steinberg**<br>PostNord | **21 min**<br>1.9 km |
| **Joker Hokksund** | **5 min** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

## STØYNIVÅET
Lite støynivå 87/100

## TRAFIKK
Lite trafikk 86/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 84/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Steinberg stadion**<br>Ballspill, fotball | **12 min**<br>1 km |
| **Steinberg skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **14 min**<br>1.2 km |
| **Pro Gym Hokksund** | **5 min** |
| **Trening for Deg Hokksund** | **5 min** |

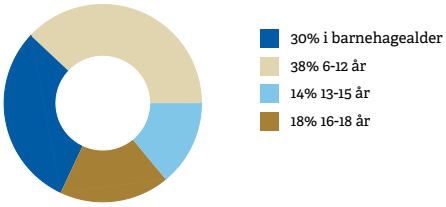
## BOLIGMASSE



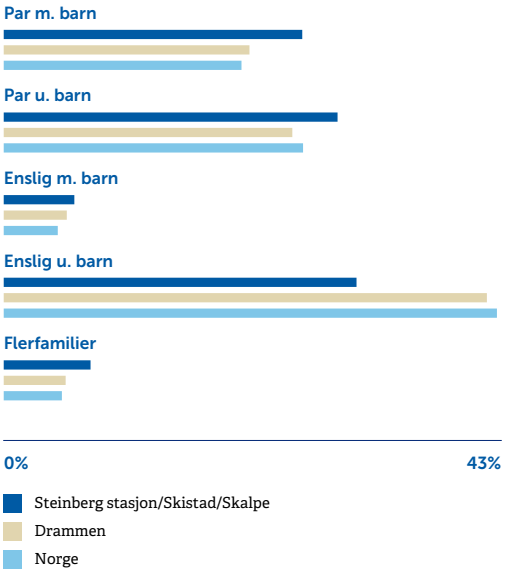

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Eiker Kjøpesenter** | **8 min** |
| **Boots apotek Hokksund** | **6 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

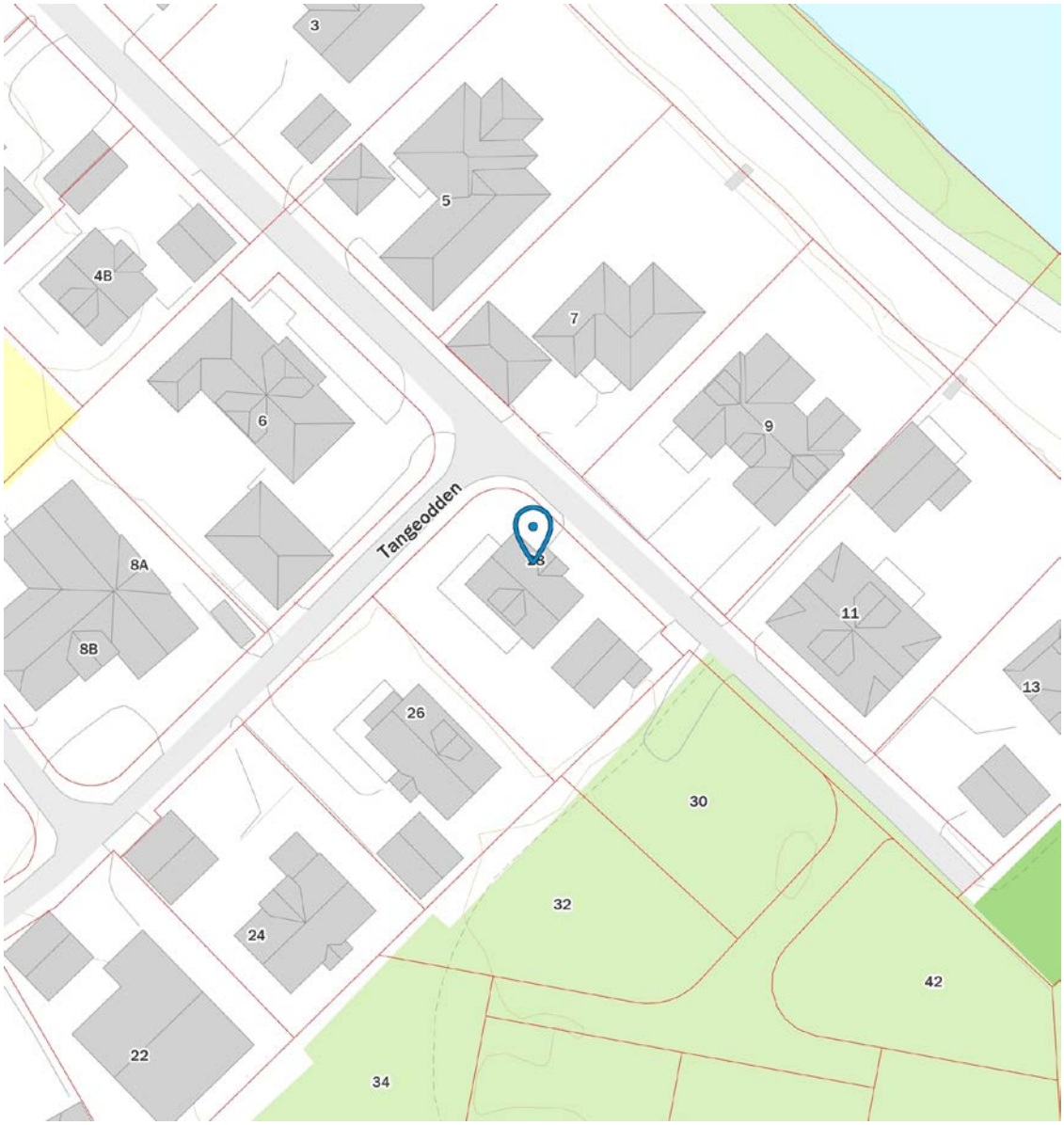



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **36%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **51%** | **54%** |
| **Separert** | **11%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Enebolig
Tangeodden 28 , 3053 STEINBERG
DRAMMEN kommune
gnr. 232, bnr. 195

## Markedsverdi

**5 200 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 118 m²**



**Befaringsdato:** 05.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11102-1704 **Eiendomsverdi ref nr:** AB6264

**Autorisert foretak:** Palmberg Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Palmberg

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Palmberg Takst AS

Takstteam  Drammen er et kontorfellesskap som drives av selvstendige takstmenn
Vi på kontoret med bred erfaring innen takstbransjen.

Takstteam Drammen består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Lokalisering er i Hamborggata 21, tett på Drammen sentrum.

Vårt nedslagsfelt strekker seg fra Asker til Kongsberg, samt Holmestrand.

I tillegg dekker vi hytteområdene i Numedal og Krødsherad.

Espen Palmberg har vært i byggebransjen siden tidlig på -80 tallet. Utdannet Tømrer med Svennebrev fra 1986 og Mesterbrev fra 1989. Videreutdannet til takstmann i 1991. Var med og etablere TakstTeam Drammen AS i 1999.

Har lisenser for Verditaksering, tilstandsrapporter, skade og skjønn. Innehar sentral godkjenning for uavhengig kontroll (UK) for våtrom

**Rapportansvarlig**



Espen Palmberg
Uavhengig Takstingeniør
espen@takst-t.no
900 94 794

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Enebolig - Byggeår: 2008**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sutakplater som undertak. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er ytterdør og balkongdør i treverk.
Luftebalkong med adkomst fra loftstue, 4 m².
Uteplass med belegningsstein. 46 m²
Det er ikke påvist alvorlige avvik men det er noe ujevnheter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat og flis.
Vegger er med tapet, malte plater og fliser. Himling er med trepanel og himlingsplater.
Det er trebjelkelag. Det kunne ikke påvises unormal svikt, noe mindre skjevheter anses som normalt. Boligen var fullt møbler og det var plassert en del løsøre i rom. Det gir begrenset mulighet for måling av plan.
Området har moderat til lav radonforekomst.
Det er elementpipe.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er formpressede innerdører.
Noe varierende tilstand på innvendige overflater, når boligen er tømt for møbler og løsøre bør det utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Tilfredsstillende bildedokumentasjon foreligger og er fremlagt.
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk, men på grunn av dusjkabinett og badekar er det ikke mulig å måle eksakt antall millimeter.
Det er plastsluk og smøremembran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det finnes dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering, må vurderingen baseres på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftstue, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Beskrivelsene som følger er i stor grad erfaringsbaserte. Det anbefales ny kontroll når rommet er tømt og rengjort.
Eier opplyser at det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon og at denne kan fremlegges ved behov.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv, fall mot sluk på 15 mm.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm. Rommet har plastsluk. Membranen fremstår som smøremembran fra byggeåret. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det finnes dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Og Vvb
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er foretatt fuktsøk på overflater uten og indikere noe unormalt.

Våtrom › Etasje › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.
Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det finnes dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Fuktmålinger med overflatemåler er utført uten at det er påvist fuktighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er plast innvendige avløpsrør.
Varmesentral - Kosan gas som har tatt over etter Shell skal ha storkontroll av gasstank nå i høst, denne eies av Kosan gas.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsbereder - gassen varmer opp varmtvannstanken men denne kan også kobles til strøm.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses å være fra byggeår.
Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 165 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 118 m² |
| Totalpris | 5 200 000 |

## Arealer Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

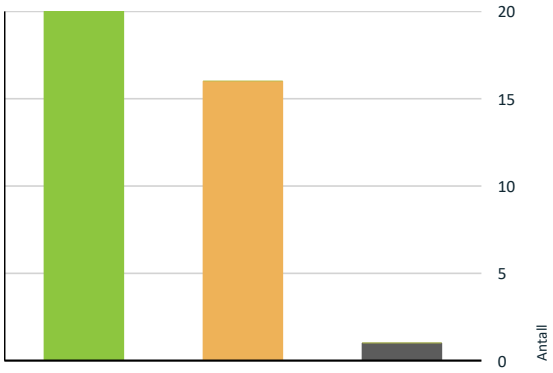
**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer i all vesentlighet med de faktiske forhold. Avvikene mellom tegninger og faktiske forhold anses ikke som alvorlige. Endringene bør likevel meldes til Byggesak i kommunen.
Med utførte håndverkstjenester menes ikke normalt vedlikehold/oppussing eller utskifting av enkelt komponenter.

# Sammendrag av boligens tilstand

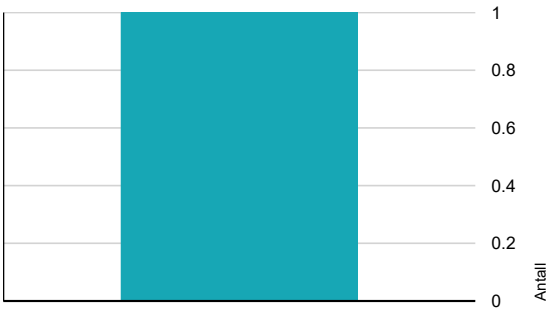
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Airthings gjennomsnitt siste 12 mnd er 44Bq/m3, dette er opplysninger fra eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2008

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot.

**Vurdering av avvik:**

• Takstein i kilrenner krever jevnlig og grundig vedlikehold for å sikre god funksjon og forhindre skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres jevnlig og grundig vedlikehold av takstein i kilrenner for å sikre god funksjon og forhindre vanninntrenging eller skader på undertak og omkringliggende konstruksjoner. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på taket og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Vindskier og islekter har en utførelse som medfører behov for jevnlig vedlikehold og utbedringer.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sutakplater som undertak. Det er kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det anbefales å montere en loftsluke med nedfellbar stige for å muliggjøre fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres store ventiler i gavlspisser for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Hvis det på vinterstid oppstår istapper bør konstruksjoner åpnes for nærmere kontroll.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist alvorlige avvik, men kledningen er montert såpass nær bakken at jevnlig og godt vedlikehold er påkrevd.

**Konsekvens/tiltak**
• Kledningen bør følges opp med jevnlig og grundig vedlikehold for å forhindre fuktskader og råte, da lav avstand til bakken øker risikoen for fuktpåvirkning og skader på konstruksjonen.



## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er ytterdør og balkongdør i treverk.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Luftebalkong med adkomst fra loftstue, 4 m².

**Vurdering av avvik:**
• Gulv og toppbord bør rengjøres og overflatebehandles for å opprettholde god tilstand og forlenge levetiden til materialene.

**Konsekvens/tiltak**
• Gulv og toppbord bør rengjøres og overflatebehandles for å opprettholde god tilstand og forlenge levetiden til materialene. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Uteplass med belegningsstein. 46 m²
Det er ikke påvist alvorlige avvik men det er noe ujevnheter.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv er belagt med laminat og flis.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist områder med bom/hulrom under fliser.
Det er også registrert laminatgulv med dårlige skjøter.

**Konsekvens/tiltak**
• Bom/hulrom under fliser bør utbedres for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Dårlige skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å unngå fuktskader og redusert levetid på gulvet.



### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger er med tapet, malte plater og fliser. Himling er med trepanel og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• I 2. etasje er det påvist en del uferdige finisharbeider, her er det overflater som ikke er tilfredsstillende sparklet, slipt og malt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uferdige finisharbeider bør ferdigstilles for å sikre et tilfredsstillende og varig resultat. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt risiko for slitasje eller skader på underliggende konstruksjoner.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det er trebjelkelag. Det kunne ikke påvises unormal svikt, noe mindre skjevheter anses som normalt. Boligen var fullt møbler og det var plassert en del løsøre i rom. Det gir begrenset mulighet for måling av plan.

## Radon

**Beskrivelse**

Området har moderat til lav radonforekomst.

**Vurdering av avvik:**
• Airthings gjennomsnitt siste 12 mnd er 44Bq/m3, dette er opplysninger fra eier.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er elementpipe.

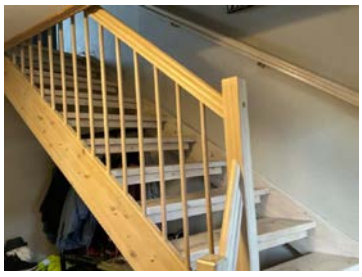
## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Trinnoverflatene er noe slitte.

**Konsekvens/tiltak**
• Trinnene bør overflatebehandles eller lakkeres på nytt for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.
Slitte trinn kan medføre økt risiko for sklifare og ytterligere slitasje.





## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er formpressede innerdører.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Noe varierende tilstand på innvendige overflater, når boligen er tømt for møbler og løsøre bør det utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

#### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Tilfredsstillende bildedokumentasjon foreligger og er fremlagt.

### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk, men på grunn av dusjkabinett og badekar er det ikke mulig å måle eksakt antall millimeter.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

#### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det finnes dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering, må vurderingen baseres på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

### LOFT > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

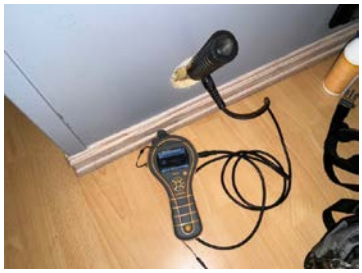


LOFT > BAD

### ⚠ Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i loftstue, uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Beskrivelsene som følger er i stor grad erfaringsbaserte. Det anbefales ny kontroll når rommet er tømt og rengjort.

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon og at denne kan fremlegges ved behov.

# Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv, fall mot sluk på 15 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene på nytt etter at rommet er tømt og rengjort, for å få et korrekt bilde av avviket.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til fremtidige skader og økte utbedringskostnader.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm. Rommet har plastsluk. Membranen fremstår som smøremembran fra byggeåret. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det finnes dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

**Vurdering av avvik:**

• Manglende dokumentasjon på utførelse og type vanntett sjikt medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid, og gir grunnlag for TG 2.



ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Og Vvb

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er foretatt fuktsøk på overflater uten og indikere noe unormalt.

ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 15 mm fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det finnes dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet medfører økt usikkerhet om utførelsen og tilstanden til det vanntette sjiktet. Dette gir grunnlag for TG 2.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Fuktmålinger med overflatemåler er utført uten at det er påvist fuktighet.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.



ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator over kokesone.

**Vurdering av avvik:**

• Avtrekksviften fungerer, men den bør rengjøres.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Avtrekksviften bør rengjøres for å sikre god ytelse og tilfredsstillende luftkvalitet. Manglende rengjøring kan føre til redusert effekt, økt slitasje og dårligere inneklima.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

**Vurdering av avvik:**

• Rørskapet er ikke blitt besiktiget da det ved befaringen va tildekket av vaskemaskin.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er plast innvendige avløpsrør.

### TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Varmesentral - Kosan gas som har tatt over etter Shell skal ha storkontroll av gasstank nå i høst, denne eies av Kosan gas.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsbereder - gassen varmer opp varmtvannstanken men denne kan også kobles til strøm.

### ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses å være fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Tilstandsrapport




### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert håndslukkerutstyr og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen består av løsmasser.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

**Vurdering av avvik:**

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Airthings gjennomsnitt siste 12 mnd er 44Bq/m3, dette er opplysninger fra eier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

# Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

## 118 m²/118 m²

*Enebolig:* Loftstue, 4 Soverom, 2 Bad, Entré, Vaskerom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 47 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

## Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

## Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **5 200 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **5 200 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Borgine Sofies vei 8B ,3053 STEINBERG<br>128 m² 1999 4 sov | 09-05-2026 | 4 990 000 | **4 850 000** | | 4 850 000 | **37 891** |
| 2 | Elvegata 7B ,3053 STEINBERG<br>150 m² 2015 3 sov | 04-09-2024 | 5 490 000 | **5 250 000** | | 5 250 000 | **35 000** |
| 3 | Temtemoveien 31 ,3053 STEINBERG<br>140 m² 1966 3 sov | 14-04-2026 | 4 390 000 | **4 350 000** | | 4 350 000 | **31 071** |
| 4 | Nordmosvingen 1 ,3053 STEINBERG<br>162 m² 2005 4 sov | 01-12-2025 | 4 990 000 | **4 950 000** | | 4 950 000 | **30 556** |
| 5 | Temtemoveien 7 ,3053 STEINBERG<br>169 m² 1952 3 sov | 08-04-2026 | 4 290 000 | **4 100 000** | | 4 100 000 | **24 260** |
| 6 | Tangeodden 3 ,3053 STEINBERG<br>164 m² 1974 3 sov | 13-05-2025 | 4 990 000 | **5 200 000** | | 5 200 000 | **22 609** |
| 7 | Haftornveien 12 ,3053 STEINBERG<br>140 m² 1973 3 sov | 16-03-2025 | 4 000 000 | **3 300 000** | | 3 300 000 | **17 647** |
| 8 | Temtemoveien 19 ,3053 STEINBERG<br>161 m² 1972 3 sov | 28-05-2024 | 4 250 000 | **4 230 000** | | 4 230 000 | **16 786** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Vedlikeholdskostnader, forsikring, kommunale avgifter osv.<br>Summer er ansatt og må anses som ca. | Kr. | 40 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **40 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 5 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 820 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **4 300 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 420 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **420 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **4 720 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 800 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **800 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **5 500 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

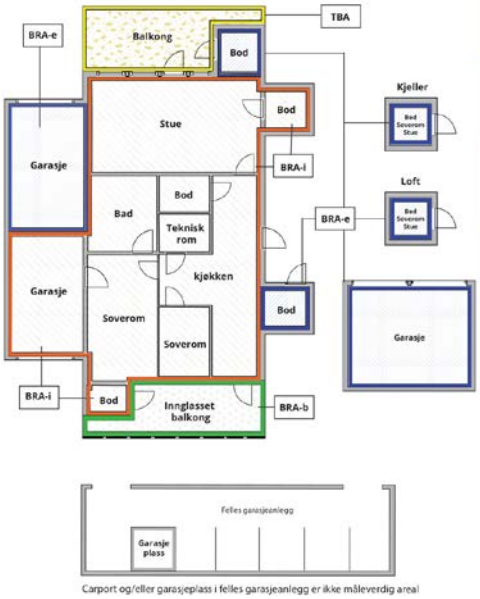
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 43 | | | 43 | |
| Etasje | 75 | | | 75 | |
| **SUM** | **118** | | | | |
| **SUM BRA** | **118** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad | | |
| Etasje | Entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom | | |

**Kommentar**

47 m² garasj.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 47 | | 47 | |
| **SUM** | | **47** | | | |
| **SUM BRA** | **47** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

I tillegg kommer noe lagerplass på loft.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegninger stemmer i all vesentlighet med de faktiske forhold.
Avvikene mellom tegninger og faktiske forhold anses ikke som alvorlige. Endringene bør likevel meldes til Byggesak i kommunen.
Med utførte håndverkstjenester menes ikke normalt vedlikehold/oppussing eller utskifting av enkelt komponenter.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.10.2026 | Espen Palmberg | Takstingeniør |
| | Espen Andre Svendsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 232 | 195 | | 0 | 716.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tangeodden 28

**Hjemmelshaver**
Svendsen Espen Andre

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Steinberg i Drammen kommune. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse med eneboliger og annen frittliggende boligbebyggelse. Beliggenheten fremstår som familievennlig, med nærhet til natur- og friluftsområder.

**Adkomstvei**

Privat avstikker fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Kommuneplanen viser området som boligområde for eksisterende boliger.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Parkering i garasje og i egen gårdsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

Kke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2002

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Oppført i bindingsverk på støpt dekke, saltak i trekonstruksjon. Taket er tekket med takstein, stål renner og nedløpsrør. Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 07.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 24.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Svendsen, Espen Andre
07.10.2026
Signed
bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Espen Andre Svendsen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tangeodden 28
3053 Steinberg

3301-232/195/0/0

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje fra tak inn i stue 1 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   **Firmanavn:** RVS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Taket innvendig ble revet, og tørket. Nytt tak Nytt gulv

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Mundal Varme og Drift

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ny gassfyr.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** Ask Elektro

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av El bil lader.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Nabotomten er regulert til enebolig

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Blir mål gjennom hele året med Airthings gjennomsnitt siste 12 mnd er 44Bq/m3

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

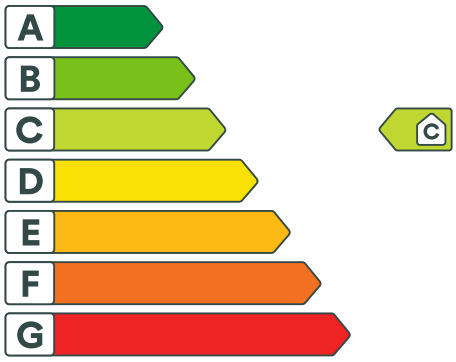
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tangeodden 28, 3053 STEINBERG** | |
| Dato for energimerking<br>**08.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-347556** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**19927695** |
| Gårdsnummer<br>**232** | Bruksnummer<br>**195** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2002** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**140,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**140,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Gass, Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**171,95** |

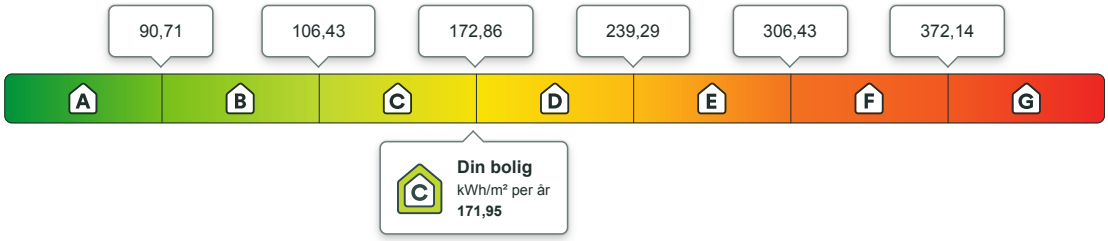
# Tangeodden 28, 3053 STEINBERG

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **24 787,41** | **177,05** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Tangeodden 28, 3053 STEINBERG

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Tangeodden 28, 3053 STEINBERG

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

#### Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

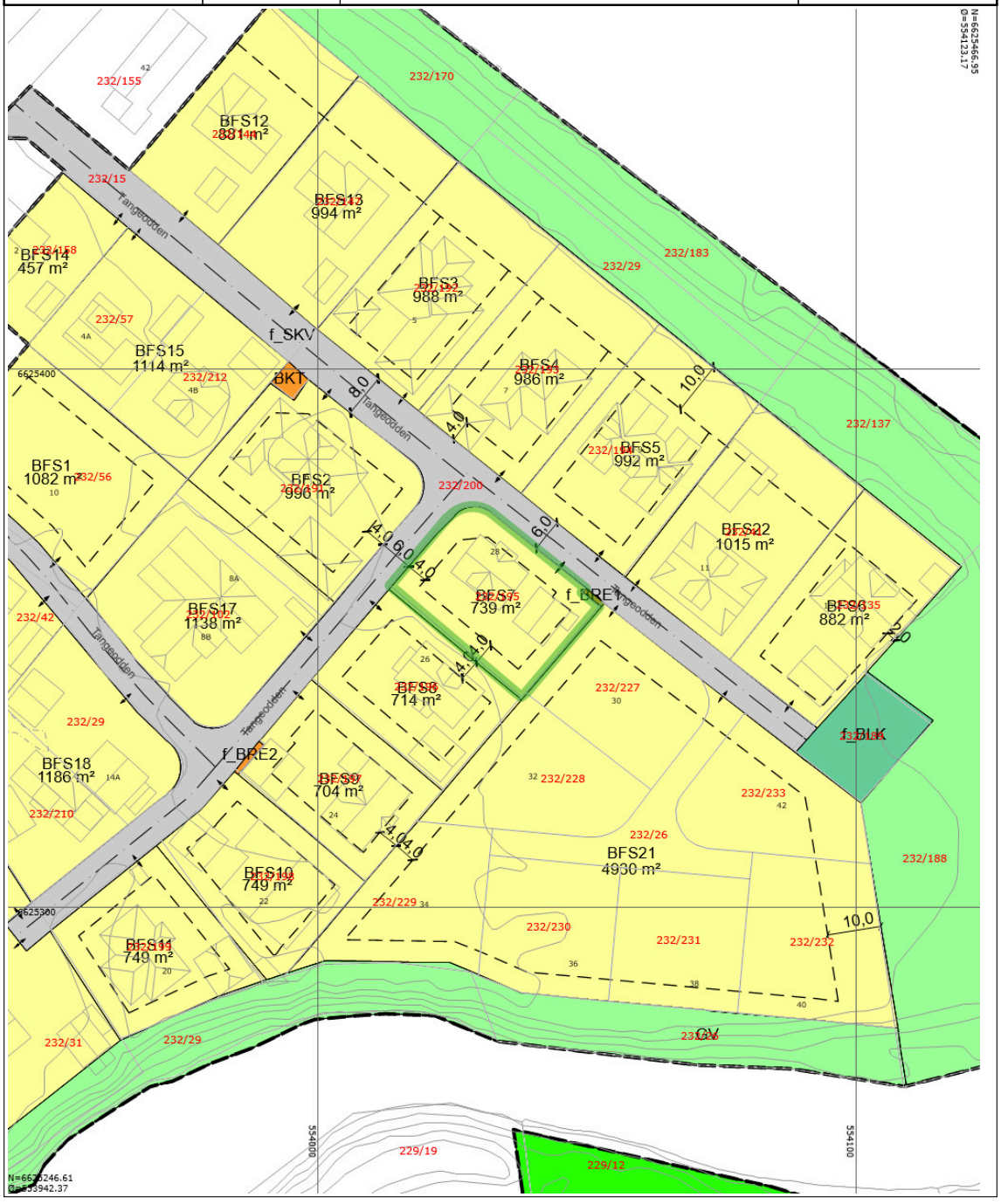
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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.

| Drammen kommune | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 232 | Bnr: 195 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Tangeodden 28<br>3053 STEINBERG | | | |
| | Annen info: | ST 18 Tangen | | | |



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Taksprang | Udefinert bygning | Bygning |
| Gang- og sykkelveg | Høydekurve | Forsenkningskurve |
| RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsteig | RpGrense |
| RpFormålgrense | Avkjørsel | Byggegrense |
| Regulert senterlinje | Måle- og avstandslinje | Offentlig friområde |
| Boligbebyggelse, frittliggende småhus | Renovasjonsanlegg | Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg |
| Lekeplass | Kjøreveg | Friområde |
| Vegetasjonsskjerm | | |

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 232 | Bnr: 195 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Tangeodden 28<br>3053 STEINBERG | | | |
| Annen info: | | | | |

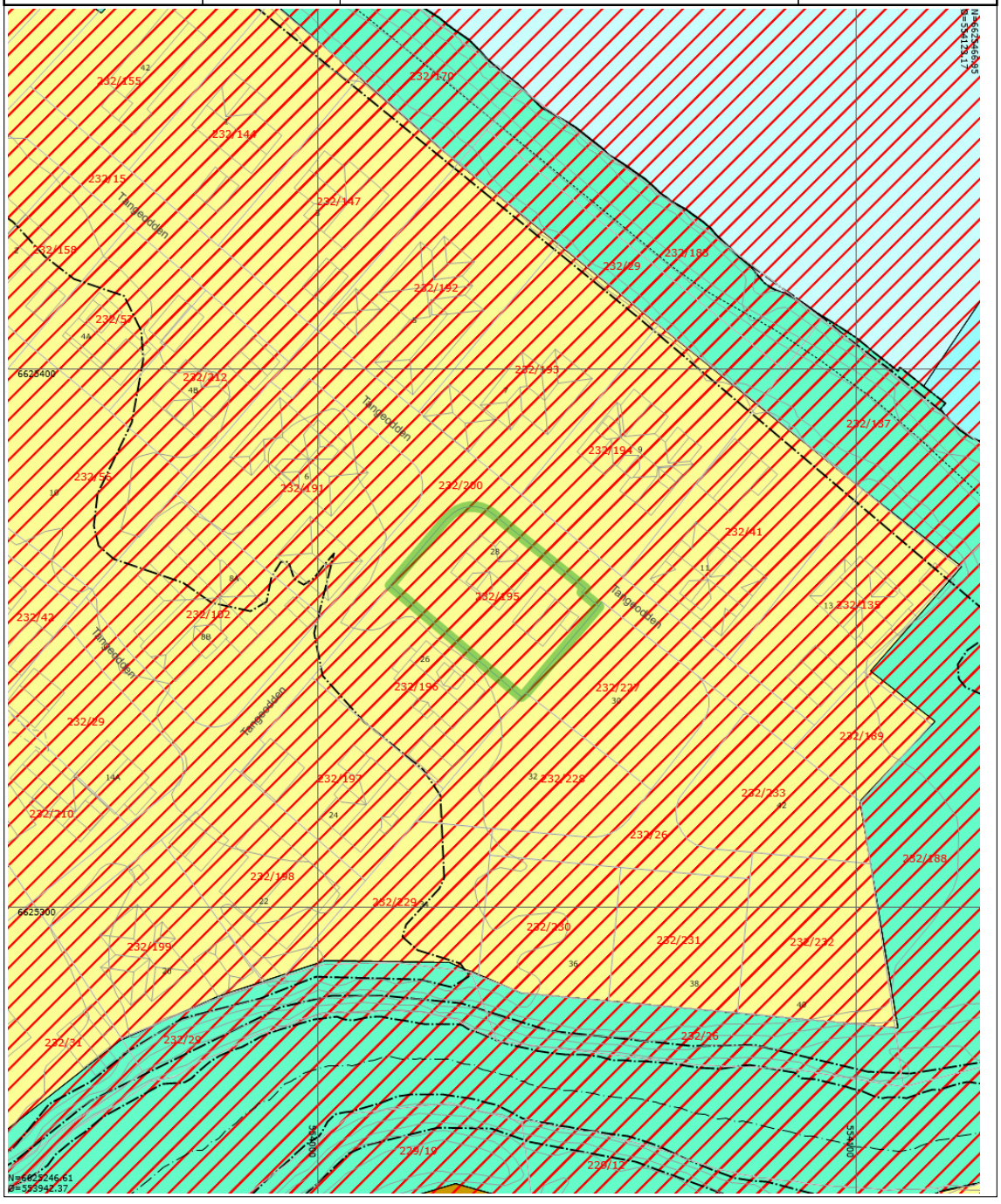
Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Hekk |
| Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) | Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) | Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
| Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere) | Teiggrensepunkt | Teiggrense generert |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang | Veranda |
| Sti | Veg annen avgrensning | Veg fiktiv grense |
| Vegdekkekant | Flaggstang | Gjerde |
| Loddrett mur | Voll | Flytebrygge |
| Trapp | Svømmebasseng | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje og uthus | Eiendom |
| Gang- og sykkelveg | Veg | Elvekant |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Forsenkningskurve |
| Høydekurve | Lekeplass | Bebygd område |
| Dyrka mark | Skog | Annet |

| Drammen kommune | Kommuneplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 232 | Bnr: 195 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Tangeodden 28<br>3053 STEINBERG | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | |



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Eiendomsgrense |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Taksprang | Udefinert bygning | Bygning |
| Gang- og sykkelveg | Høydekurve | Forsenkningskurve |
| KpOmråde kommuneplan gjeldende | Eiendomsteig | Midtlinje vassdrag |
| Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål | Grense for faresoner |
| Ras- og skredfare | Flomfare | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Sentrumsformål - Nåværende | Blågrønnstruktur - Nåværende | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |
| Friluftsområde - Nåværende | | |

NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: PLAN-19/00652
Doknr.: PLAN-19/00652-14

Planbestemmelser til endring av detaljregulering for:

# Tangen

Plan ID: 20000003 Dato: 11.11.2019

Reguleringsplan vedtatt: 16.08.00
Endring vedtatt: 11.11.19

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008, har Nedre Eiker kommune vedtatt endring av detaljregulering for Tangen med disse planbestemmelser datert 11.11.2019 og tilhørende plankart datert 11.11.2019

*stadfesting ved Ordfører*

NEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

## INNLEDENDE BESTEMMELSER

### §1. AREALFORMÅL I PLANEN (jf. plan- og bygningslovens §§ 12-5, 12-6)

Denne detaljregulering omfatter følgende arealformål med tilhørende bestemmelser:

| Hovedformål | Underformål | Forkortelse | Kode |
|---|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse<br>Renovasjonsanlegg<br>Øvrige kommunaltekniske anlegg<br>Lekeplass | BFS1-22<br>f_BRE1-2<br>BKT<br>f_BLK | 1111<br>1550<br>1560<br>1610 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Kjøreveg | f_ SKV | 2011 |
| Grønnstruktur | Friområde<br>Vegetasjonsskjerm | o_GF<br>GV | 3040<br>3060 |

## BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL

### §2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§2.1. Eksisterende terreng og vegetasjon på den ubebygde del av tomtene skal søkes bevart.

§2.2. Lekeområde skal avsettes og opparbeides ihht. krav/vedtekter i plan- og bygningslovens § 69. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§2.3. Dersom det under grave- og anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, annet ledd.

# BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

## §3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr. 1)

### §3.1. Fellesbestemmelser

§3.1.1. Området kan bebygges med frittliggende eneboliger. Bebyggelsens grunnflate inkludert garasjer, parkeringsareal, boder o.l. må ikke overstige 35 % av tomteareal. Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet = 50 m². For boligbebyggelse gjelder generelle regler i plan- og bygningsloven om byggehøyder, estetikk etc. Bygninger skal plasseres etter de på plankartet fastsatte byggegrenser og etter generelle regler i plan- og bygningsloven.

§3.1.2. Av hensyn til flomfaren tillates ikke bebyggelse med kjelleretasje/sokkeletasje. Av samme grunn anbefales det at overkant av 1. etasjes gulv ikke er lavere enn sikkerhetskote for 200-årsflom.

### §3.2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-11)

§3.2.1. Før byggetillatelse gis skal det utarbeides detaljert situasjonsplan for områdene BFS1-11. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, høyde, tomtegrenser, lekeplass, renovasjonsstativer, adkomstarealer, garasjeanlegg og biloppstillingsplasser. Situasjonsplanen skal være kotert slik at nytt og opprinnelig terreng framgår.

§3.2.2. Takvinkel på bebyggelse skal være mellom 22 og 45 grader. Takform ved skrå takflate skal være sal- eller pulttak. Maks gesimshøyde er 5,0 m og max mønehøyde er 8,0 m, målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Ved søknad om andre takformer, må byggetillatelse forelegges planutvalget. Ved flatt tak settes maks gesimshøyde til 6,0 m målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

§3.2.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding av bolig. Dette er uavhengig av om garasjen bygges senere. Garasje kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen. Ved sammenbygging skal garasjen markeres som et separat tilbygg. Garasje som integrert del av huskroppen er ikke tillatt. Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter og det tillates maks 1 etasje. Garasje kan plasseres 1 meter fra regulert vei dersom den plasseres parallelt med veien.

§3.2.4. Det tillates 1 bolig på tomtene BFS2 til BFS11, og BFS1 kan bebygges med en tomannsbolig. Én mindre utleieleilighet/ hybelleilighet tillates etablert.

§3.2.5. Det skal være minst 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.

§3.2.6. Det dominerende fasadematerialet skal være tre/ og eller tegl. Ved valg av takmateriale skal det legges vekt på å unngå refleksjon av sollys. For fasadene skal det velges nøytrale og duse farger, sterke kontraster skal unngås.

§3.2.7. Ved valg av form, størrelse, materialer og farger skal det legges vekt på harmoni og enhet både i forhold til enkelte deler av et hus og i forhold til nabohus.

### §3.3. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS12-22)

§3.3.1. Før byggetillatelse gis for ny bebyggelse i BFS21, skal det utarbeides detaljert situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, høyde, tomtegrenser, renovasjonsstativer, adkomstarealer, garasjeanlegg og biloppstillingsplasser. Situasjonsplanen skal være kotert slik at nytt og opprinnelig terreng framgår.

§3.3.2. Nye eiendommer i BFS21 skal ha en minimum tomtestørrelse på 600 $m^2$.

### §3.4. Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)

§3.4.1. Områdene merket (BRE1-2) kan ved behov brukes til oppstilling av renovasjonscontainere. Området merket BRE1 er felles for eiendommene BFS5-7 og BFS21-22, i alt fem eiendommer. BRE1 har planmål 4.2x1,0 meter. Området merket BRE2 er felles for eiendommene, BFS1, BFS8-11 og BFS16-20, i alt ti eiendommer. BRE2 har planmål 7,0 x 1,2 meter. Øvrige eiendommer som omfattes av planen har avkjøring fra felles adkomstvei med 8 meters regulert bredde. Det regnes her med plass for avfall på egen grunn.

### §3.5. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

§3.5.1. Område merket BKT er avsatt for etablering av kommunalteknisk anlegg.

### §3.6. Lekeplass (f_BLK)

§3.6.1. Lekeplass (f_BLK) anlegges som vist på reguleringsplan for området. Området skal opparbeides med sandkasse, huskestativ, klatrestativ samt bord og benk for voksne. Lekeplass er felles for feltene BFS1-22.

## §4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr. 2)

### §4.1. Kjøreveg (f_SKV)

§4.1.1. Felles adkomstvei (f_SKV) har 8 m regulert bredde fra Temtemovegen og inn til t-kryss. Veien anlegges med minimum 3,5 m kjørebane, samt 2,25 m til skuldre, grøfter og snøopplag på hver side. Øvrige veier har 6 m regulert bredde. Kjørebanen skal ha fast dekke. Adkomstvei er felles for feltene BFS1-22. Utbygger pålegges å anlegge hump med skilting i Temtemoveien nordøst for gnr. 32, bnr. 127.

§4.1.2. Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen, må ikke avkjørselen komme i konflikt med kryss, gatekurvatur o.l. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5 m.

## §5. GRØNNSTRUKTUR (jf. plan- og bygningslovens §12-5 nr. 3)

### §5.1. Friområde (o_GF)

§5.1.1. Områdene skal benyttes til park, turveier og lekeplass.

§5.1.2. Planutvalget kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene når disse etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

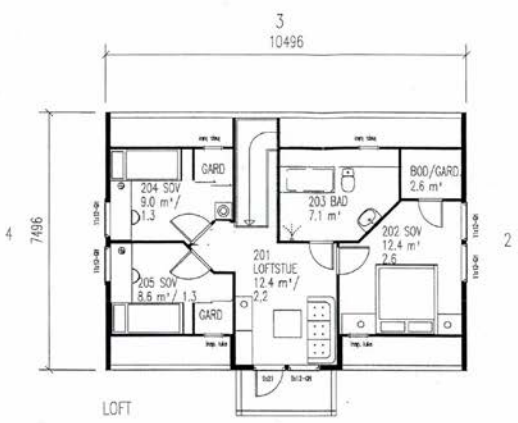
§5.1.3. I friområdene skal terreng og vegetasjon bevares. Eventuelt inngrep kan ikke skje før kommunens planutvalgs samtykke er innhentet.

### §5.2. Vegetasjonsskjerm (GV)

§5.2.1. Området skal benyttes til skjermingssoner mot Loeselva. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Terrenginngrep, samt bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt i området.

E-1

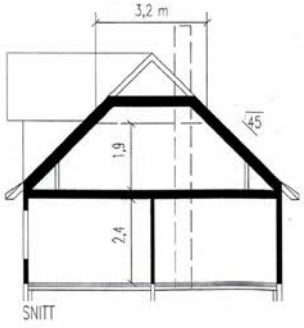
ne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.




LOFT




HOVEDPLAN




SNITT

| AREAL | BRA | BA |
|---|---|---|
| LOFT | 49.0 m² | 29.4 m² |
| 1.ETG. | 73.4 m² | 73.4 m² |
| SUM | 122.4 m² | 102.8 m² |
| | | 103.0 m² |

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

SVENDSEN

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

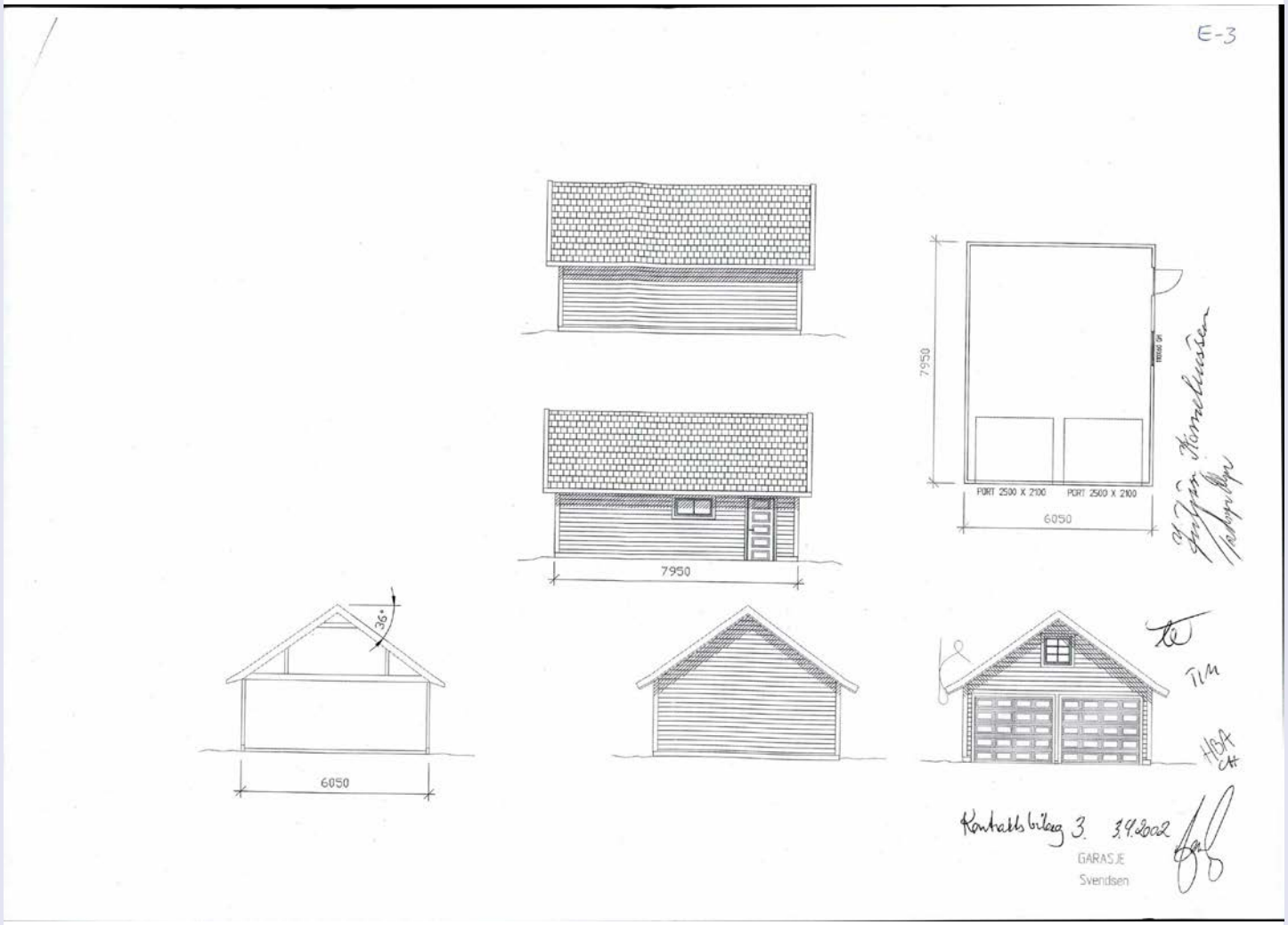
PLANER, SNITT

TERNØ

00036

Grethe Sætveit | 01.07.00 | L.a.j. Bjørnbakk | 09.01+


E-2
FASADE 1
FASADE 2
FASADE 3
FASADE 4
KONTRAKTSBILAG 1. 3.9.2002
SVENDSEN
Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
9069 Bodø
FASADER
TERNØ
1 : 100
00036
09.02+
Grethe Sætvelt
01.07.00
L.a.j. Bjørnbakk


E-3
7950
PORT 2500 X 2100
PORT 2500 X 2100
6050
7950
36°
6050
Kontraktsbilag 3. 3.9.2002
GARASJE
Svendsen

# VEDTEKTER

Boligsameiet Tangen , Steinberg bestående av 9 tomter fradelt fra gnr. 32 bnr. 29 og bnr. 102, samt eksisterende bebyggelse som inngår i reguleringsplanen.

## § 1 Formål

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesareal som består av internveier, lekeplass samt ledningsnett.

## § 2 Vedlikehold av fellesareal/ledningsnett

Det påhviler sameierne den fulle vedlikeholdsplikt av fellesareal og ledningsnett. Dette innebærer også at sameierne må dekke driftsutg. (inkl. strømutg.) vedr. strømanlegget på området (på fellesareal).
Unnlater en av sameierne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan de andre sameiere sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

## § 3 Fellesutgifter/panterett

Til dekning av omkostninger for fremtidig vedlikehold av lekeplass, internveier og ledningsnett, fastsetter styret et á kto. beløp som forfaller til betaling den 1. i hver måned. Evt. forhøyelse av omkostningsdel skal varsles en måned før den iverksettes.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlatelse av betaling innen 14 dager, regnes som vesentlig mislighold av sine forpliktelser.

Sameiemøtet kan begjære tvangssalg på grunn av mislighold av økonomisk art.

I tilfelle misligholdelse av sameiernes økonomiske forpliktelser, forbeholder sameiet seg rett til pant kr. 10.000 i hver enkelt sameiepart. Denne panteretten skal ha prioritet etter de til enhver tid hvilende lån på den enkelte eiendom.

Ved eierskifte, hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til denne eiendommen og må eventuelt kreve refusjon hos tidligere eier.

## § 4 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditor må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

**§ 5 Styret**

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

**§ 6 Styremøter, styrets oppgaver**

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøte skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møtelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av fellesareal og ledningsnett. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

**§ 7 Sameiemøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand, rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer og forretningsfører. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøte og uttale seg.

**§ 8 Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøte**

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiemøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes på sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 9 Sameiemøtets vedtak**

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver eiendom.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves totredjedels flertall av de avgitt stemmer i sameiemøtet til vedtak om:

- endring av vedtektene
- endring av fellesarealene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

**§ 10 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldene regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiemøte.

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor.

**§ 11 Forretningsførsel**

Sameietmøtet kan vedta med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

**§ 12 Habilitetsregler for sameiermøtet**

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfør seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Alle sameierne plikter å undertegne denne kontrakt.

Krokstadelva 29.08.01

28/9-01 Heidi Buskerud Andersen.

14/10-01

2/11-01 Linda Berget

14/2-02 Trond Inge Mathisen
Camilla Henriksen

30/4 2003

10/9-03

10/9-03

2/3-04 Nina Pjeldrem

1/3-04

**TILLEGG TIL VEDTEKTER**

**BOLIGSAMEIET TANGEN, STEINBERG DATERT 29.08.01.**

I følge reguleringsplanen for Tangen (rev. 30.10.98, ny rev. 07.08.00 etter vedtak 16.08.00) skal felles adkomstvei være felleseie for samtlige nye og eksisterende enheter i planområdet.

Men følgende eiendommer skal ikke belastes for vedlikehold eller drift av veigrunn med gnr. 32, bnr. 200. Dette p.g.a.at de ikke benytter veien til adkomst til sine eiendommer. Veigrunn bnr. 200 benyttes kun som gangvei fram til felles lekeplass.

Gnr. 32/ Bnr. 158
Gnr. 32/ Bnr. 144
Gnr. 32/ Bnr. 57
~~Gnr. 32/ Bnr. 147~~
Gnr. 32/ Bnr. 147

Krokstadelva 01.11.2006

Underskrives av styret i felleskap, og foreligger i 3 eksemplarer, hvorav ett beror hos Eiendomsmegler 1 Nedre Buskerud AS, avd. Nedre Eiker.

Per-E

Stpl. her i dag mot kr. 10,-

Regb. nr. 3530 19 66
Eiker, Modum og Sigdal
retsskriverembete 31/8.

S K J Ø T E.

Undertegnede KORNELIUS MOEN f. 29/1-98 og med samtykke av hustruen selger skjøter og overdrar herved til JULIUS KORNELIUSSEN f. 17/2-28 en parsell av min eiendom " Tangnes" grn. 32 brn. 29 i Nedre Eiker, hvilken parsell ved oppmålingsforretning tinglyst den er gitt betegnelsen : "SAND" grn. 32 brn. 62 sk. 3 øre i Nedre Eiker, for avtalt kjøpesum kr. 600.oo som er avgjort på omforenet måte.
Parsellen overtas av kjøperen fra idag.
Parsellen selges fri for pengeheftelser.
Omk. til skjøte skal kjøper betale.
Eieren av parsellen gis rett til grave og anordne kloakkledning over selgers eiendom brn. 29 etter avtalt trasse.
Parsellen overdras forøvrig til kjøperen med de samme rettigheter og forpliktelser slik som selger har eiet samme.

Hokksund den 17. aug. 1966.

Vedtas som kjøper : Julius Korneliussen (s.)

Vedtas som selger : Kornelius Moen (s.)

Vedtas av selgers hustru : Anna Moen (s.)

Det bekreftes at underskriftene er skjedd i mitt påsyn og at underskriverne er over 21 år.

d.s.o.

ARNE ENG
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
HOKKSUND

Arne Eng. (s.)

Parsellens brukernavn er „Sand I"

Rfv.

DAGBOKFØRT
02.OKT90 10632
SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Undertegnede eier av gnr. 32 bnr. 15, gnr. 32 bnr. 29 og gnr. 32 bnr.31 i NEdre Eiker, gir eier av parsell som skal skilles ut fra gnr. 32 bnr. 31 i Nedre Eiker ( kjøper av parsellen er Bente Kvikstadhagen - Frode Thorsteinsrud ) rett til vei over sine eiendommer.

Steinberg dato : 1-10-1990

Julius Kornelussen Bente Kvikstadhagen

In Tenslemoen

Sendes tilbake til:

Nedre Eiker Kommune

3050 Mjøndalen

# Skjøte [1]

TINGLYST
07 SEPT. 1994
EIKER, MODUM OG SIGDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8030

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)** [2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0625 | Nedre Eiker | 33 | 183 | | | |

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei | Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kroner: 15 358,-femtentusentrehundreogfemtiåttekroner

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag** [3]

Kroner

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 170228[redacted] | Julius Korneliussen | |
| | | |
| | | |
| | | |

Doknr: 8030 Tinglyst: 07.09.1994 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Overdras til**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Nedre Eiker Kommune | |
| | | |
| | | |
| | | |

**6. Særskilte avtaler** [5]

Hjemmelsinnehaver av G.nr.32 B.nr. 29 har rett til båtplass og rett til å transportere denne over eiendommen.

Nr. 727 B Rich Andvord

**Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**

**7. Adresse** [6]

**8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

**Kjøpers/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**9. Erklæring om sivilstand** [7]

☒ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

**10. Underskrifter og bekreftelser** [8]

Sted, dato

**Utsteders underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Julius Korneliussen — Julius Korneliussen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vera Korneliussen — VERA KORNELIUSSEN

Adresse

Furubakken 37 — 3058 SOLBERGMOEN

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Gry Bjerkan — GRY BJERKAN

Adresse

Tangeveien 8 — 3053 Steinberg

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

**Ektefellens underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

# MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

0625 Nedre Eiker
Kommune

J.nr. 10/01

Målebrev nr. 10015

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 32 | 195 | |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ($m^2$) | 717.7 | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 21.02.02 |
| Rekvirent | Eiendomsmegler 1 v/Anne Marie Jonassen E.F. fra Julius Korneliussen |
| Bestyrer | Arnt Eide |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell fra gnr. 32 bnr. 29. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Mjøndalen | 21.02.2002 | Rune Martin Heggen | Arnt Eide |

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
22 FEB. 2002
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 1888

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1888 Tinglyst: 22.02.2002 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geonor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 32 | 195 | |

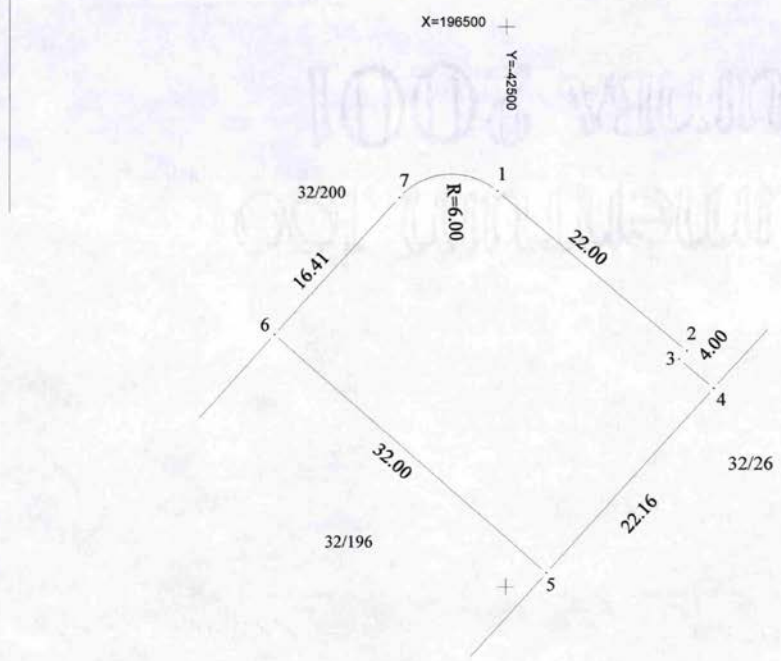
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 196472 Y -42497 Z

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| CG041-1-03 | | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 717.7 M² |

| Jnr | Målebrev nr |
|---|---|
| 10/01 | 10015 |




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grensepunkt (gen.) | 196485.34 | -42500.79 | 22.00 | |
| 2 | Grensepunkt (gen.) | 196471.08 | -42484.04 | 1.01 | |
| 3 | Grensepunkt (gen.) | 196470.33 | -42484.71 | 4.00 | |
| 4 | Grensepunkt (gen.) | 196467.73 | -42481.66 | 22.16 | |
| 5 | Grensepunkt (gen.) | 196451.22 | -42496.43 | 32.00 | |
| 6 | Grensepunkt (gen.) | 196472.55 | -42520.29 | 16.41 | |
| 7 | Grensepunkt (gen.) | 196484.78 | -42509.35 | 9.56 | 6.00 |

Vesla/Geonor

# MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 13/01

Målebrev nr. 10018

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

0625 Nedre Eiker
Kommune

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 32 | 200 | |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ($m^2$) | 1463.2 | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 21.02.02 |
| Rekvirent | Eiendomsmegler 1 v/Anne Marie Jonassen E.F. fra Julius Korneliussen |
| Bestyrer | Arnt Eide |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell fra gnr. 32 bnr. 29.<br><br>Den nye parsellen er vegareal. |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Mjøndalen | 21.02.2002 | Rune Martin Heggen | Arnt Eide |

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

TINGLYST
22 FEB. 2002
Eiker, Modum og Sigdal tingrett
Dagboknr.: 1891

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1891 Tinglyst: 22.02.2002 Emb. 025
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesta/Geonor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 32 | 200 | |

MÅLEBREVKART

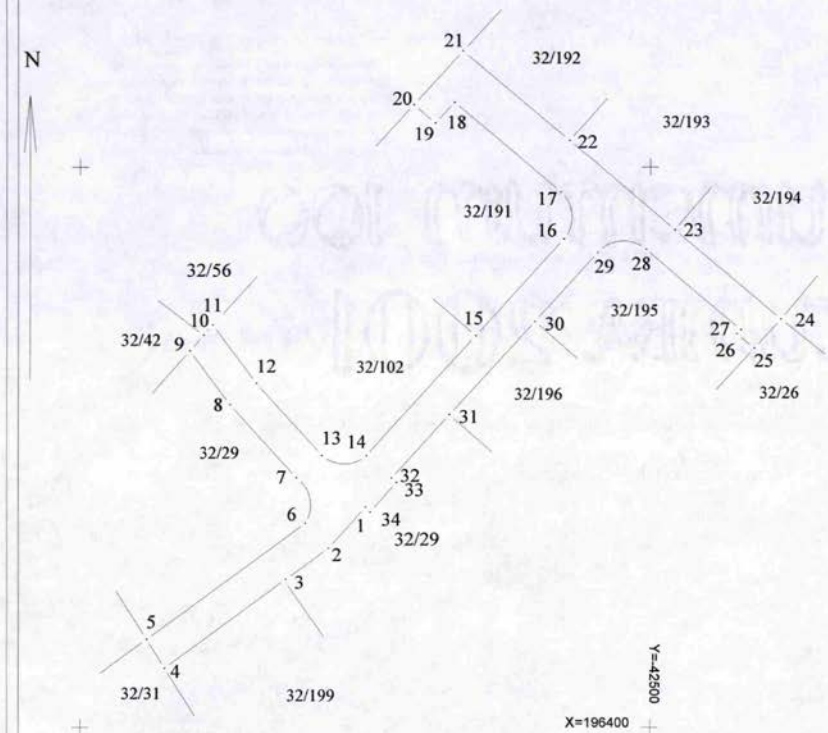
| Representasjonspunkt | | |
|---|---|---|
| X 196443 | Y -42556 | Z |

| Jnr |
|---|
| 13/01 |

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| CG041-1-03 | | |

| Målebrev nr |
|---|
| 10018 |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:1000 | 1463.2 M² |




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grensepunkt (gen.) | 196439.31 | -42550.02 | 9.81 | |
| 2 | Grensepunkt (gen.) | 196432.00 | -42556.56 | 9.35 | |
| 3 | Grensepunkt (gen.) | 196426.41 | -42564.05 | 26.50 | |
| 4 | Grensepunkt (gen.) | 196410.56 | -42585.29 | 6.02 | |
| 5 | Off.gkj. grensemerke | 196415.70 | -42588.43 | 34.71 | |
| 6 | Grensepunkt (gen.) | 196436.47 | -42560.62 | 9.14 | -6.00 |
| 7 | Grensepunkt (gen.) | 196444.61 | -42562.17 | 17.53 | |
| 8 | Grensepunkt (gen.) | 196457.67 | -42573.86 | 11.89 | |
| 9 | Grensepunkt (gen.) | 196467.25 | -42580.91 | 3.72 | |
| 10 | Off.gkj. grensemerke | 196470.06 | -42578.48 | 2.44 | |
| 11 | Off.gkj. grensemerke | 196471.91 | -42576.88 | 13.00 | |
| 12 | Grensepunkt (gen.) | 196461.44 | -42569.18 | 17.22 | |
| 13 | Grensepunkt (gen.) | 196448.61 | -42557.70 | 8.58 | -6.00 |
| 14 | Grensepunkt (gen.) | 196448.52 | -42549.83 | 28.80 | |
| 15 | Grensepunkt (gen.) | 196469.98 | -42530.63 | 23.08 | |
| 16 | Grensepunkt (gen.) | 196487.19 | -42515.25 | 9.30 | -6.00 |
| 17 | Grensepunkt (gen.) | 196495.56 | -42515.80 | 24.49 | |
| 18 | Grensepunkt (gen.) | 196511.53 | -42534.36 | 5.01 | |
| 19 | Grensepunkt (gen.) | 196507.81 | -42537.72 | 5.01 | |
| 20 | Off.gkj. grensemerke | 196511.08 | -42541.52 | 12.84 | |
| 21 | Grensepunkt (gen.) | 196520.59 | -42532.89 | 24.48 | |
| 22 | Grensepunkt (gen.) | 196504.72 | -42514.26 | 24.48 | |
| 23 | Grensepunkt (gen.) | 196488.84 | -42495.62 | 24.49 | |
| 24 | Grensepunkt (gen.) | 196472.95 | -42476.99 | 7.00 | |
| 25 | Grensepunkt (gen.) | 196467.73 | -42481.66 | 4.00 | |
| 26 | Grensepunkt (gen.) | 196470.33 | -42484.71 | 1.01 | |
| 27 | Grensepunkt (gen.) | 196471.08 | -42484.04 | 22.00 | |
| 28 | Grensepunkt (gen.) | 196485.34 | -42500.79 | 9.56 | -6.00 |
| 29 | Grensepunkt (gen.) | 196484.78 | -42509.35 | 16.41 | |
| 30 | Grensepunkt (gen.) | 196472.55 | -42520.29 | 22.39 | |
| 31 | Grensepunkt (gen.) | 196455.86 | -42535.22 | 15.20 | |
| 32 | Grensepunkt (gen.) | 196444.53 | -42545.35 | 1.20 | |
| 33 | Grensepunkt (gen.) | 196443.72 | -42544.46 | 7.00 | |
| 34 | Grensepunkt (gen.) | 196438.50 | -42549.13 | 1.20 | |

Vesla/Geonor

SpareBank 1 ØSTLANDET

# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 600 |
| Seksjonert bolig | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

---

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

**Klage**

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

## Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**
Tangeodden 28, 3053 STEINBERG
Gnr 232, bnr 195, , Gnr 232, bnr 200, , Gnr 232, bnr 189, , i Sameiet Tangeodden med orgnr.: 993084018 i Drammen kommune.
Oppdragsnr. 6013260096

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

# Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6013260096
Sist oppdatert 28.10.2026

Janne Bøhn Løken
Avdelingsleder

Telefon: 958 73 669
E-post: janne.loken@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet