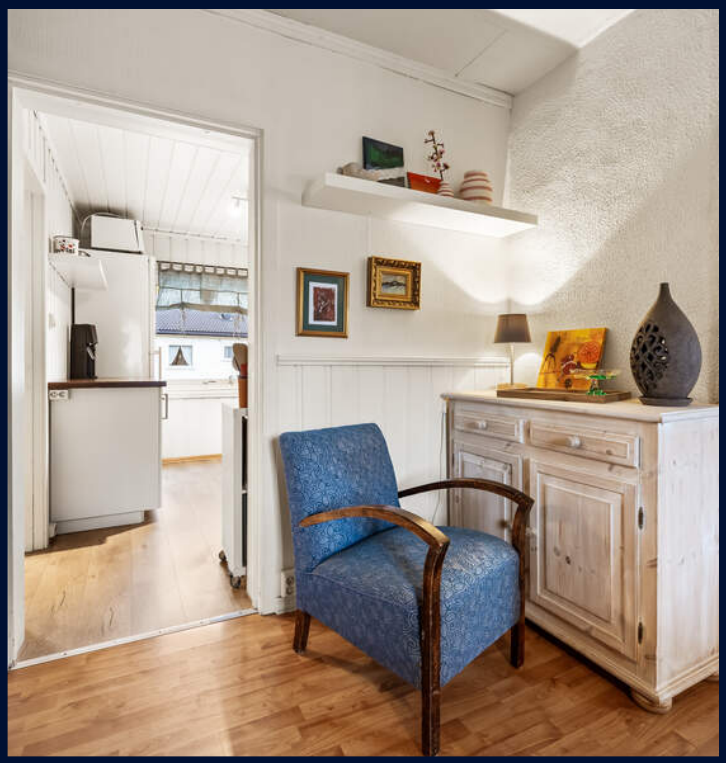
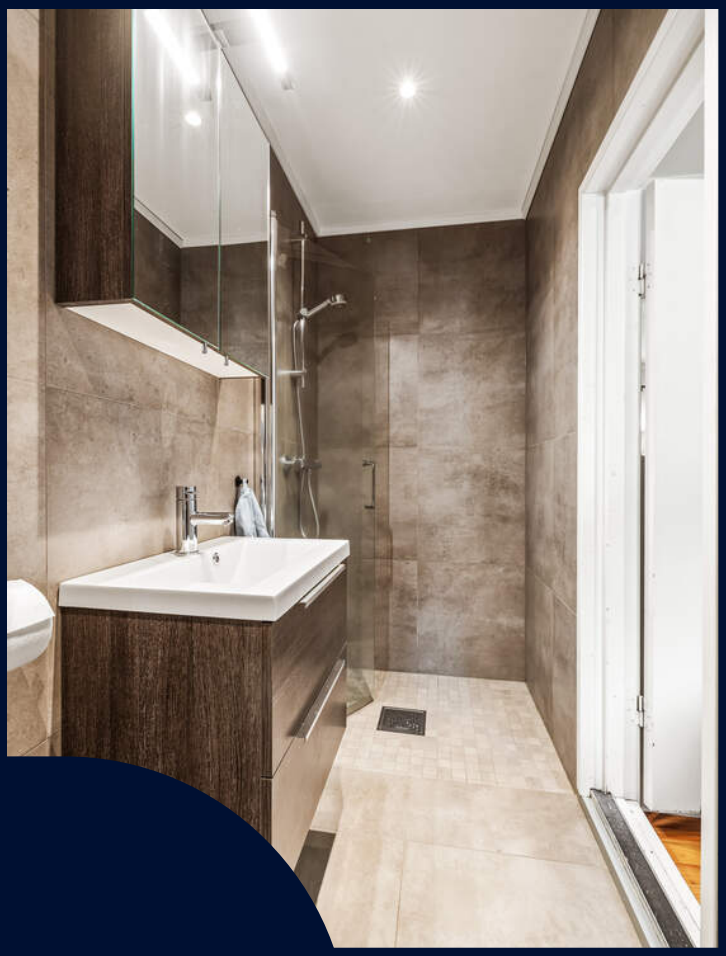






Velkommen til

Nedre Bergveien 3C
3057 Solbergelva

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Bergveien 3C
3057 Solbergelva

Areal effektiv seleierleilighet m/ terrasse på ca. 33 m² i første etasje. Vedovn og varmepumpe. Nær Solberg skole.

Velkommen til Nedre Bergveien 3C. Selveierleilighet med stor terrasse og vedovn i stuen.
Leiligheten ligger i første etasje i et frittliggende boligbygg med fire seksjoner i et veletablert nabolag. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det direkte utgang til en romslig terrasse. I stuen er det installert en vedovn samt en luft-til-luft varmepumpe som sørger for en lun oppvarming. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, laminert benkeplate, integrert stekeovn og induksjonstopp. Badet har flislagte vegger og gulv med gulvvarme, nedsenket dusjsone og opplegg for vaskemaskin.
Nærområdet byr på kort vei til Solberg skole, Solberg idrettspark, turområder i skog og mark og bussholdeplass ved Hågenstad.
Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 500
BRA/BRA-I		66/66 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1948
Etasje		1
Energimerking		G

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!



Christel Hetty
Eiendomsmegler MNEF

982 81 056
christel.hetty@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 490 000**
Omkostninger*	kr	**63 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 553 340**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 500**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 62 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 63 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 500 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring og diverse utvendig vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 05.06.2007, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 11 493 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon og feiing for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Feie og tilsynsgebyr på kr 608,-

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.
Drammen kommune fakturer ikke eiendomsskatt.

Andre utgifter
Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse
Gnr. 245, bnr. 117, snr. 3 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
Sameiet Solstad

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 66 m2
BRA total: 66 m2

1. etasje
BRA-i: 66 m2.
TBA: 33 m2.

Ikke målbare arealer
Det er medfølgende en bod i kjeller på ca.4m2 denne har lav takhøyde og er ikke målbar.
Takhøyde i kjeller er 175cm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealer er målt på stedet.
Det er medfølgende en bod i kjeller på ca.4m2 denne har lav takhøyde og er ikke målbar.
Takhøyde i kjeller er 175cm.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal 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.

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i Felles gårdsplass på anvist plass.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Solstad. Sameiets org.nr.: 917937710.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 655 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og beplantet hage.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

Beboernes forpliktelser
Beboerne har plikt til å holde utearealet i orden og har felles ansvar for orden i kjelleren. Det er kildesortering for restavfall, papp/papir, miljøavfall, spesialavfall og plast, med returpunkter i nabolaget. Tilførsels- og utløpsslanger på maskiner må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av regnskapsoversikt for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Saldo på sameiets felleskonto er oppgitt til kr 236 628,- i oversikten for 2026. Registrerte fellesutgifter for året inkluderer bygningsforsikring på kr 34 461,-. Det utarbeides og sendes ut et enkelt regnskap over felleskontoen to ganger i året (januar og juli).

Sameiebrøk
9/40

Byggeår
Ca. 1948.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 4 m². Arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde (175 cm).

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at to stuer er slått sammen og det er etablert et soverom i deler av arealet, samt at bad og toalettrom er slått sammen til et større bad. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Leiligheten ligger i første etasje i en firemannsbolig fra 1948 og har en gjennomgående planløsning på ett plan. Boligen inneholder entré, stue med vedovn og varmepumpe, kjøkken fra 2017, bad fra 2020 samt to soverom. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig treterrasse.

Entré:
Entréen har laminat på gulvet, panelte vegger og malt ytterdør med vindusfelt. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og sko, og videre inn til kjøkkenet og oppholdsrommene.

Stue:
Stuen har laminat på gulv, brystningspanel og malte flater, og gir god plass til både sofagruppe og spisebord. I hjørnet er det montert en vedovn med nytt røykrør tilknyttet mursteinspipe/elementpipe, supplert med en luft-til-luft varmepumpe for jevn oppvarming. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og via balkongdør i lakkert tre med isolerglass er det direkte utgang til terrassen.

Terrasse:
Terrassen er oppført i trekonstruksjon med rillede gulvbord av impregnert og behandlet treverk samt rekkverk i impregnert treverk. Uteplassen gir rikelig med rom for ulike sittegrupper og utendørs møblering.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2017 ifølge egenerklæring og har glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vindu over benken slipper inn naturlig dagslys til arbeidsflatene.

Bad:
Badet er fra 2020 og opplyst utført av faglært murer som en vennetjeneste. Rommet har flislagte vegger, ruteplater i himling og betonggulv tekket med fliser, nedsenket dusjsone og gulvvarme. Det er smøremembran på gulv og vegger samt sluk i plast. Innredningen består av skuffeinnredning med servanttopp, overskap med speildører, toalett med innebygget sisterne og dusjnisje med glassdør. Rommet har i tillegg opplegg til vaskemaskin og elektrisk vifte i vegg for ventilering.

To soverom:
Boligen har to soverom med laminat på gulv og lysmalte overflater. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, mens det andre rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor med plass til seng og skrivebord.

Overflater:
Gulv: Laminat i varierende utførelse og fliser på bad.
Vegger: Tapet, malte flater, brystningspanel og fliser på bad.
Himling: Ruteplater.

Lagring:

Det medfølger en bod i kjeller på ca. 4 m² (ikke målbart areal grunnet takhøyde på 175 cm).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Taktekking har passert forventet levetid og må påregnes lagt om i nær fremtid.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Beslag under terrassedør og på enkelte vinduer er alderslitt og har avflasset plastbelegg.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert noe spredte råteskader i nedkant av kledning.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I stuen er det målt ca. 20 mm, i øvrige rom er det målt ca. 10 mm. Oppmålingen begrenses av at boligen var møblert og bebodd ved befaring.

- Innvendige avløpsrør | Avløp av støpejern er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmur har innvendige fuktmerker og skjolder. Utvendig normal aldersslitasje, noe mindre sprekker og riss i murpuss. Vedlikehold er påregnelig samt oppgradering av fuktsikring og drenering.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og veletablert beliggenhet i et rolig boligområde i Solbergelva i Drammen kommune. Eiendommen ligger fint plassert i Nedre Bergveien, omkranset av villabebyggelse og hager, med gode solforhold og utsikt mot åsene omkring. Her bor man i et veletablert og trygt nærmiljø med gangavstand til det aller meste man har behov for i hverdagen.

Hverdagslogistikken er særlig enkel med både Grinde barnehage, Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole innenfor en kort gåtur fra boligen. De daglige innkjøpene ordnes enkelt i nærområdet, hvor både Kiwi og Coop Extra Herstrøm ligger en kort spasertur unna, i tillegg til apotek og øvrige servicetilbud på Solberg Senter. Det lokale idrettsmiljøet har et bredt tilbud for både store og små: Solberg idrettspark ligger like ved og rommer idrettshall, fotballbaner og Solbergbanens kunstisbane med helårsaktiviteter i regi av Solberg Sportsklubb.

Friluftsmulighetene i Finnemarka er blant områdets store kvaliteter året rundt. Fra nærområdet er det enkel tilgang til fots til turstiene som fører opp mot populære utsiktspunkter som Knabben og Solbergvarden, med storslått utsikt over Drammensdalen. På vinterstid kjøres det opp preparerte skiløyper innover mot Nerdammen og Marivann. Kollektivforbindelsene er gode med Hågenstad bussholdeplass en kort spasertur unna, med hyppige avganger inn til Drammen sentrum. For pendlere er det også en kort kjøretur til Mjøndalen stasjon med gode togforbindelser mot Oslo og Kongsberg.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er et frittliggende boligbygg over to etasjer samt kjeller og loft, oppført på betongsåle med grunnmur og kjellergulv i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert, og utvendig kledd med malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon av tre, og taket er tekket med stålplater på undertak av under- og overliggere.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest datert 04.07.1973 for nye vinduer og litt ominnredning i firemannsboligen.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 09.10.1985 (sak nr. 511) for påbygg i 2. etasje, som omfattet arbeidsrom, bod og balkong. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at to stuer er slått sammen og det er etablert et soverom i deler av arealet, samt at bad og toalettrom er slått sammen til et større bad. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Boligen har en terrasse på ca. 33 m² med utgang fra stuen, oppført i trekonstruksjon på terreng.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 06.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
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.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan 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 varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025.
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 20250013) - status: under arbeid

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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 tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 781 720 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 126 881 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke 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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke 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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Lars Olav Kalsnes

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

3301/245/117/3:
25.06.1969 - Dokumentnr: 3595 - Rettighet
Rettighetshaver: N Eiker kommunes vannverk
Løpenr: 1698955
Leieavtale
Rett til inntaksdam, damanlegg og til å ha liggende vannledninger m.fl. best.

Erklæring datert 11.03.1969 hvor det gis rett til Nedre Eiker kommune v/ingeniørvesenet til å legge og ha liggende en 450 mm vannledning med kummer over eiendommen i oppstukket trasé, samt fremtidig rett til vedlikehold. Det ble betalt et engangsvederlag på kr 15,- per meter ledning (kr 30,- for 2 lm). Det er en forutsetning at arbeidet utføres slik at eiendommen ikke blir nevneverdig forringet, og hager og plener skal settes i samme stand som ved arbeidets påbegynnelse. Skader som oppstår under anlegg, drift og vedlikehold erstattes etter minnelig overenskomst eller ved skjønn.

11.12.1974 - Dokumentnr: 9246 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/40
Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner

Begjæring om seksjonering datert 08.10.1974. Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner. Seksjon nr. 3 (leilighet C) er beliggende i 1. etasje med bruttoareal 72 m² og ideell eierandel 9/40. Hver seksjonseier er sameier etter fastsatt brøk og har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett over sin leilighet, samt bruksrett til fellesrom på like vilkår. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Eiendommens rettigheter:

07.03.1942 - Dokumentnr: 990036 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr: 3301 Gnr: 245 Bnr: 250
Gjelder denne registerenheten med flere

Kontrakt datert 29.11.1941 hvor eier av naboeiendommen gir rett til å ta vann og legge vannledning fra vanninntak til eiendommen. Ledningen skal ikke ha større dimensjon enn 1 tomme

og legges på samme nivå i inntakskommen som Killingrud-vannledningen. For vannretten betales en årlig leie på kr 100,- forskuddsvis. Eieren av vanninntaket har ikke ansvar for vannføringen og ingen vedlikeholdsplikt på vannledningen. Kontrakten var uoppsigelig for begge parter i 20 år.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,60% (forutsatt salgssum kr 2 700 000,-), kr 43 200,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Fotopakke 1 (std. foto), kr 5 900,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Drammen kommune, kr 5 400,-
Markedspakke Nedre Eiker, kr 18 500,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar / Overtagelseshonorar per stk kr 3500,- (2 visning inkl. i provisjon), kr 0,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører kommer eventuelt i tillegg, kr 0,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kommer eventuelt i tillegg*, kr 0,-
Totalt, kr 105 205,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige

vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

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

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 2 700 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 18.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du 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. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

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.§ 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
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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 til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Ansvarlig megler
Christel Hetty
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 982 81 056
E-post: christel.hetty@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nedre Eiker
Postboks 336
3051 MJØNDALEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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 påberopes 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 en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
























Miele
SIEMENS








HAVE YOU SEEN THIS WIZARD
Harry Potter




HAVE YOU SEEN THIS WIZARD
AZKABAN PRISON
Harry Potter
AM
KEEP A CLEAN






C
D


C
VELKOMMEN
HER BOR

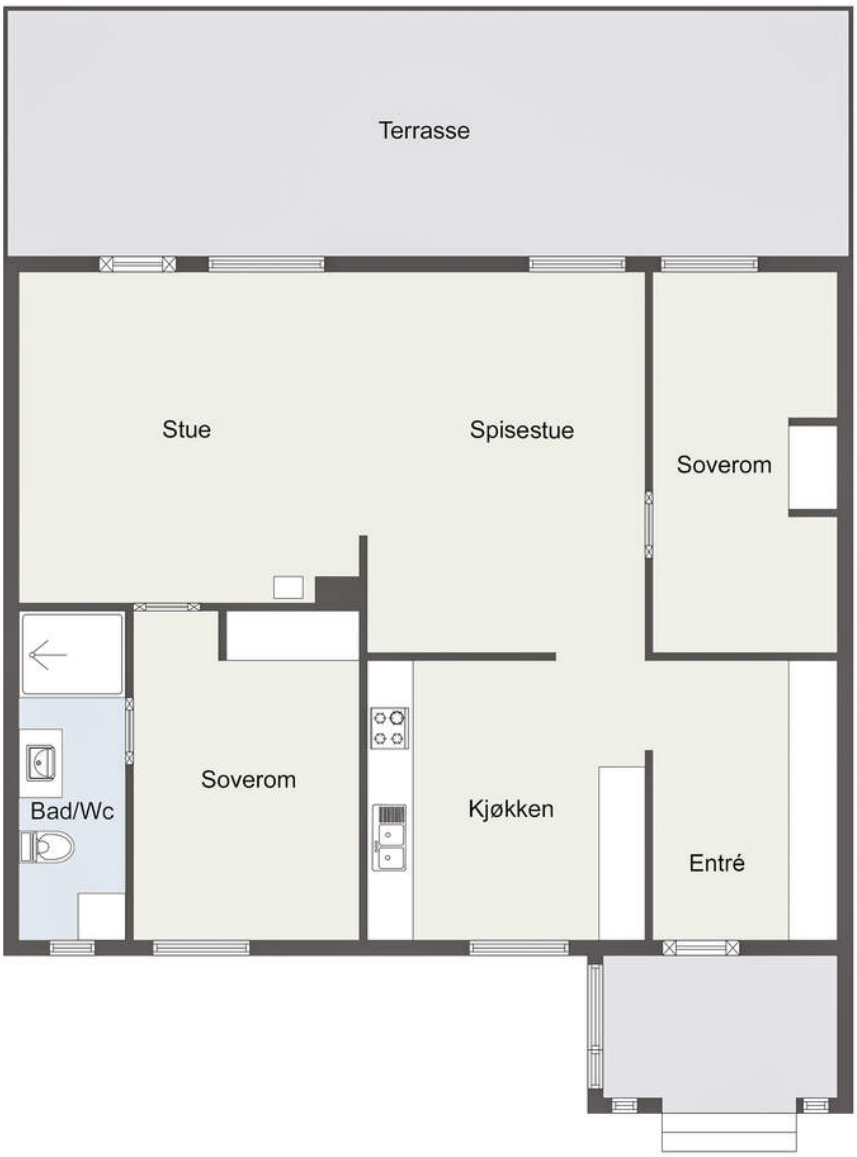








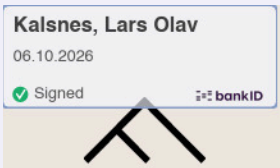
Plantegning



KNIPZET HUSFOTOGRAF Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Lars Olav Kalsnes
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2003 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Bergveien 3C
3057 Solbergelva

3301-245/117/0/3

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Espen Hansen
   Beskrivelse av arbeidet: Bade ble helt nytt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble nytt. Sluk, membran og sluknanskjett.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

Råte i Kjelleren. Det er 5 år siden. Ble satt ut feller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Skadedyr
   Beskrivelse av arbeidet: Feller ute og inne.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Skade på rør i kjelleren.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Bytta rør fra kjeller og til kum

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Leid graver og fylt på grus.

12. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Pippe Cervice
   Beskrivelse av arbeidet: Rør i pippa. Mura på 3 sift på pippa, trengte mere trekk etter det ble satt ned rør.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?:** 2015
   Firmanavn: Elektrisk øst
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak og sikring skap, sikringer

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 245, bnr. 117, snr. 3

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18022-121048 **Eiendomsverdi ref nr:** AO3422

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

Medansvarlig

Geir Morken
Intern Takstingeniør
geir@drammentakst.no
996 49 386

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 2 etasjer over kjeller samt loft.
Det er fire leiligheter i bygget.
Besiktiget leilighet ligger i byggets 1.etasje.

Eier opplyser at de har utført oppgraderinger / vedlikehold; det er nyere kjøkken 2017 og nytt bad i 2020.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.
Det kan påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderingerer med tiden.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis
det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Tak er besiktiget fra bakkenivå.
Tak er tekket med eldre stålplater, undertak består av under og overligger uten underlagspapp.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Tak består av sperrekonstuksjon av tre.
Loft og konstruksjon er ikke inspisert da adkomst er via naboleilighet.
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Vinduer består av tre med isolerglass.
Vinduer er datert 2008.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i lakkert tre med 2-lags isolerglass.
Terrasse ut fra stuen, er oppført i trekonstruksjon og tekket med rillede gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i impregnert treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Regelmessig rengjøring og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Gulver er tekket med laminat i varierende utførelse. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Vegger har tapet, malte flater og brystningspanel.
Himlinger har ruteplater.
Det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik som sår, riper og hakk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ved befaring registrert noe trinnlyd fra etasjen over.
Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn montert i stuen.
Skorsteinen består av element pipe.

Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.
Innvendige dører er av varierende type og alder.
Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

VÅTROM Gå til side

Bad er opplyst å være fra 2020.
Det foreligger ingen dokumentasjon men det er fremvist bilder.
Bad er utført av faglært murer som en vennetjeneste.
Vegger er tekket med fliser.
Himling har ruteplater.
Betonggulv med elektrisk gulvvarme tekket med fliser.
Nedsenket dusjsone.
Det er sluk i gulv av plast.
Det er smøremebran på gulv og vegger, synlig i sluk.
Bad har skuffeinnredning med servanttopp, overskap med speildører.
Det er montert et toalett med innebygget sisterne, dusjnisje med glassdør og det er opplegg til vaskemaskin.
Bad har elektrisk vifte i vegg for ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Det er ikke indikert fukt ved befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Integrert stekeovn, induksjon stopp og oppvaskmaskin.
Normalt godt kjøkken, noe bruksmerker.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber og noe plast.
Vannmåler og stoppekran er i kjellerbod.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaring.
Avløpsrør består av en blanding av plastrør og støpejernsrør.
Boligen ventileres naturlig via spalteventiler i vinduer.
Oppvarming består av strøm og ved.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder av ukjent alder er plassert i kjeller.
Standard el-anlegg for alder.
El-tavle med automatiske sikringer er plassert i entre.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget.
Det er montert brannmelder og det er brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongsåle.
Gulv i kjeller består av betong. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Grunnmur består av betong.
Delvis krypekjeller under deler av bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

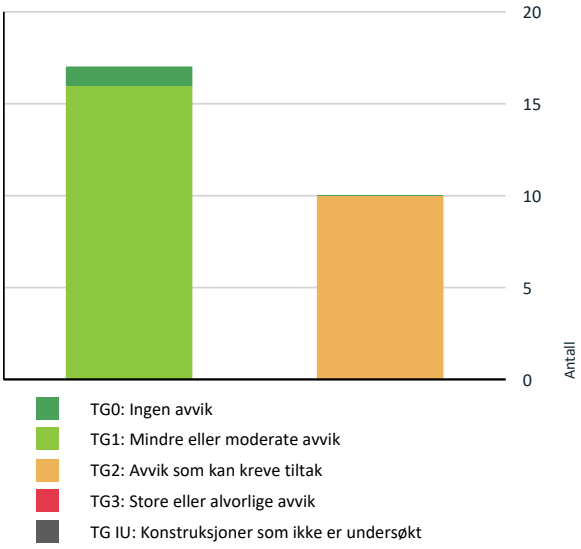
Det er fremvist tegninger fra kommunens arkiver. Det er endret noe på rominndeling, 2 stuer er slått sammen og det er etablert et soverom i deler av arealet, Bad og toalett rom er slått sammen til et større bad.
Tegninger fra seksjonering er ikke fremvist.
Det er opplyst at det medfølger en bod på ca.4m2 i kjeller, dette arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, 175cm.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking har passert forventet levetid og må påregnes lagt om i nær fremtid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Beslag under terrassedør og på enkelte vinduer er alderslitt og har avflasset plastbelegg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert noe spredte råteskader i nedkant av kledning.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
I stuen er det målt ca.20mm øvrige rom er det målt ca.10mm.
Oppmålingen begrenses av at boligen var møblert og bebodd ved befaring.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløp av støpejern er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmur har innvendige fuktmerker og skjolder.
Utvendig normal alderslittasje, noe mindre sprekker og riss i murpuss.
Vedlikehold er påregnelig samt oppgradering av fuktsikring drenering.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Standard
Bygningen har normal standard med ref til alder.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er besiktiget fra bakkenivå.
Tak er tekket med eldre stålplater, undertak består av under og overligger uten underlagspapp.

Vurdering av avvik:
• Taktekking har passert forventet levetid og må påregnes lagt om i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking bør skiftes ut for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Beslag på vindusbrett.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink, metall og plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Beslag under terrassedør og på enkelte vinduer er alderslitt og har avflasset plastbelegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak består av sperrekonstuksjon av tre.
Loft og konstruksjon er ikke inspisert da adkomst er via naboleilighet.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Det er ikke registrert luftespalte bak utvendig kledning.
Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold, stedvis noe værslitt.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er registrert noe spredte råteskader i nedkant av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trevirke må skiftes.
ØVrig er det påregnelig med vedlikehold av utvendige fasader.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass.
Vinduer er datert 2008.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i lakkert tre med 2-lags isolerglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ut fra stuen, er oppført i trekonstruksjon og tekket med rillede gulvbord av impregnert/behandlet treverk. Rekkverk er utført i impregnert treverk.

Normal levetid for en terrasse av behandlet eller trykkimpregnert treverk (CU-impregnert) er ca 20–30 år, forutsatt korrekt montering og jevnlig vedlikehold.

Regelmessig rengjøring og vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver er tekket med laminat i varierende utførelse. Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har tapet, malte flater og brystningspanel.
Himlinger har ruteplater.
Det er ikke flyttet på innbo og løsøre.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik som sår, riper og hakk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ved befaring registrert noe trinnlyd fra etasjen over.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
I stuen er det målt ca.20mm øvrige rom er det målt ca.10mm.
Oppmålingen begrenses av at boligen var møblert og bebodd ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket rosa som sier høy forekomst av radon og tiltak kan påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn montert i stuen.
Skorsteinen består av element pipe.

Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av varierende type og alder.
Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst å være fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon men det er fremvist bilder.
Bad er utført av faglært murer som en vennetjeneste.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med fliser.
Himling har ruteplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Betonggulv med elektrisk gulvvarme tekket med fliser.
Nedsenket dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk i gulv av plast.
Det er smøremebran på gulv og vegger, synlig i sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har skuffeinnredning med servanttopp, overskap med speildører.
Det er montert et toalett med innebygget sisterne, dusjnisje med glassdør og det er opplegg til vaskemaskin.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har elektrisk vifte i vegg for ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Det er ikke indikert fukt ved befaring.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Integrert stekeovn, induksjon stopp og oppvaskmaskin.
Normalt godt kjøkken, noe bruksmerker.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber og noe plast.
Vannmåler og stoppekran er i kjellerbod.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det er testet og fungerte ved befaring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av en blanding av plastrør og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Avløp av støpejern er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig via spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming består av strøm og ved.
Det er luft-til-luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent alder er plassert i kjeller.

⚠ 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

Standard el-anlegg for alder.
El-tavle med automatiske sikringer er plassert i entre.
Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannmelder og det er brannslukker.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongsåle.
Gulv i kjeller består av betong. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Grunnmur består av betong.
Delvis krypekjeller under deler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Grunnmur har innvendige fuktmerker og skjolder.
Utvendig normal alderslittasje, noe mindre sprekker og riss i murpuss.
• Vedlikehold er påregnelig samt oppgradering av fuktsikring drenering.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.
• Det bør gjennomføres vedlikehold og oppgradering av fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på grunnmur og kjellergulv. Manglende tiltak kan føre til økt fare for skader over tid.

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

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- 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.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
66 m²/66 m²	Kr 2 700 000
Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, 2 Soverom, Stue, Bad, Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger	Markedsverdi	2 700 000
Kr 2 000 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et godt etablert og sentralt område i Solbergelva. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter, dekker forsikring og noe utv vedlikehold	Kr.		15 600
Vedlikehold	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 000 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 000 000**

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

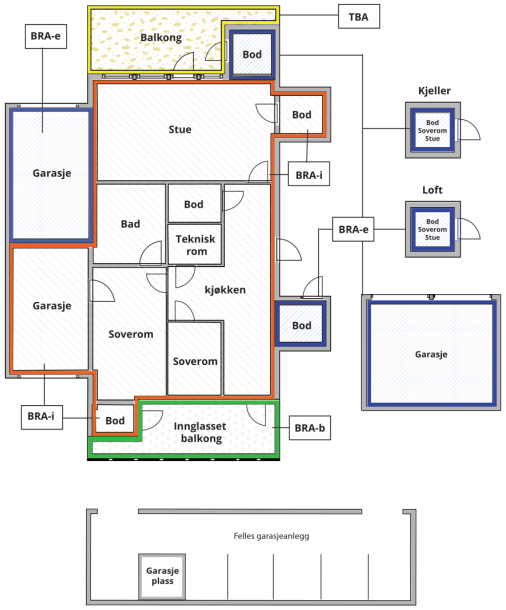
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	33
Kjeller					
SUM	**66**				**33**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er målt på stedet.
Det er medfølgende en bod i kjeller på ca.4m2 denne har lav takhøyde og er ikke målbar.
Takhøyde i kjeller er 175cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger fra kommunens arkiver. Det er endret noe på rominndeling, 2 stuer er slått sammen og det er etablert et soverom i deler av arealet, Bad og toalett rom er slått sammen til et større bad.
Tegninger fra seksjonering er ikke fremvist.
Det er opplyst at det medfølger en bod på ca.4m2 i kjeller, dette arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde, 175cm.

Nyere håndverkstjenester

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

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	117		3	656 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Bergveien 3 C

Hjemmelshaver
Kalsnes Lars Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Solbergelva. Gode solforhold og fin utsikt. Gangavstand / kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikk, og marka med flotte turmuligheter/-veier.
God forbindelse / off.komm til Drammen sentrum / jernbane - Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei .

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Felles eiet tomt, oppartbeidet med gruset gårdsplass og beplante hage.

Tinglyste/andre forhold

Boligen har vært benyttet til utleie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		egenerklæring er ikke utfylt ved befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede og ga informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer		Kommunal info er innhentet fra Infoland.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Bergveien 3 C, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

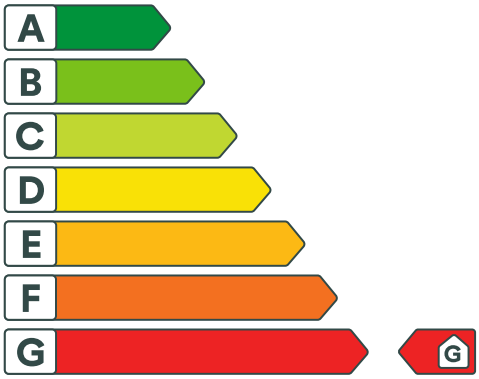
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Bergveien 3C, 3057 SOLBERGELVA**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364704**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **193253423**
Gårdsnummer **245**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **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 **1948**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **338,14**

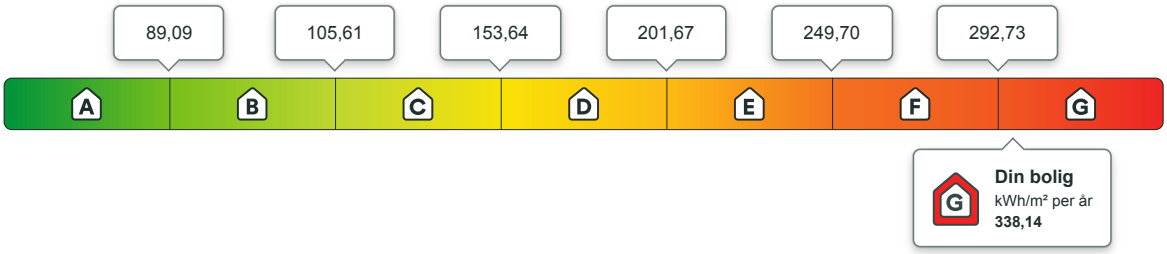
Nedre Bergveien 3C, 3057 SOLBERGELVA

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
23 739,25	**359,69**

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

Vedlegg: Energiattest



Nedre Bergveien 3C, 3057 SOLBERGELVA

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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nedre Bergveien 3C, 3057 SOLBERGELVA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

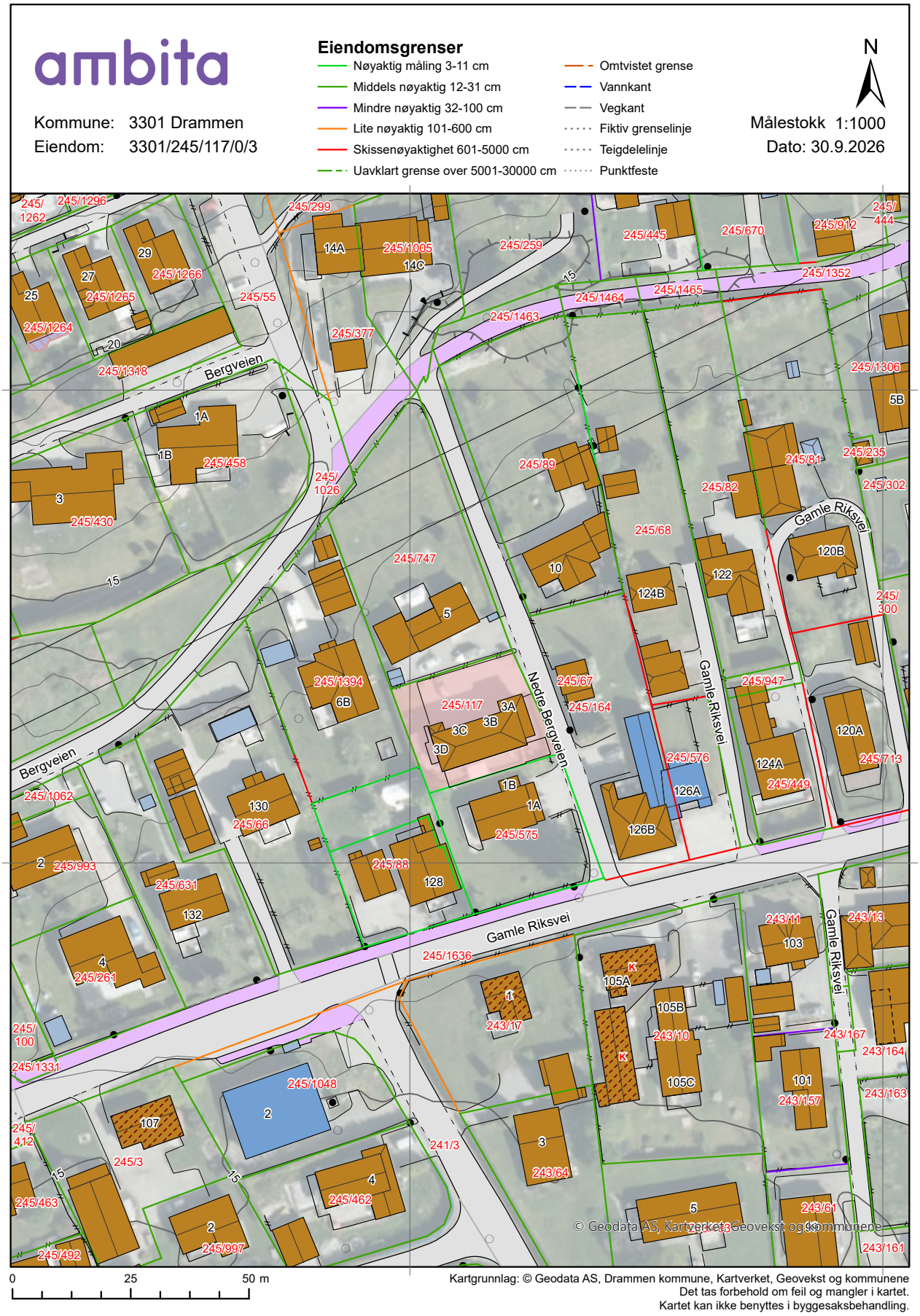
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

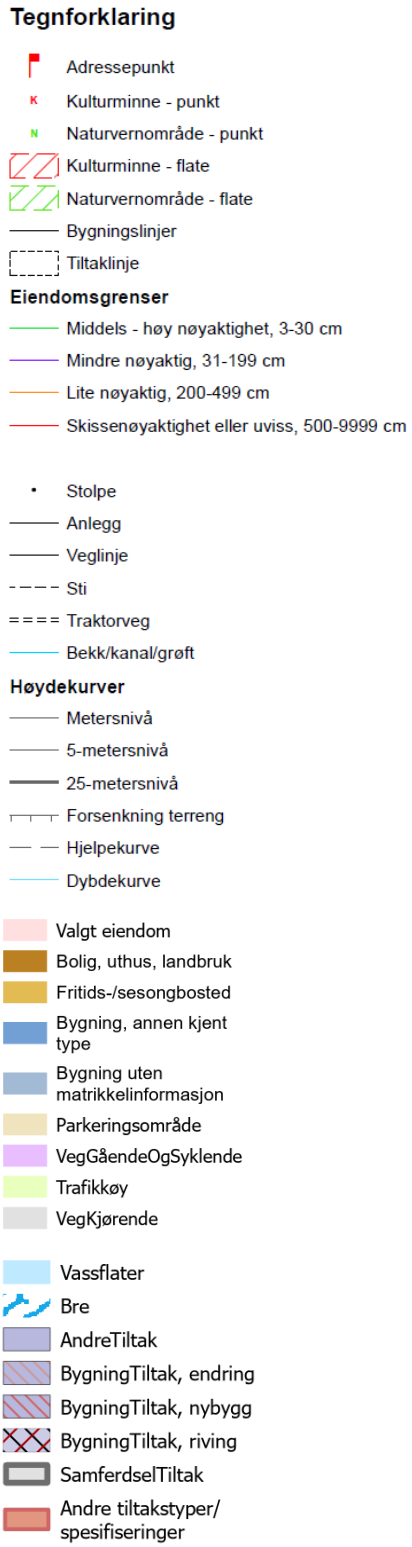
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	245	117	0	3

Adresse:	Nedre Bergveien 3 C, 3057 Solbergelva

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	29.11.2018	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	23.10.2025	
Merknader til feiingen:	Stålforing. Deler røyk løp	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.-Betalt 28.09.2026	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 16.10.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

Feierseksjonen

-Trygghet og sikkerhet for deg

Lars Olav Kalsnes
Sandvollen 7

3058 SOLBERGMOEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
18/7182 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	29.11.2018

Bergveien 8 A, 45/117/0/3, N.Eiker, tilsyn med fyringsanlegg
F03
TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 29.11.18 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Wenche Moe
For feiervesenet:	Jon Erling Aass

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

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

FØLGENDE ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Boenhet:
Anmerkning: Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt.(utgått på dato)
Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Med hilsen

Jon Erling Aass
feiersvenn

Direkte telefon: 32 04 44 71
foretrukket telefontid 11.00-15.00

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtatte regler

Solbergelva 06 mai 09

Husordensregler/vedtekter i sameiet Solstad

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten jfr. Husleieloven § 20 og §22.

Sameierne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Ro – orden – alminnelig hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin leilighet såfremt det ikke sjenerer andre.
Unødvendig støy er ikke tillatt på hverdager (mandag – torsdag) mellom kl 23.00 og 07.00
Unødvendig støy er ikke tillatt fra fredag mellom 24.00 og lørdag 09.00 - lørdag etter kl 24.00 frem til søndag kl 09.00 - etter kl 23.00 søndag.
Unødvendig støy utover nevnte tidsrom meldes fra til de andre beboerne.

Orden i Kjeller

Alle beboere har ansvar for orden i kjelleren. Om det settes ting i fellesarealet skal dette merkes med navn, og ikke hindre bruk av boder – skap m.m. for de andre beboerne.

Utvendig fellesareal

Alle har plikt til å holde uteareal i orden.

Oppvask og vaskemaskin.

Maskinene må brukes med omtanke og ikke etter kl 22.00 Tilførsels- og utløpsslanger må jevnlig kontrolleres og skiftes ut etter forskriftene. Leiligheten skal ikke forlate så lenge maskinene er i gang, for at ev vannlekkasjer kan oppdages før skade oppstår.

Skader på sameiets eiendom

Når skade på sameiets eiendom eller eiendeler kan spores tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende bli stilt ansvarlig for skaden.

Forsikringsskader

Ved bygningsmessige skader i seksjon(ene) som dekkes av sameiets huseierforsikring skal seksjonseier dekke egenandel til enhver tid, dersom skaden kan tilbakeføres til en bestemt person. (f.eks. vannskade)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtatte regler

Solbergelva 06 mai 09

Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet. Den /de som er ansvarlig for felleskontoen skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Beboerne bestemmer på sameiermøter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale inn pr mnd. Felleskostnader fordeles etter sameierbrøkene.
Det ble på sameiermøte 05.06.07 bestemt at leilighet A og B skal betale kr 750 pr mnd og leilighet C og D skal betale inn kr 1000 pr mnd. Beløpet settes på konto nr 0539 5848420 i Postbanken. Kontoen disponeres for tiden av Heidi og Aud.
Det vil bli sendt ut ett enkelt regnskap over felleskontoen 2 ganger pr år. (januar og juli)
Seksjonsssameiet påser at bygningen til en hver tid er fullverdiforsikret. Den/de ansvarlige for innbetalingen skal uoppfordret holde de andre seksjonseierne informert om fortløpende betaling
Penger til dekking av div fellesutgifter skal senest være på sameierkontoen 14 dager før forfall om sameier ikke har nok penger av sin allerede innbetalte del.

Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtene.
Ordinært sameiermøte skal holdes to ganger pr år i mai og oktober. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en av beboerne finner det nødvendig.
Innkalling til møtene skal skje skriftlig. Minst 8 dager før møte dagen. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt.
Ansvar for innkalling avtales på sist holdte møte.
Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag vedtas må det ha minst ¾ flertall. Saker det skal stemmes over må være nevnt i innkallingen.

Kildesortering – avfall – hygiene

Restavfall, papp/papir, miljøavfall, spesialavfall og plast skal sorteres.
Returpunkter finnes i nabolaget.

Dyrehold

Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

Plikter - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følgehusordensreglene.

Klager på overtredelse av husordensregler/vedtekter tas først opp med den/de det gjelder, før det varsles skriftlig til sameiemøte.

Ida Heggestrøt

Hannedunvidve P. Karlsnes Heidi Nikolaysen

K.A. Karlsnes Sandberg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet solstad 2026

	Hanne	Christine	Lars	Aud
Januar	1 560,00	1 560,00		1 200,00
Februar	1 560,00	1 560,00		1 200,00
Mars	1 560,00	1 560,00		1 200,00
April	1 560,00	1 560,00		1 200,00
Mai	1 560,00	1 560,00		1 200,00
Juni	1 560,00	1 560,00		1 200,00
Juli	1 950,00	1 950,00		1 500,00
August	1 950,00	1 950,00		1 500,00
September	1 950,00	1 950,00		1 500,00
Oktober				
November				
Desember				

Utgifter i året		
24,02,26	Husforsikring	34461,00
		4184.38

	Lars	
Til gode		34 461,00
2 lass grus		4 000,00

	Aud	
Til gode		4000,00

Saldo 236 628,00

Vedlegg: Kommunalinformasjon

NEDRE EIKER KOMMUNE.
BYGNINGSKONTROLLEN

FERDIGATTEST

Gnr. 45
Bnr. 117
Innlevert 18.6.73
Approbert
Byggetillatelse gitt A-1736

Arbeidssted:	Bergveien, Solbergelva
Arbeidets art:	Nye vinduer, litt ominnredning
Bygningens art:	4-mannsbolig (Gml. Grindegård)
Byggherre:	Odd Paulsen
Byggemelder:	Odd Paulsen
Ansvarshavende:	Oss Paulsen

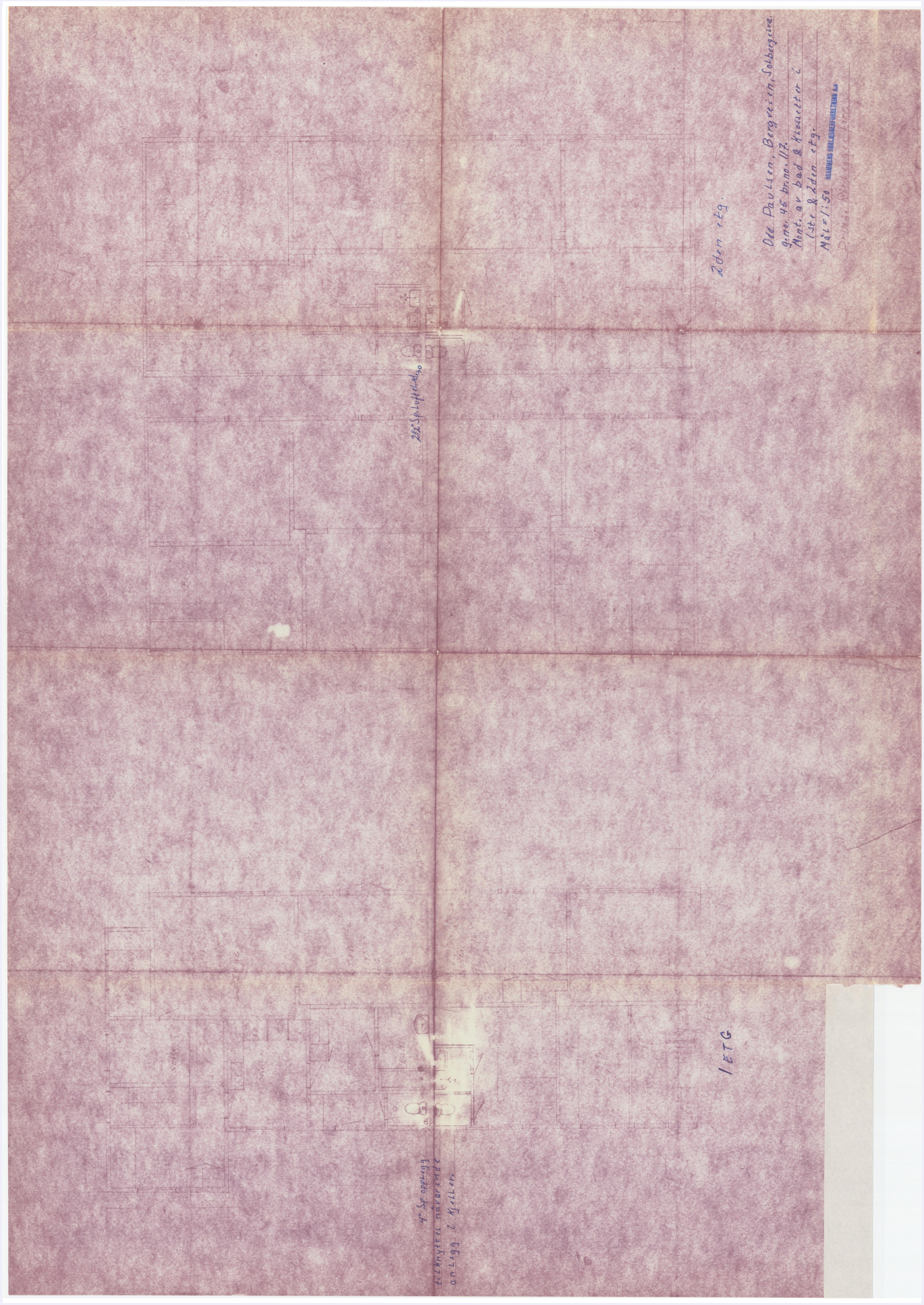
Avsluttende synsforretning

4.7.73

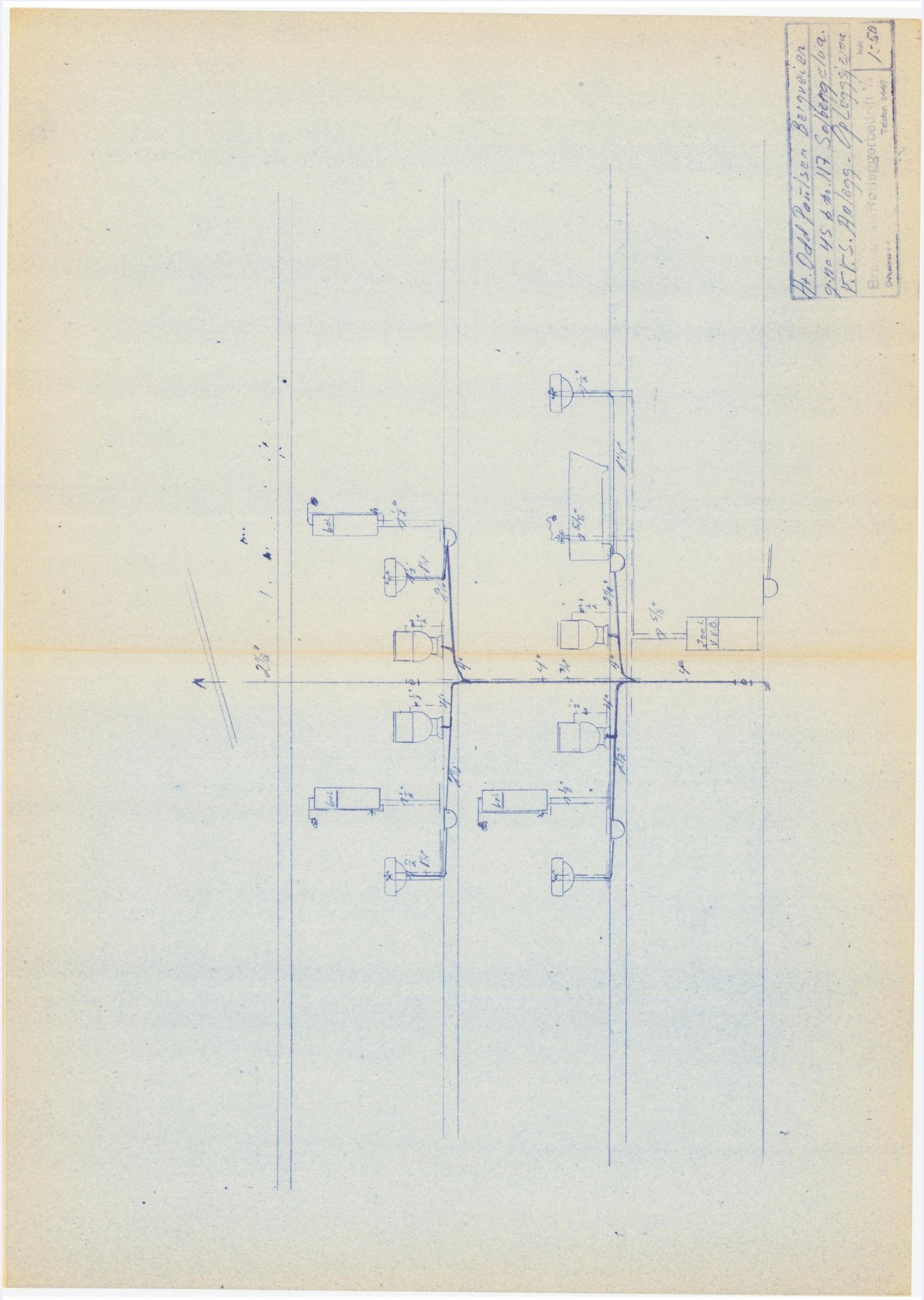
Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

bygningssjef

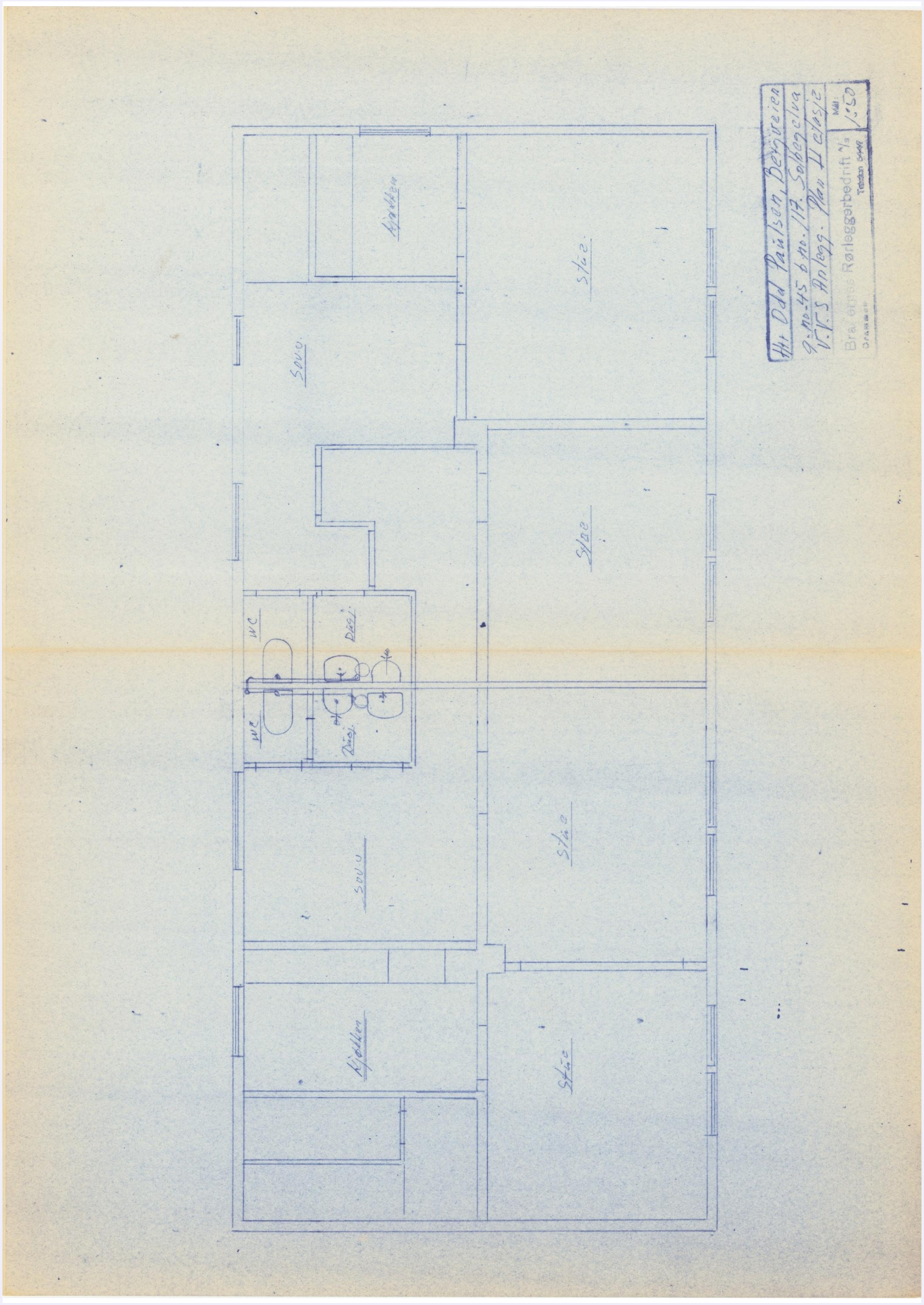
Vedlegg: Kommunalinformasjon



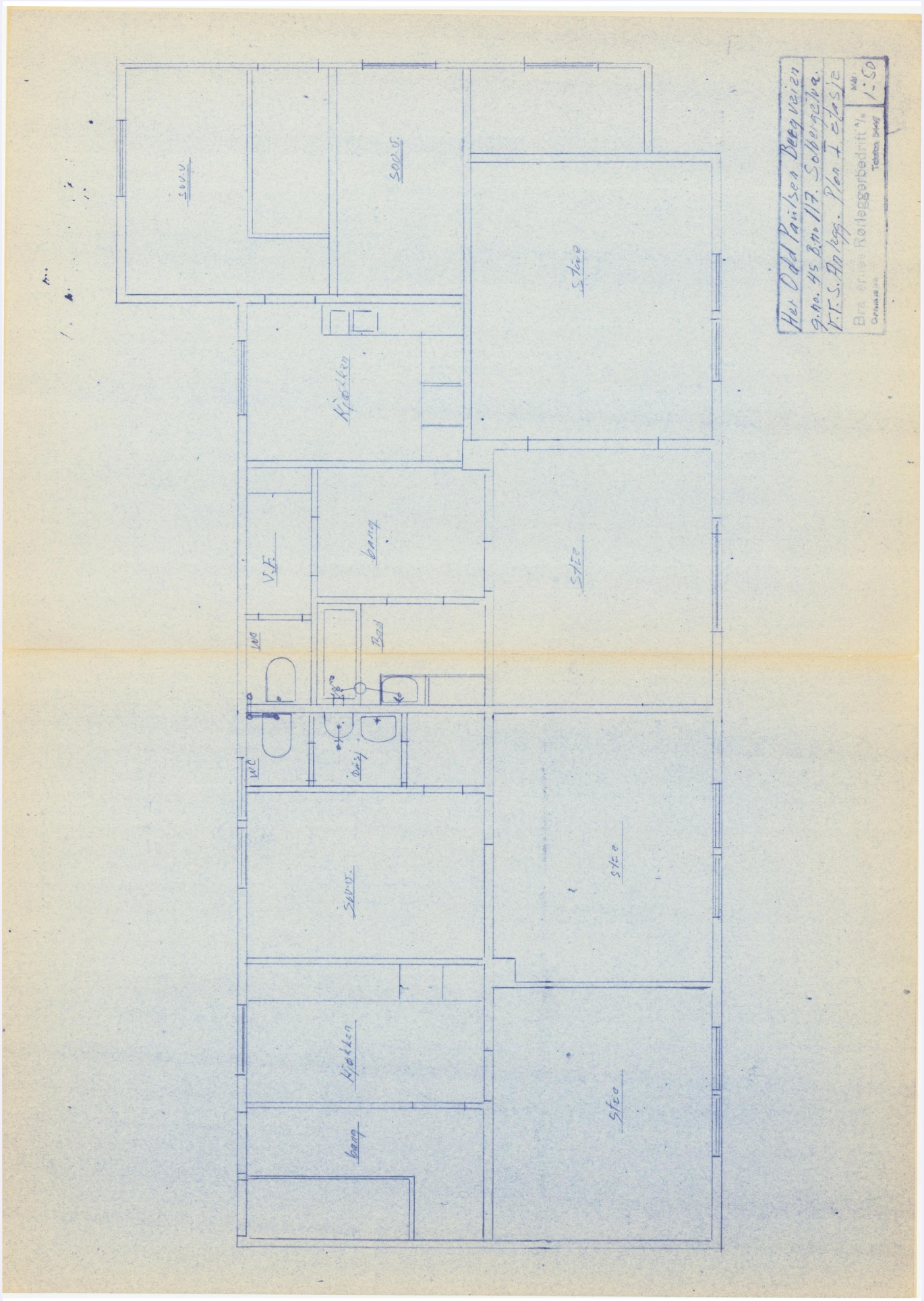
Vedlegg: Kommunalinformasjon



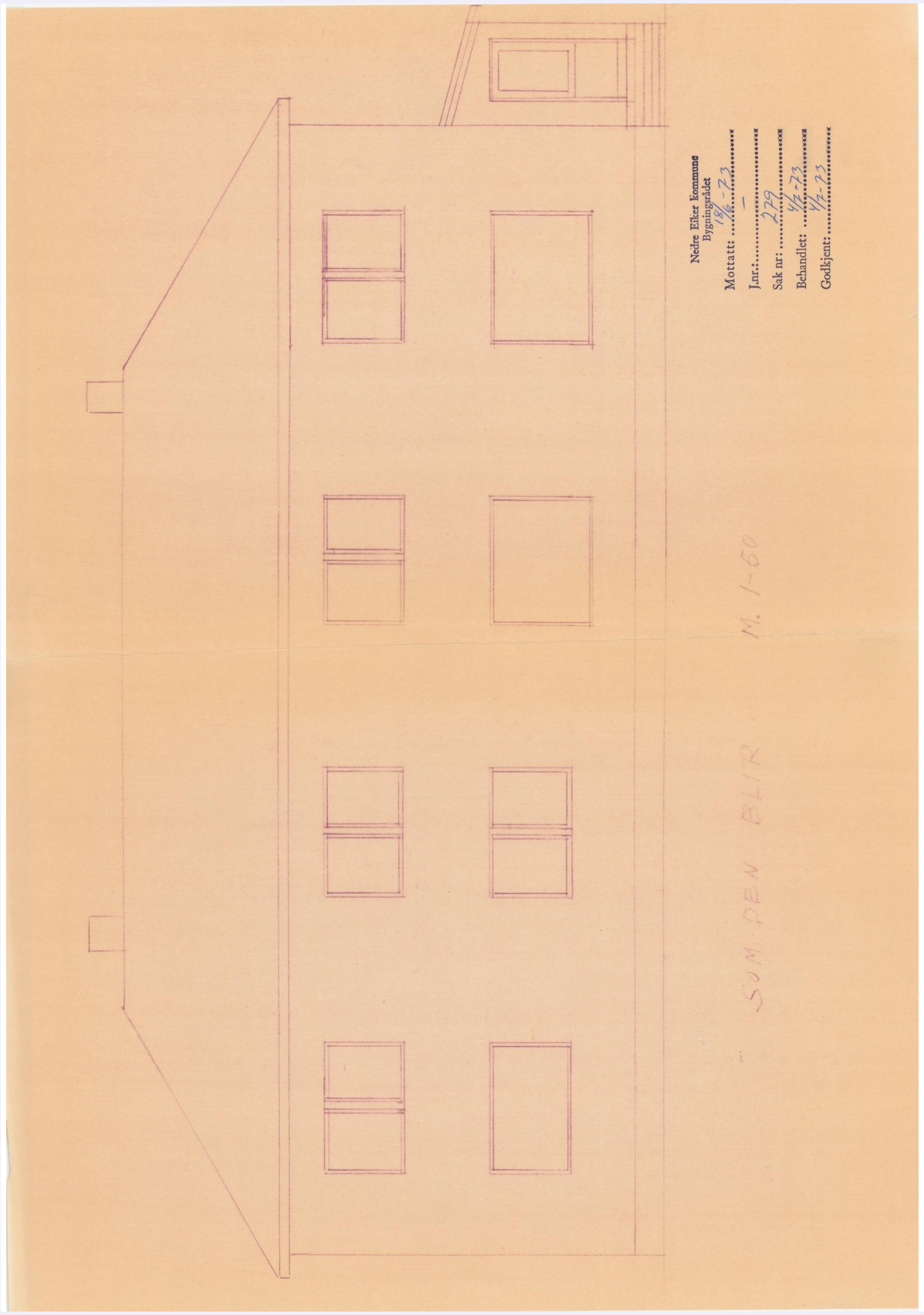
Vedlegg: Kommunalinformasjon



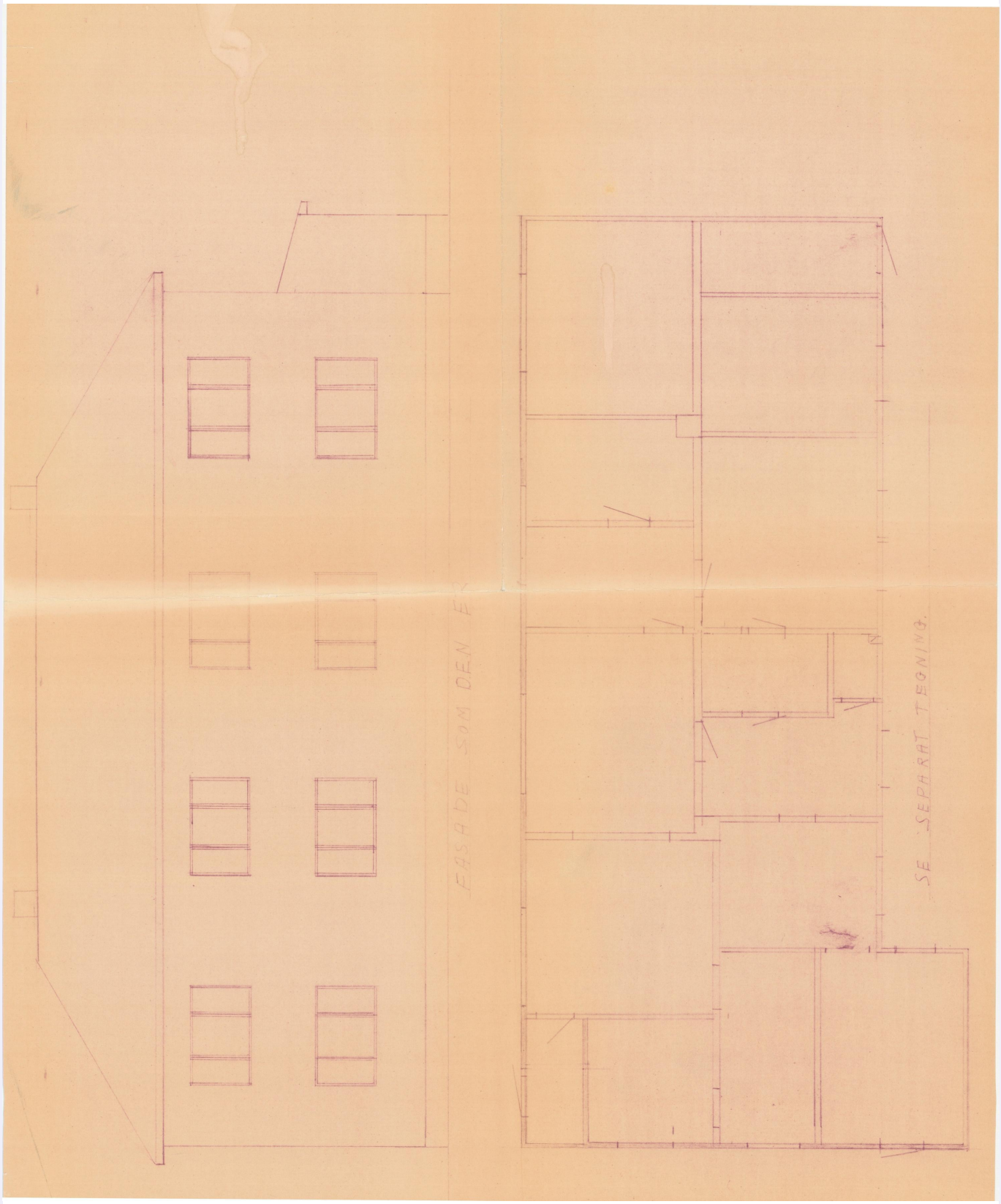
Vedlegg: Kommunalinformasjon



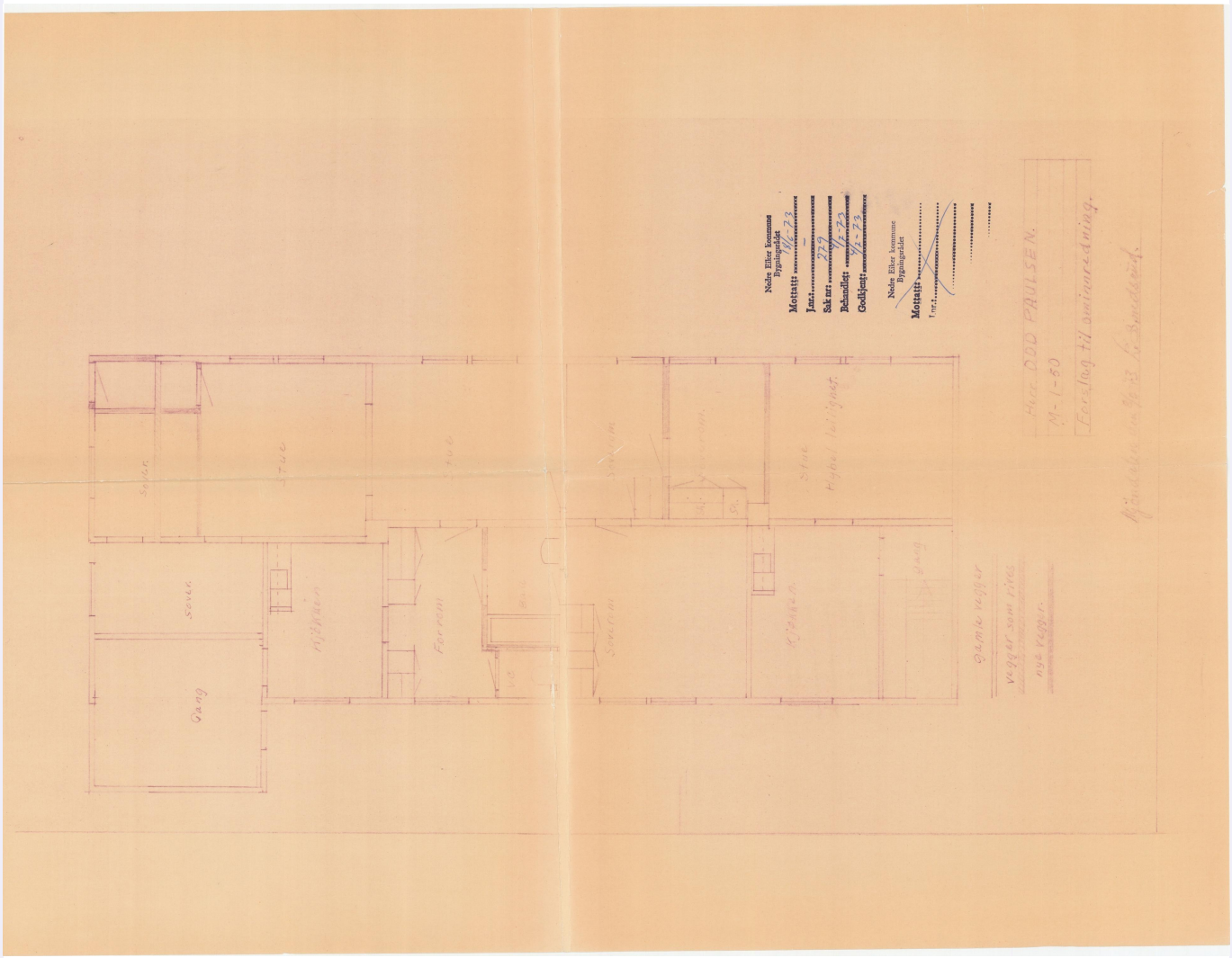
Vedlegg: Kommunalinformasjon



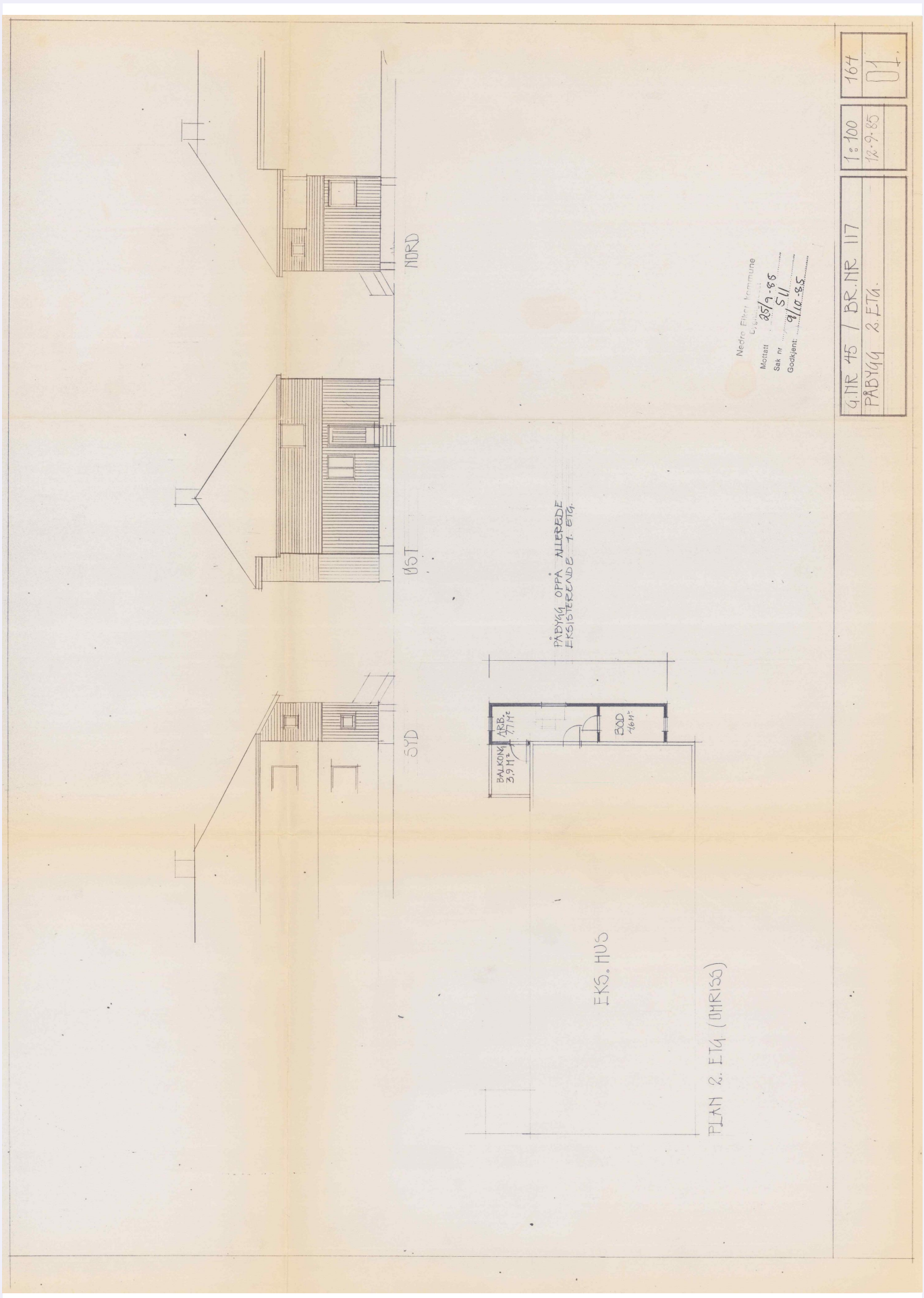
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

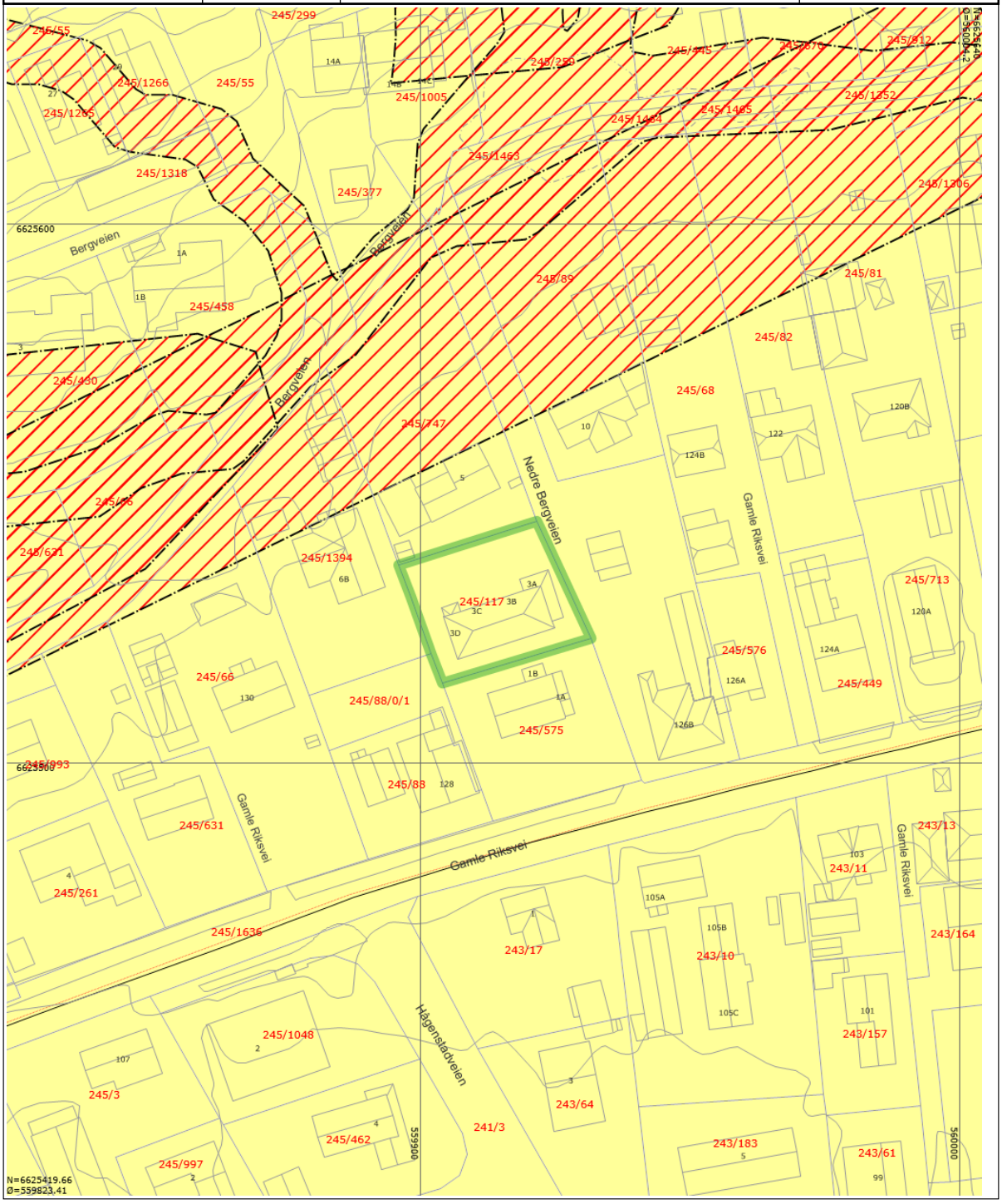


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 245	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Nedre Bergveien 3C 3057 SOLBERGELVA			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..
Husnummer med bokstav	Husnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse - Nåværende

Notater

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-245/117/0/3, Nedre Bergveien 3C, 3057 SOLBERGELVA

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.09.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

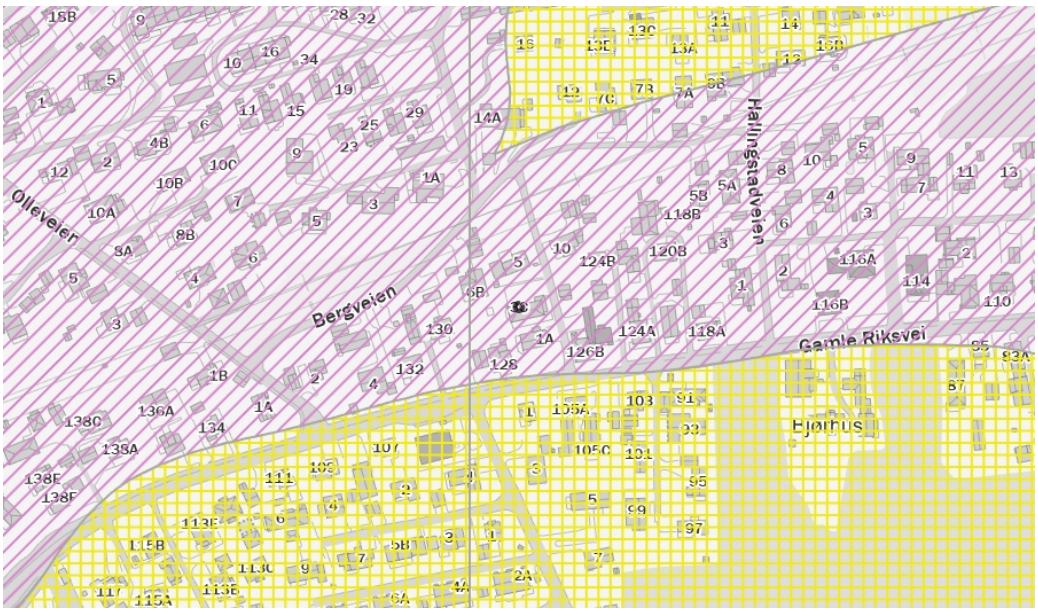
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.6 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	10.5 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0.44 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.33 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

NEDRE BERGVEIEN 3C

Nabolaget Tunvoll/Løkkeveien - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hågenstad Linje 51, 51N, 55, 56, 139	**1 min** 0.1 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	**9 min** 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 3 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 20 min**

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 588 elever, 28 klasser	**9 min** 0.7 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 18 klasser	**10 min** 0.8 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	**7 min** 3.8 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	**11 min** 6.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Solberg Sportsklubb	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

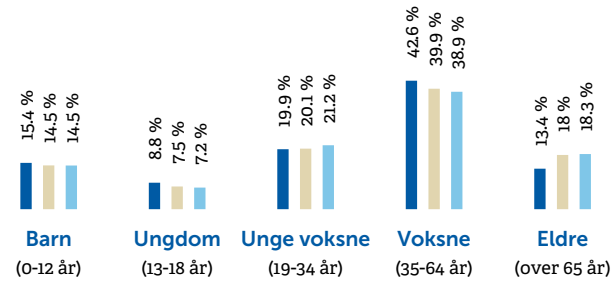
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tunvoll/Løkkeveien	776	326
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grinde barnehage (0-6 år) 70 barn	**8 min** 0.6 km
Skyttelveien barnehage (1-5 år) 76 barn	**13 min** 0.9 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage (0-5 ... 92 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solbergelva	**10 min**
Coop Extra Herstrøm Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.8 km

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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

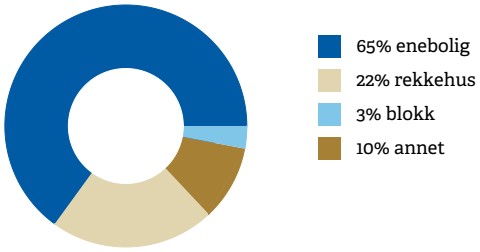
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Solberg idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Hågenstad balløkke Ballspill	**5 min** 0.5 km
Olympus Solbergelva	**5 min**
SKY Fitness Drammen	**7 min**

BOLIGMASSE



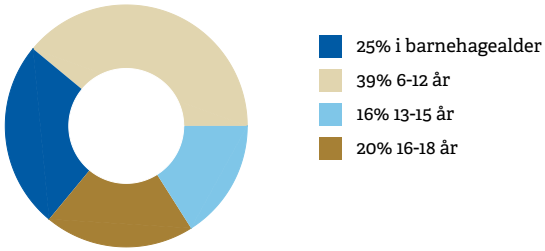
«Stille og rolig, med nærhet til naturen, stort sett hyggelige mennesker :)»

Sitat fra en lokalkjent

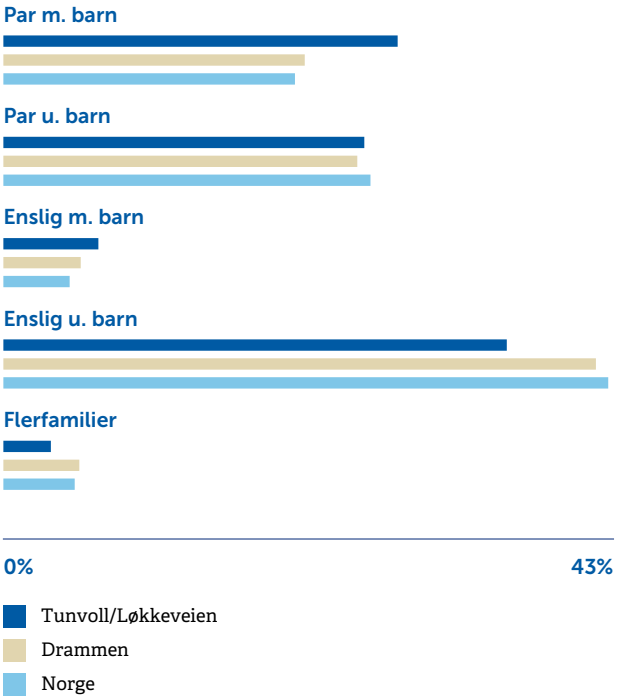
VARER/TJENESTER

Solberg Senter	**9 min**
Ditt Apotek Solberg Senter	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

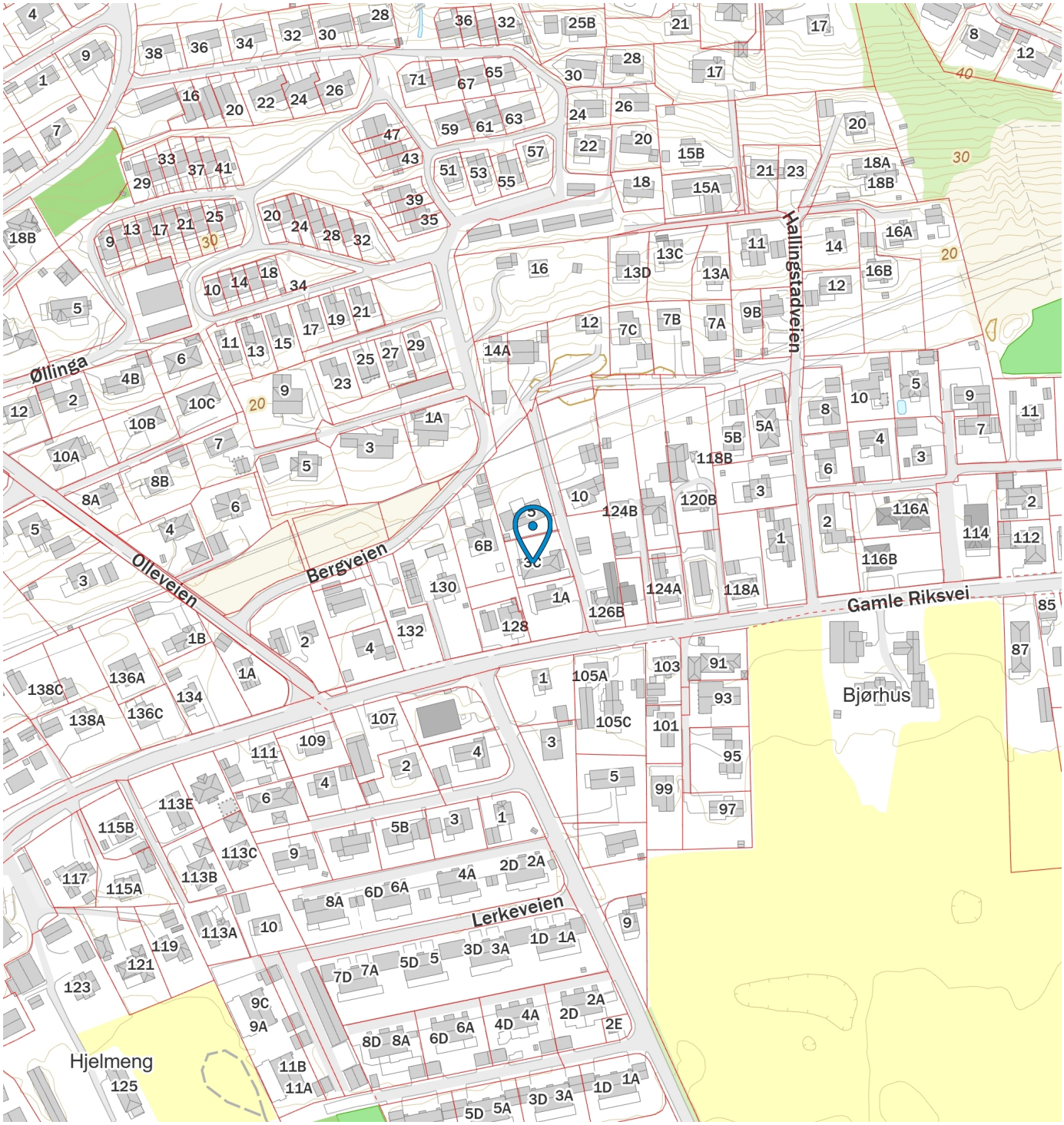


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**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





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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 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. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2862260051 / Christel Hetty, tlf. 98281056
Nedre Bergveien 3C, 3057 Solbergelva
Gnr. 245, bnr. 117, snr. 3 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

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

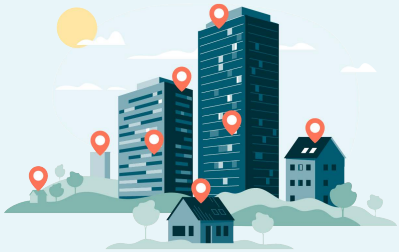
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

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.

Oppdragsnr: 2862260051
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Christel Hetty
Eiendomsmegler MNEF

982 81 056
christel.hetty@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nedre Eiker
Postboks 336, 3051 MJØNDALEN

eiendomsmegler1.no