

Informasjon om eiendommen

PRIS

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger*	kr	66 400
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 400

*OMKOSTNINGER

Kr 65 000 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.

Kr 585 Tinglysing av skjøte

Kr 585 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 230 Grunnboksutskrift

Kr 66 400 Sum omkostninger

Kr 11 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Totalt Kr 2 677 900 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 14 300 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Totalt Kr 2 680 700 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

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

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: kr 14 586 pr. år for 2020

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers / husstands forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Kostander til kommunale avgifter vil variere etter forbruk. Det er installert vannmåler.

Kommunal eiendomsskatt: kr 2 055 pr. år for 2020

Takst: kr. 1 121 000,-

Skatt: kr. 2 055,-

Bunnfradrag: kr. 100 000,-

Antall boenheter: 1

Dato vedtatt: 29.02.2016

Eiendomstype: Bolig

Promillesats: 3 ‰

Fritak: Ingen

Priser på kommunale avgifter pr. 2021:

Vann: kr. 51,04 pr. m³.

Avløp: kr. 35,30 pr. m³.

Fastledd vann: kr. 2 696,25 pr. år.

Fastledd avløp: kr. 2 930,- pr. år.

Målerleie: kr. 397,50 pr. år.

Renovasjon: kr. 1 227,50 pr. år.

Eiendomsskatt: kr. 2 054,05 pr. år.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 36, bnr. 77 i Sigdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

AREAL

BRA/P-rom: ca. 164 m²/158 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt bod) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREAL PR. ETASJE

Enebolig

Bruksareal

- 1.etg. BRA: ca. 47 m². Trapperom, vaskerom, kontor, kjellerstue og kott.
- 1.etg. BRA: ca. 72 m². Entré, trapperom, bad, stue, kjøkken og garderobesrom.
- 2.etg. BRA: ca. 45 m². Trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom og bod.

Primærrom

- 1.etg. P-rom: ca. 47 m². Trapperom, vaskerom, kontor og kjellerstue.
- 1.etg. P-rom: ca. 66 m². Entré, trapperom, bad, stue og kjøkken.
- 2.etg. P-rom: ca. 45 m². Trapperom, toalettrom, bad og 3 soverom.

Sekundærrom

- 1.etg. S-rom: ca. 0 m². Kott.
- 1.etg. S-rom: ca. 6 m². Garderobesrom.
- 2.etg. S-rom: ca. 0 m². Bod.

ANTALL SOVEROM

3

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

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

PARKERING

Parkering på egen gårdsplass.

TOMT

Tomteareal er ca. 1 811.10 m² på eiet tomt.

TOMTEBESKRIVELSE

Lett skrånet tomt som er opparbeidet med plen. Stor og sjarmerende hage med frukttrær og bær.

BYGGEÅR

Ca. 1951

INNHOLD

Boligen inneholder:

Underetasje:

Trapperom, vaskerom, kontor, kjellerstue og kott.

1. etasje

Entré, trapperom, bad, stue, kjøkken og garderoberom.

2. etasje,

Trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom og bod.

STANDARD

Boligen kan selges full møblert for kr. 2.700.000,-. Se inventarliste om hva som kan medfølge for denne summen, vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte, hvitiakkerte fronter fra Ikea. Tak-høye overskap hvorav to av dørene har glass-felt.

Flislignende laminatplater mellom benk- og overskapene.

Ventilator over komfyren.

Bad i 1. etasje:

Gulv av trekonstruksjoner. Ifølge eier er gulvet påmontert avrettningsmasse i forbindelse med montering av elektriske varmekabler. Gulvflaten er deretter påmontert vinylbelegg med oppbrett langs veggene. Veggflater av vesentlig trepanel, en vegg med flislignende våtromsplater. Montert relativt stort dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant over skuffeseksjon og overskap med glassfront og hylle med speile. I tillegg "høy-skap" med speildør. Rommet oppvarmes med elektrisk gulvvarme. Elektrisk avtrekksvifte i veggen mot garderoberommet.

Bad i 2. etasje:

Gulv av antatt trekonstruksjoner påmontert vinylbelegg. Veggflater av malte plater, antatt en type våtromsplater. Himling av malte plater. Montert dusjkabinett og servant. Over servanten er det to stk. vegghengte skap med profilerte, hvite fronter samt speile. Rommet oppvarmes med elektrisk vegghengt panelovn.

Innvendige gulv:

Vesentlig laminatgulv. Stedvis vinylbelegg og eikeparkett.

Innvendige vegger:

Vesentlig trepanel og malte, panel-lignende plater. Stedvis malte plater og plater med malt strie. De fleste veggflatene i kjelleren er ut-foret. Uvisst med isolering.

Innvendige himlinger:

Himlinger av vesentlig trepanel. Stedvis malte plater. I garderoberommet er det malt strie montert på underliggende trepanel.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 eller 3 i tilstandsrapporten:

TG2:

- Grunn og fundamentert. TG 2 gis for generell aldersvekkelse av fundamenteringene.
- Gulv på grunn. TG 2 gis på grunn av generell alder.
- Vegger mot grunn. TG 2 gis på grunn av generell alder.
- Utvendige overflater. TG 2 gis som helhet for utvendig veggpanel og utvendige belistningers tekniske tilstand.
- Vinduer. TG 2 gis som gjennomsnitt for vinduer og isolerglassenes tekniske tilstand.
- Ytterdører. TG 2 gis som gjennomsnitt for ytterdørenes tekniske tilstand.
- Takkonstruksjon. TG 2 gis som helhet for takkonstruksjonens tekniske tilstand.

- Taktekke: TG 2 gis som helhet for taktekkens tekniske tilstand, men det påpekes at takstein i betong materiale med alder ca. 70 år er i ferd med å overstige forventet levetid og nye eiere bør påregne snarlig utskifting. - Utvendig beslag: TG 2 gis som gjennomsnitt for takrenner og utvendige beslags tekniske tilstand, men det påpekes at feilmontert takrenne, sprukket nedløp og papp på vannbrettene isolert gis TG 3.
- Trapper: TG 2 gis som helhet for innvendige trappers tekniske tilstand.
- Veranda: TG 2 gis som helhet for verandaen og gulvplattingen tekniske tilstand.
- Frittstående dekker: TG 2 gis som gjennomsnitt for etasje-skillelinens tekniske tilstand.
- Sanitær: TG 2 gis som helhet for elementenes tekniske tilstand noe som i vesentlig grad skyldes usikkerhet i forbindelse med elementenes alder.
- Ventilasjon: På generelt grunnlag kan opplyses at ventilasjonsopplegget i boligen ikke tilfredsstiller dagens krav til effektiv ventilasjon i bolighus.
- Plassbygde skapdører i vaskerommet: Plassbygde skapdører i vaskerommet subber i gulvet noe som isolert gis TG 2.
- Bad i 2. etasje: TG 2 gis som helhet for rommets flater og faste installasjoners tekniske tilstand.
- Bad i 1. etasje: Dusjkabinettet er relativt stort og synes vanskelig å flytte for adkomst under kabinettet. Av denne grunn ble ikke området under dusjkabinettet besiktiget ved befaring. Dette forholdet gis isolert TG 2.

TG3

- Drenering: Det vil ikke være mulig med fullstendig kontroll og sjekk av dreningssystem med denne type visuell besiktigelse, uten oppgraving. Dersom det er montert noen form for isolasjon og/eller fuktsikring av fundamentene forutsettes elementene å være fra byggeåret og ut fra gitte levetidsbetraktninger i ferd med å oppnå forventet levetid. Ved befaring ble det ikke registrert innvendige avvik som tyder på alvorlig fuktpåvirkning fra terrenget. Det må likevel påpekes at utforede trevegger og oppforede tregulv under terreng-nivå er å anse som "risiko-konstruksjoner" med tanke på skjult svikt og fuktskader i konstruksjonene. Det påpekes i denne sammenhengen at evt. fuktskader kan skyldes både kondens og fuktpåvirkning fra terrenget. Jeg anbefaler at nye eiere holder jevnlig kontroll og tilsyn med evt. fukt-tilgang på de gulv/veggflatene i kjelleren som har muligheter for inspeksjon, noe som særlig gjelder fra plassbygget kott/ skap samt luke i forbindelse med innføring av hovedvannet. Begge stedene er i vaskerommet. TG 3 gis som helhet for evt. drenering og fuktsikringens tekniske tilstand, noe som i vesentlig grad skyldes usikkerhet vedr. alder. I tillegg det faktum at terrenget stedvis skråner mot bygningen, med den økte fuktbelastningen på grunnmur og fundamenter som det naturlig medfører.
- Utvendig kledning: Ved befaring ble det registrert enkelte mindre partier med råteskader. All råte gis isolert TG 3.
- Taktekke: Ifølge eier bekostet de monteringen av shingel-tekket i 2017 da tilbygget del ble oppført. Taktekket er ikke ferdigstilt ved takrennen hvor det er benyttet "synlige" skruer/innfesting. Det påpekes at denne type taktekke ikke skal ha synlig spikring eller annen form for mekanisk innfesting. Ikke ferdig avsluttet shingel-montering gis isolert TG 3.
- Gulv vaskerom: Det påpekes at vinylbelegget i vaskerommet ikke er montert som ett definert våtromsbelegg. Det er ikke oppbrett langs veggene, det er ikke heldekkende og overgangen til avløpsluket fremstår som utett. På bakgrunn av ovennevnte avvik gis denne gulvflaten isolert TG 3.
- Uthus med garasje: Bygningen representerer ingen vesentlige tekniske verdier og gis som helhet TG 3. Dette selv om den fortsatt i flere år kan fungere som garasjeplass og lagerrom.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende fint til i sentrum av Prestfoss, bak kommunehuset. Kort vei til barnehage, skole og idrettspark med et godt aktivitetstilbud. I Prestfoss sentrum finner du blant annet Sigdalsenteret, bank, dagligvareforretning, café og andre servicetilbud. Det er flere fine turområder i nærheten med et godt opparbeidet løypenett. Kort vei til innsjøen Soneren som kan by på flott natur, idyllisk badeplass og fiskemuligheter. Ca. 50 minutter med bil til Tempelseter, Haglebu og skisenter.

ADKOMST

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

BYGGEMÅTE

Eksakt type byggegrunn kan ikke oppgis, men forutsettes å bestå av faste masser. Bygningen er fundamentert på betong. Kjellergulv av betong. Uvisst med isolering. Grunnmur av betong som stedvis er malt på utvendige, synlige flater over terreng-nivå. Uvisst med isolering. Ved befaring ble det ikke registrert synlig knotteplast eller annen form for drenering og/eller fuktsikring av grunnmur og fundamenter. Det forutsettes at ytterveggene over grunnmuren består av trekonstruksjoner. Ifølge eier ble ytterveggene isolert innenfra med mineralull før det ble påmontert nye innvendige veggflater. Det er usikkert om isoleringen omfatter alle ytterveggene i den opprinnelige bygningen, eller kun deler av veggene. Ifølge eier er tilbygget oppført i bindingsverk og isolert med mineralull. Saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Det er flatt oppløft på den ene takflaten. Undertak av rupanel. Lufting av loftet er i vesentlig grad basert på ventiler i gavlene. Adkomst til inspeksjonsloft via luke i gang-himlingen i 2. etasje. Ved befaring ble loftet inspisert fra luken, stående i stige. Fra denne posisjonen ble det registrert at loftskillet er isolert med delvis flis, delvis mineralull. Det er ikke adkomst til loftet over tilbygget del hvor det er skråhimlinger. Ifølge eier er denne delen isolert med mineralull.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven og vi ber interessenter gjøre seg kjent med denne.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. 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 foreligger byggetillatelse og bygningstegninger for oppføring av terrasse, datert 24.06.2010.

Selger opplyser at det i 2017 ble bygget et bad i 1. etasje som opprinnelig var et lagerrom/bod. Forholdet er ikke byggesøkt hos kommunen og rommet er ikke godkjent som rom til varig opphold. Rommet er i dag godkjent som bod/lagerrom.

Garderoberom ved inngangsparti er ikke byggesøkt eller byggemeldt hos kommunen.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

HVITEVARER

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

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe. For øvrig elektriske panelovner. Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke boligrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming.

Drammensregionens brannvesen IKS v/Feierseksjonen hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 26.09.2017. Det ble under tilsynet avdekket at det er montert brennbar materiale på/inntil skorsteinens utkraving ved gulv. Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket. Tilsynsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

INFORMASJON STRØMFORBRUK

Det antas et årlig forbruk på ca. 15.000 - 25.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.