

Christen Smiths gate 4B



Velkommen til

Christen Smiths gate 4B



Salgsoppgaven produsert 15. november 2024

Danvik

Innholdsrik halvpart av tomannsbolig i 1. etasje - Garasje - Hage - 3 soverom - Pendlervennlig og meget sentralt

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	131 640,-
Totalpris	4 931 640,-
BRA-i	111 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no




life is
full of beauty,
just close
your eyes and
open your
heart.



Kort fortalt

Velkommen til Christen Smiths gate 4b!

Dette er en innholdsrik halvpart av tomannsbolig beliggende i et attraktivt boligområde på Strømsø/Danvik.
Denne seksjonen ligger i byggets 1. etasje og inneholder blant annet 3 soverom, spisestue, stue, kjøkken, bad og vaskerom.
I tillegg er det rikt med lagring i kjeller. Det må påregnes noen oppgraderinger, se tilstandsrapport.

Eiendommen ligger på en flat og lettstelt tomt, med enkel innkjøring til garasje.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, med rikt med butikk- og handelstilbud kun få minutter unna. Meget pendlervennlig beliggenhet, med kort gangavstand til togstasjon med god kommunikasjon videre mot Oslo.

Umiddelbar nærhet til flotte fritidstilbud, hvor både Marienlyst og Drammensbadet ligger like ved.

Arealer og innhold

BRA-i:	111 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Gang, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, vaskerom, bad
BRA-e: 29 kvm. Garasje
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 35 kvm. Halvpart av garasje (15m2) og vaskerom på 14 m2



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet
































OMO
OMO
Butin




MASTER P70








Drammen stasjon




REKORD BAR
REKORD



Informasjon

Christen Smiths gate 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0361/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Christen Smiths gate 4B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 78, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Gagandeep Kaur

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
121 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
131 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 921 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 931 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Gang, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, vaskerom, bad
BRA-e: 29 kvm. Garasje
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 35 kvm. Halvpart av garasje (15m2) og vaskerom på 14 m2

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, vaskerom, bad.
I tillegg medfølger det lagringsplass i felles kjeller og en halvpart av garasje.

Standard

Entré: Adkomst til boligen via felles inngangsparti. Boligen ligger inn til høyre hånd, samt medfølger det vaskerom til venstre.

Kjøkken/spisestue: Innholdsrikt kjøkken med godt med skap- og skuffeplass, samt romslig benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin medfølger salget. Frittstående kjøl/frys medfølger ikke. I tilknytning til kjøkken ligger det en hyggelig spisestue.

Stue: Meget romslig stue med rikt med plass for både sofa og spisemøblement. Stuen er lys og fin, med direkte utgang til veranda. Rommet har både varmepumpe og peis, peisen er i dag meldt som "ikke i bruk" hos feiervesenet. Siste rapport fra feiervesenet har ikke noen avvik, men rapporten er av eldre dato og ny kjøper må selv besørge kontakt med feiervesenet og bekreftelse/godkjennelse før den tas i bruk.

Soverom: Fra stuen er det adkomst til tre soverom, hvor alle er av god størrelse og har godt med skapplass.

Bad: Eldre flislagt bad med behov for oppgradering. Badet inneholder servantinnredning, dusj og toalett. Varmekabler i gulv.

Vaskerom: Romslig vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjeller: Felles kjeller med godt med lagringsplass.

Parkering

Boligen disponerer en halvpart av felles garasje.
Garasjen har innlagt strøm.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Utført arbeid i vaskerom av forsikringsselskap.
- Eltilsynet oppdaget feil i stue. soverom og gang. Utbedret og godkjent v/Askestad Aas Elektro AS. Sluttrapport kan fås ved henvendelse til megler.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Grunnmur: Oppført i betong med sparestein og tegl.

Yttervegger: Over grunnmuren er veggene av plank og reisverk.
Tak: Saltak tekket med shingel.
Vinduer: Vinduer med isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. I tillegg er vinduene over fem år gamle og dermed uten garanti. Det ble ikke registrert skader eller avvik på vinduene ved befaringen.
- Overflater: TG 2 settes på grunn av registrert knirk i laminatgulvet, som kan skyldes mangler ved underlaget eller bevegelse i gulvet over tid.
Dette indikerer et behov for oppfølging og eventuelt utbedring dersom knirkingen utvikler seg.
- Pipe og ildsted: Eier opplyser at feierseksjonen er informert om at ildstedet ikke er i bruk, og det er usikkert om det foreligger noe fyringsforbud.
Dersom ildstedet skal tas i bruk, må eier informere feierseksjonen om dette.
- Krypkjeller: TG 2 settes da krypkjelleren anses som en risikokonstruksjon på grunn av sin naturlige utsatthet for fukt og begrenset ventilasjon.
- Innvendige dører: Det er registrert oppsvulming og mindre slitasje på døren til badet.
Enkelte dørhåndtak bør etterstrammes eller justeres.
- Vaskerom: TG 2 settes med forbehold om begrenset fall på gulvet. Det er riktignok fall i våtsonene, noe som reduserer risikoen for lekkasje som ikke ledes mot sluket. Det tas likevel forbehold om at fallet ikke tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert slukløsningen, noe som øker risikoen for vedlikehold. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av sluk i de kommende årene. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: TG 2 settes med forventning om behov for vedlikehold de kommende årene.
Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader.
- Vannledninger: TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
Det ble ikke registrert feil eller mangler på anlegget.
- Varmesentral: TG2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Varmtvannstank: Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: TG2 settes fordi det ikke foreligger samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider i senere tid.
Selv om el-tilsynet gjennomførte en kontroll i 2022 og avdekket mindre avvik som ble utbedret, gir fraværet av en samsvarserklæring grunn til TG 2.
- Drenering: TG2 settes med forbehold om at rom i underterreng/krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av alder.
Jevnlig vedlikehold anbefales for å sikre godt inneklima og tilstrekkelig ventilasjon.
- Grunnmur og fundamenter: TG2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader. Kun visuell inspeksjon er utført, og kontrollmulighetene er begrensede.
- Terrengforhold: Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG2 settes da mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på utvendige avløps og vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er registrert en høyde forskjell på 18mm i soverom, innenfor en lengde på 2 meter. TG 2
Det er registrert en høyde forskjell på 16mm i gang, innenfor en lengde på 2 meter. TG 2
Det er registrert en høyde forskjell på 22mm i stue, innenfor en lengde på 2 meter. TG 3
Det er registrert en høyde forskjell på 55mm i stue, gjennom hele rommet. TG 3
- Bad: TG3 settes som en helhetsvurdering da badet står foran en totalrenovering.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frittstående kjøleskap/fryseskap
- Panelovn hovedsoverom og vaskerom

Koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrige elektrisk oppvarming

Ny kjøper må besørge kontakt med feiervesenet før bruk av peis, da den i dag er registrert som "ikke i bruk".
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 882 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 290,-

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr 7 718,-
Vann kr 4 922,-
Renovasjon kr 4 650,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 884,- pr år (totalpris for forsikring delt med nabo kr 11 768,-)
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 829,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 180 270,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 485 026,- pr. 2022

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken fiber

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2 , orgnr. 992155159

Om sameiet

Sameiet består av to seksjoner, og det praktiseres ikke noe regnskap. Seksjonene deler på kostnadene og bygningsforsikring.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger ingen vedtekter eller husordensregler.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 564 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomten er pent opparbeidet med enkel innkjøring til boligen, samt gressarealer og uteplass. Sameiet har felles vedlikeholdsansvar for gressklipping og snømåking, og boden ved siden av garasjen er felles. Her har de en felles elektrisk gressklipper. Denne seksjonen har stelt og brukt hageområdet som naturlig tilfaller de, bak huset mot gjerdet.

Garasjen er oppdelt til hver av seksjonene.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger tilbaketrukket og rolig på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo. Det er ca. 5 - 6 minutters gåtur til både buss- og togstasjon. Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen hvorav den nyeste som kan nevnes er Friluftløftet 2018, med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. Her kan du blant annet nyte et bedre måltid på den populære restauranten «Frukt og grønt», handle på lokale butikker, ta del i utelivet på Rekord bar, og handle grønsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud. Ca. 5 minutters gangavstand til nærmeste dagligvare Joker Konnerudgata og Coop Extra Byhaven. Ca. 10 minutters gange til Strømsø senter. I tillegg er det kort gangavstand til Drammensbadet og treningssenter.

Union brygge ligger kun en kort gåtur unna leiligheten, og her finner du det meste av servicetilbud, i tillegg til et moderne bibliotek og Universitet Sørøst-Norge. På den andre siden av elven finner du Bragernes sentrum innenfor en gangavstand på ca. 10 - 15 minutter. Bragernes sentrum byr på det meste man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som blant annet restauranter, uteliv, treningssenter, kjøpesenter, butikker og kino.

Åspaviljongen er en hyggelig gåtur unna leiligheten, og ligger rett over bebyggelsen i Bragernesåsen, med fantastisk utsikt over byen og elven. Spiraltoppen er også en attraktiv destinasjon for en hver turgåer, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finner du både restaurant med uteservering og friområde med utsikt over hele Drammensdalen. Fra Spiraltoppen kan du enten ta deg en gåtur en varm sommerdag, eller en langrennstur på vinteren i en av mange lysløyper. Det er også utrolig kort avstand til Marienlyst hvor du kan finne alt i fra Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, kunstis-anlegg, treningssenter og Drammenshallen. Du finner også meget flotte gang og sykkelstier rundt elvepromenaden, samt flotte turområder fra bl.a Spiralen og innover Drammensmarka.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av lavblokker, leiligheter og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca 7 minutters gange til Drammen togstasjon hvor det er hyppige togavganger mot Oslo og Kongsberg. Fra Drammen stasjon til Nationaltheateret tar det ca 30 minutter, og til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det 60 minutter.
Ca 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass med hyppige bussavganger til ulike destinasjoner, samt fra rutebilstasjonen ved Drammen stasjon.

Skoler og barnehager

Marienlyst barnehage ligger kun noen hundre meter fra boligen.
Boligen sokner til Danvik barneskole, og Marienlyst ungdomsskole.
Drammen VGS ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at de ikke finner midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i sine arkiver for hus eller garasje. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1900. SEFRAK minne registrert. Manglende ferdigattest betyr i hovedsak at ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk, men byggeår tatt i betraktning anses ikke dette som uvanlig. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

I kommunens saksinnsyn er det flere saker over tid hvor boligen har vært tilbygget/ombygget, og det er utstedt ferdigattest for ombygging uthus datert 25.02.1976 og ferdigattest tilbygg datert 18.10.1979.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei fra avkjøring, og privat veirett er tinglyst over veistubb. Det er ikke opplyst om noen vedlikeholdsansvar for veistubb inn til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under kommuneplanens arealdel som boligbebyggelse, og under kommunedelplan Strømsø. Videre er eiendommen regulert under regulerings- og bebyggelsesplan av kvartalet: Marienlystgata, Danvik gata, Peder Søbergsgate, Christen Smiths gate som unyansert formål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, boplikt, driveplikt eller odelsrett.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/110/78/1:
02.02.1989 - Dokumentnr: 980 - Erklæring/avtale
Gnr. 110 bnr. 78 gis rett til adkomstvei over parsell som skal fraskilles d.e.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:78

08.03.1993 - Dokumentnr: 3089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

15.04.1993 - Dokumentnr: 4699 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:809
Gis adkomsrett over vei langs eiendommens grense mot gnr. 110 bnr. 76

23.03.1995 - Dokumentnr: 4056 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:809
Bestemmelse om anlegg og felles vedlikehold av ledninger m.m.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 57 600,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 611,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 662,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. november 2024

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 41585939

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 93224774

Meglerforetaket

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN

Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Christen Smiths gate 4B

Tilstandsrapport

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 78, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 31.10.2024 Rapportdato: 12.11.2024 Oppdragsnr.: 22134-1119 Referansenummer: PI7274

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmur: Oppført i betong med sparestein og tegl.
Yttervegger: Over grunnmuren er veggene av plank og reisverk.
Tak: Saltak tekket med shingel.
Vinduer: Vinduer med isolerglass.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrige elektrisk oppvarming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1900

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med shingel.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Boligen er oppført med trebindingsverk og kledd med stående kledning.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør.

Boligen har en terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stuen, tekket med terrassebord og utstyrt med rekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv:
- Flis på bad.
- Gulvbelegg i vaskerom.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- MDF-plater.
- Tapet.
- Malt strie.
- Forøvrige malte overflater.

Himling:
- Takessplater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag av eldre dato, antas fyllt med stubbloftsfyll/leire.

Boligen har en elementpipe som er pusset over tak. Innvendig pipe/brannmur er utført med murt fasadestein/fliser.

Peisovnen har en gnistplate av stål med ildfast plate, og det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er montert avtrekksvifte i kjeller fra nyere tid.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010.

Veggene har malte overflater og himling av takessplater. Gulvet er av vinylbelegg.

Sluket er av plast med gulvbelegg rundt fra nyere år.

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

Vaskerommet har elektrisk avtrekksvifte.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Flislagt gulv og vegger, himling av takessplater.

Elektriske varmekabler.

Sluk av jern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggehengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Elektrisk avtrekksvifte.

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Platetopp.
- Komfyr.

Hvitvarer:
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er utført i kobber, jern og plast, med vannmåler montert i krypkjelleren.

Avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser

Boligen har synlig dreneringspapp med topplist rundt deler av huset. I tillegg er det montert en avtrekksvifte for kjelleretasjen for å sikre god ventilasjon.

Boligen har støpt betong på gulv/fundament, og antas ikke å være fuktsikret og isolert mot terreng.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

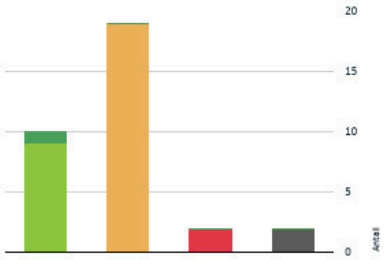
Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente byggetegninger for deler av bygningen, som omfatter tilbygget fra 1965.

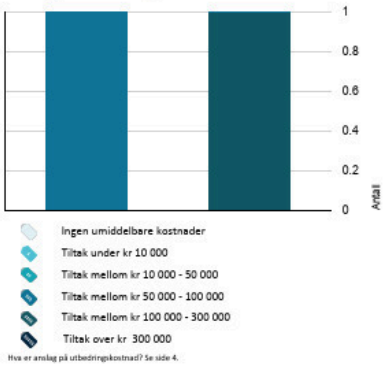
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1900

Tilbygg / modernisering

1965	Tilbygg	Boligen er senere tilbygget, og det foreligger godkjente byggetegninger for dette fra 1965.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel, og det ble opplyst at denne ble byttet i 2016.
Synlige deler av taktekkingen fremstår i normal stand, noe som er forventet basert på takets alder.
Befaringen er utført fra bakkenivå, da det ikke var tilgjengelig stige på befaringsdagen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål og fremstår i normal stand.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det er ikke registrert eller opplyst om skader eller avvik.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med trebindingsverk og kledd med stående kledning.
Kledningen på sør- og østveggen ble fornyet i 2016.

En visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, i tillegg til stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Under inspeksjonen ble det ikke oppdaget noen tegn til sopp eller råteskader på fasadene.
Ytterkledning er vedlikeholdt og er i normal stand.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, der to like sider skråner mot langsidene og møtes i et møne.
Det er ingen tilgang eller inspeksjonsluke til loftet, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere dette området.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

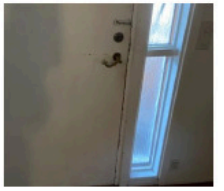
Isolerglass:
Forventet levetid er 20-30 år.
Gjenværende levetid anslås til 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. I tillegg er vinduene over fem år gamle og dermed uten garanti.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på vinduene ved befaringen.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til strukturelle skader eller funksjonelle avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, men det er noe kosmetisk slitasje rundt dørhåndtaket og karmen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stuen, tekket med terrassebord og utstyrt med rekkverk.
Terrassen er i normal stand, uten registrerte skader eller behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Gulvbelegg i vaskerom.
- Laminatgulv i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- MDF-plater.
- Tapet.
- Malt strie.
- Forøvrige malte overflater.

Himling:
- Takessplater i øvrige rom.

Tilstandsrapport

Overflater på vegger og himling er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i laminatgulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av registrert knirk i laminatgulvet, som kan skyldes mangler ved underlaget eller bevegelse i gulvet over tid.
Dette indikerer et behov for oppfølging og eventuelt utbedring dersom knirkingen utvikler seg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag av eldre dato, antas fylt med stubbloftsfyll/leire.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høyde forskjell på 18mm i soverom, innenfor en lengde på 2 meter. TG 2
Det er registrert en høyde forskjell på 16mm i gang, innenfor en lengde på 2 meter. TG 2

Det er registrert en høyde forskjell på 22mm i stue, innenfor en lengde på 2 meter. TG 3
Det er registrert en høyde forskjell på 55mm i stue, gjennom hele rommet. TG 3

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe som er pusset over tak.
Innvendig pipe/brannmur er utført med murt fasadestein/fliser.
Peisovnen har en gnistplate av stål med ildfast plate, og det er tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Siste tilsyn ble utført i 2007, og siste feiing i 2010.

I 2024 ble det installert nytt ildsted og stålforing.

Eier opplyser at feierseksjonen er informert om at ildstedet ikke er i bruk, og det er usikkert om det foreligger noe fyringsforbud.
Dersom ildstedet skal tas i bruk, må eier informere feierseksjonen om dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da inspeksjonen kun er visuell, og det er usikkert om ildstedet kan tas i bruk.
Det er ellers ikke registrert synlige avvik eller skader på anlegget.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er montert avtrekksvifte i kjeller fra nyere tid.

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

TG 2 settes da krypkjelleren anses som en risikokonstruksjon på grunn av sin naturlige utsatthet for fukt og begrenset ventilasjon.

Slike konstruksjoner har økt risiko for fuktrelaterte problemer som mugg og råte, som over tid kan påvirke innemiljøet og bygningens bærekonstruksjon.
For å redusere risikoen anbefales det jevnlige inspeksjoner og vedlikehold for å oppdage tidlige tegn på fuktproblemer og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

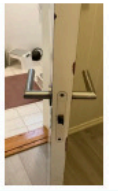
TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert oppsvulming og mindre slitasje på døren til badet.
Enkelte dørhåndtak bør etterstrammes eller justeres.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010.
Eier har opplyst om en tidligere lekkasje som ble utbedret av forsikringsselskapet, og nytt gulv ble lagt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette arbeidet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater og himling av takessplater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er av vinylbelegg.

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

Det er registrert <10mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG 2 settes med forbehold om begrenset fall på gulvet. Det er riktignok fall i våtsonene, noe som reduserer risikoen for lekkasje som ikke ledes mot sluket. Det tas likevel forbehold om at fallet ikke tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast med gulvbelegg rundt fra nyere år.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert slukløsningen, noe som øker risikoen for vedlikehold.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av sluk i de kommende årene.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Oppvaskkum.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte, montert i 2024.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
TG 2 settes da det ikke er tilluft under dør.



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til nabo/fellesarealer/ytre vegg. Kun veggen med dør tillater dette. Byggesaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Flislagt gulv og vegger, himling av takessplater.

Elektriske varmekabler.

Sluk av jern.

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

Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering av badet – registrerte avvik:
- Bom under enkelte fliser.
- Begrenset fall fra terskel til sluk, med fall kun i dusjsonen.
- Mindre riss og sprekkdannelser i flisfuger og fliser.
- Manglende fuging på enkelte fliser i dusjsonen.
- Stående vann i dusjsonen.
- Ukjent type membran i gulvet.
- Fuktutslag registrert ved fuktsøk på flisene.
- Manglende tilluft under døren.
- Oppsvulming observert på døren.
- Sopp/muggvekst på fugene.
- Mindre riss/sprekker på servanten.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet står foran en totalrenovering.

Oppgradering av overflater, tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon vil være nødvendig for å oppnå moderne standarder for funksjonalitet og fuktbeskyttelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er utført uten å påvise fukt i inspeksjonshullet.

Det tas imidlertid forbehold om at, gitt badets generelle tilstand og registrerte fuktutslag på overflater, kan det være skjult fukt bak vegger som ikke er synlig gjennom inspeksjonshullet.

Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå. TG 2 settes med hensyn til fuktutslag på overflater og tegn på fuktighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Platetopp.
- Komfyr.

Hvitevarer:
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe oppsvulming på tapetet og benkeplaten.
Det er også mindre brukslitasje på frontene, og enkelte skap kan trenge justering.

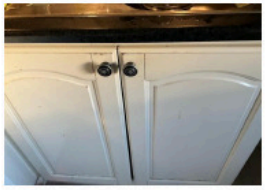
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

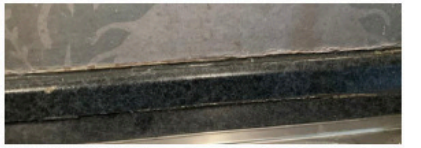
TG 2 settes med forventning om behov for vedlikehold de kommende årene.
Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader.

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er utført i kobber, jern og plast, med vannmåler montert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG2 er gitt fordi de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 0-3 år

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

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Beredereren er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

TG 2 settes fordi det ikke foreligger samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider i senere tid.

Selv om el-tilsynet gjennomførte en kontroll i 2022 og avdekket mindre avvik som ble utbedret, gir fraværet av en samsvarserklæring grunn til TG 2.

Den bygningssakkyndige har kun inspisert synlige komponenter og sikringsskapet, og uten samsvarserklæring foreligger det ingen garanti for at anlegget oppfyller alle gjeldende forskrifter.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har synlig dreneringspapp med topplist rundt deler av huset.
I tillegg er det montert en avtrekksvifte for kjelleretasjen for å sikre god ventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe mindre fuktighet under terrengnivå, noe som anses som normalt for denne typen konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at rom i underterreng/krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av alder.
Jevnlig vedlikehold anbefales for å sikre godt inneklima og tilstrekkelig ventilasjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt betong på gulv/fundament, og antas ikke å være fuktsikret og isolert mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noen mindre overflatiske riss/sprekk på grunnmur.

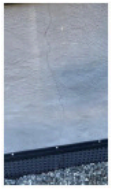
Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader. Kun visuell inspeksjon er utført, og kontrollmulighetene er begrensede.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 1 av 6 for flom, noe som indikerer lav til moderat risiko for flomrelaterte utfordringer.

Dette betyr at sannsynligheten for omfattende flomskader anses som begrenset, men det kan likevel oppstå enkelte problemer ved ekstreme værforhold. Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle forebyggende tiltak, spesielt med tanke på drenering og vannavledning rundt eiendommen, for å redusere risikoen ytterligere.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

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

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

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 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

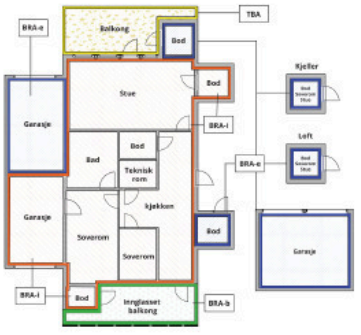
Hva er måleverdig areal?

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 oppgives i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	111	29		140	35
SUM	**111**	**29**			**35**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang , Spisestue , Kjøkken , Hall m/trapp , Vaskerom , Bad	Garasje	

Kommentar

TBA:
Terrasse på ca. 35m²

BRA-e:
Vaskerom på ca. 14m²
Halvpart av garasje på ca. 15m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for deler av bygningen, som omfatter tilbygget fra 1965.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektrisk anlegg: Avvik på det elektriske anlegget fra el-tilsynet er utbedret.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	111	0

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Gagandeep Kaur	Kunde
	Gagan Dhilion	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	78		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Christen Smiths gate 4 B

Hjemmelshaver
Kaur Gagandeep

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig sentralt i Nybyen, Drammen.
Boligen har gode solforhold og nærhet til turstier ved Museumsparken, Strømsø Torg, elvepromenaden og Bragernesåsen.
Kort avstand til servicetilbud i Strømsø og Bragernes, inkludert kafeer, restauranter, kino, treningssentre, vinmonopol og kjøpesentre. Union Scene, bibliotek og høyskolesenter ligger også i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gressplen og beplantninger.
Innkjørsel samt gårdsplass er gruset og det er godt med parkeringsplasser.
1/2 av garasje med plass til èn bil samt gode parkeringsmuligheter i felles gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 830 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Feie-tilsynsopplysninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Christen Smiths gate 4 B, 3045 DRAMMEN
Gnr 110 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PI7274

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0361/24

Selger 1 navn
Gagandeep Kaur

Gateadresse
Christen Smiths gate 4B

Poststed
DRAMMEN

Postnr
3045

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 5762391

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: utørt arbeid i vaskerom av forsikring selskap.

Document reference: 10-0361/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: utført arbeid av forsikring.
Arbeid utført av: If forsikring selskap

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: El tilsynet hadde kontroll de fant ut feil stue soverom og gang så vi utbedres.Nå dette er godkjent.
Arbeid utført av: Askestad -Aas Elektro AS

Filer
rapport avslu 319036-0-20220607094510.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0361/24

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0361/24

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0361/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gagandeep Kaur	d5ccf7ba1b0444a12c25e169f5a60e479b6944a2	04.11.2024 10:51:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

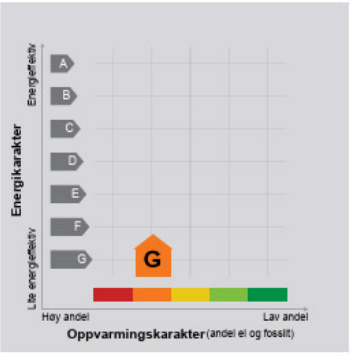
Document reference: 10-0361/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Christen Smiths gate 4B
Postnummer	3045
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158473666
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49716
Dato	12.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Christen Smiths gate 4B 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Gangfelt avgrensning
- Vegdekkekant
- Loddrett mur
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Mast
- Høydekurve
- Bebygd område
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Flaggstang
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Skap
- Lekeplass
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Gjerde
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Forsenkningskurve
- Park

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Christen Smiths gate 4B 3045 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN AV KVART			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje	Boligområde	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Felles grøntareal	Unyansert formål

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**78**	**0**	**1**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	158473666	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622748 Øst: 567214 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1900	13.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Christen Smiths gate 4B	110	78	0	1

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

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

Referanse
K-Kulturminne: 06020603015
Sefrakminne 602 603 15

Tilknyttet bygning	158473666
45. Objektnavn	BOLIGHUS, CHRISTEN SMITHSGATE 4, NYBYEN
48. Lokalt navn	BOLIGHUS

23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	1550
24. Hovedmål, bredde	790
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
12. Opprinnelig funksjon, merknad	TOMANNSBOLIG
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad	HAR EGEN GARASJE
16. Fysisk miljø	12 - Ikke sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning	19 - Annen type grunnmur, se merknad
17. Konstruksjon underbygning, merknad	LECA MED PUSS MOT S.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	KJELLER UNDER GAMMEL DEL
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	BINDINGSVERK VED INNGANGSDEL
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	SHINGEL
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	CA. 1900
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	KLEDNING, TAKTEKKE OG VINDUER BYTTET MELLOM 1976 OG 1979
Felt registrert dato	25.09.1992
Felt registrert dato, merknad	DRAMMEN 25.09.92 SONDRE HANSEN
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	FOTO HOS REIDAR HELLIKSEN.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 3 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 8
43. Andre opplysninger, merknad	EIER V/REG: REIDAR HELLIKSEN.

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**78**	**0**	**1**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
08.03.1993	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/78/0/2	0
					110/78/0/1	0
					110/78	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/78	0
					110/78/0/2	0
					110/78/0/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158473666	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Christen Smiths gate	4	B		Nord: 6622748 Øst: 567214 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 4-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 603-Strømsø 3 Postnummerområde 3045-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**78**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	564,2	540	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
13.10.1879	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6622748.47 Øst: 567219.21 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/78/0/2	0
					110/78/0/1	0
					110/78	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/78	0
					110/78/0/2	0
					110/78/0/1	0
Kart- og delingsforretning	22.05.1989			Avgiver	110/78	-485
				Mottaker	110/809	485
Nymatrikulering	17.02.1881			Mottaker	110/78	540

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158473666	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
158473674	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Christen Smiths gate	4	B		Nord: 6622748 Øst: 567214 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 4-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 603-Strømsø 3 Postnummerområde 3045-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: Gml.gnr: Strømsø 494

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
564,2	Nord: 6622748,47011538 Øst: 567219,20999637 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 31.10.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Christen Smiths gate 4B, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

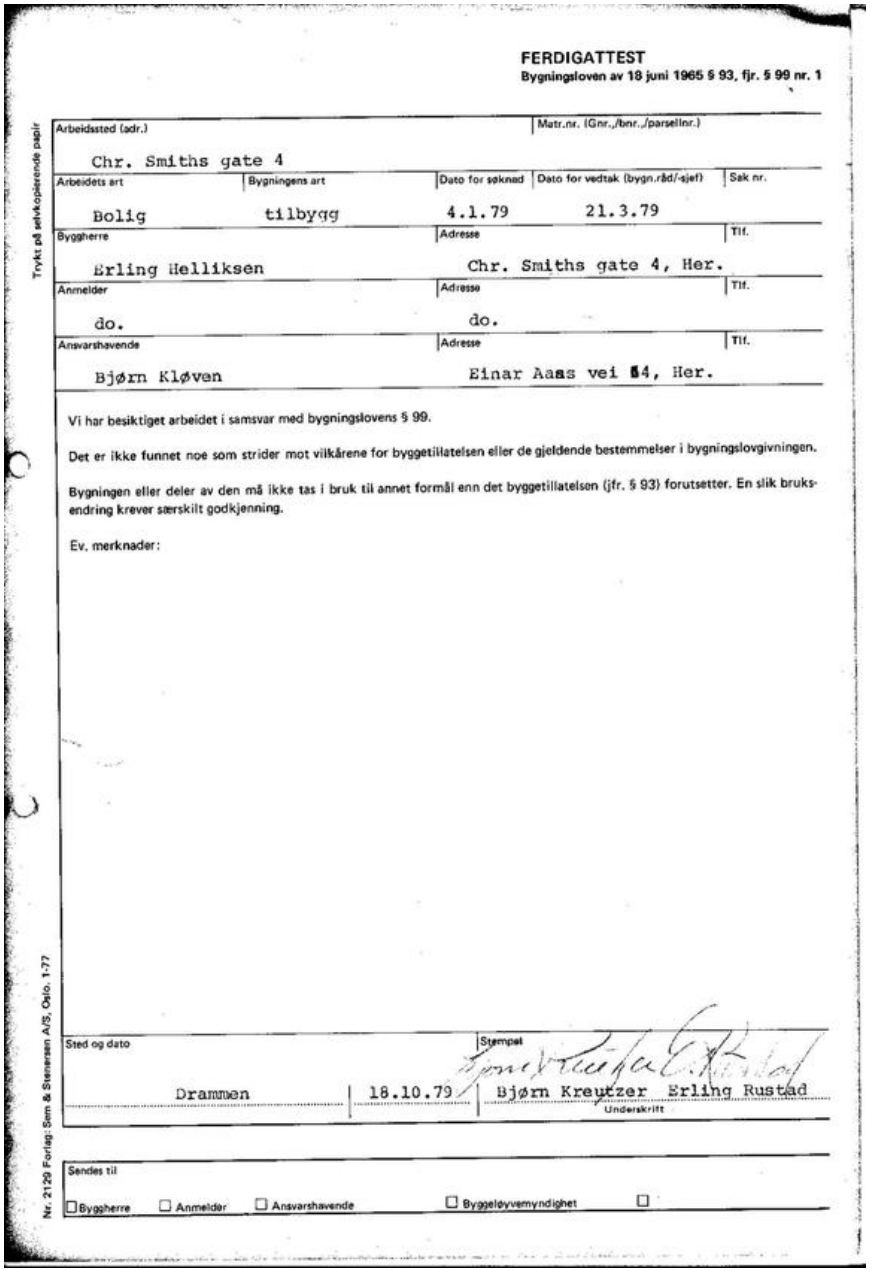
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1900. SEFRAK minne registrert. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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



Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Chr. Smiths gate 4				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Bolig	tilbygg	4.1.79	21.3.79	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Erling Helliksen		Chr. Smiths gate 4, Her.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
do.		do.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Bjørn Kløven		Einar Aas vei 84, Her.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Drammen	18.10.79	Bjørn Kreutzer Erling Rustad	
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Christen Smiths gate 4					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Ombygging uthus.		20.12.74	dato 18.2.75.	sak	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Erling Helliksen		Christen Smiths gate 4, Her.			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
do.		do.			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Rolf Fossen		Christen Smiths gate 2, HER.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Drammen den 25.2.76

bygningssjefen
Erling Rustad

Bjørn Schei

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KF-blankett B-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Drammensregionens brannvesen IKS
Langes gt. 11 - 3044 Drammen

- Trygghet og sikkerhet for deg

OLSSON STEFAN
CHRISTEN SMITHS GATE 4 B
3045 DRAMMEN

Deres ref.

Vår ref.
TN/07/475

15.10.07

CHRISTEN SMITHS GATE 4 B, 110/78, SEKSJON NR 1, DRAMMEN, RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG.

Ved befaringen den 15.10.07 deltok feiersvenn Terje Nilsen fra Drammensregionens brannvesen IKS sammen med huseier Stefan Olsson.

Følgende feil/mangler ble avdekket:
Felles

1. Utvendig: Det ble avdekket at tankmåler til oljetanken ikke virker som forutsatt (defekt).
   Vi anbefaler at tankmåleren settes i driftsmessig stand eller skiftes ut med ny godkjent tankmåler.

2. Utvendig: Det ble avdekket at brennbart materiale (panel) er montert for nær sotluke, dette er ikke tillatt.
   Vi anbefaler at panel beskyttes med plate av ubrennbart materiale slik at ubeskyttet brennbart materiale ikke kommer nærmere sotluken enn minst 30 cm.

Seksjon nr. 1
Ved vår befaring ble det ikke avdekket feil/mangler ved fyringsanlegget.

Seksjon nr. 2

3. 2.etg. stue: Det ble avdekket at det ikke er montert friskluftsventil i yttervegg.
   Vi anbefaler at det monteres friskluftsventil i yttervegg på minst 15 cm x 15 cm for sikring av nok forbrenningsluft til ildstedet.

4. 2.etg. stue: Det ble avdekket at det ikke er montert plate av ubrennbart materiale på gulv foran vedovn.
   Vi anbefaler at det monteres plate av ubrennbart materiale på gulvet minst 30 cm foran vedovn.

5. 2.etg: Det ble avdekket at røykvarsler er defekt.
   Vi anbefaler at røykvarsler settes i driftsmessig stand eller skiftes til ny.

Drammen, Lier, Nedre Eiker, Sande, Svelvik og Øvre Eiker

Sentralbord: 32 27 73 50
Faks.brann: 32 27 73 59
Org.nr.brann 984 054 408

e.post: drbv@drbv.no
www.drbv.no

Feierseksjon: 32 27 73 80
Faks feier: 32 27 73 85
Org.nr.feier: 976 823 737

Ifølge brannforskriftene skal eier/bruker innen en måned etter at rapporten er mottatt gi skriftlig melding til brannsjefen om når og hvordan de tiltak som er foreslått blir rettet.

Med hilsen

Robert Mathisen
Feiermester

Terje Nilsen
Feiersvenn

Drammensregionens brannvesen IKS
Langes gt. 11 - 3044 Drammen

- Trygghet og sikkerhet for deg

HANSEN ROGER
CHRISTEN SMITHS GATE 4 A
3045 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	
	TN/07/459	04.10.07

CHRISTEN SMITHS GATE 4 A, 110/809, DRAMMEN, RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG.

Ved befaringen den 04.10.07 deltok feiersvenn Terje Nilsen fra Drammensregionens brannvesen IKS sammen med huseier Roger Hansen.

Følgende feil/mangler ble avdekket:

1. 1.etg. gang: Det ble avdekket at brennbart materiale (skap) er montert for nær sotluke, dette er ikke tillatt.
   Vi anbefaler at skap fjernes eller beskyttes med plate av ubrennbart materiale slik at ubeskyttet brennbart materiale ikke kommer nærmere sotluken enn minst 30 cm.

Ifølge brannforskriftene skal eier/bruker innen en måned etter at rapporten er mottatt gi skriftlig melding til brannsjefen om når og hvordan de tiltak som er foreslått blir rettet.

Med hilsen

Jarle Bråthen
Feierformann

Terje Nilsen
Terje Nilsen
Feiersvenn

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	110	78	0	1

Adresse:	Christen Smiths gate 4 B, 3045 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	15.10.2007	
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:	06.07.2010. Deler røyk løp	
Merknader til feiingen:	Satt inn nytt ildsted og stålforing 2024	

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 30.10.2024

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/980/90
Uthentet 2024-10-30 09:40

REGISTRERT
- 2 FEB. 1989
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 980

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen g.b.nr. 110/78 Chr. Smiths gate 4, Reidar Helliksen, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

I forbindelse med fradeling av tomt gis Chr. Smiths gate 4 veirett over den fraskilte tomt i eksisterende adkomst-vei ved grense mot Chr. Smiths gate 2.

Drammen, den 30.1.89

Reidar Helliksen

eier av eiendommen Chr. Smiths gate 4

Doknr. 980 Tinglyst 02.02.1989 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 4056 Tinglyst: 23.03.1995 Emb: 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
TINGLYST
23 MAR 1995
RAMMEN BYRETT
4056

ERKLÆRING

Eieren av gnr. 110, bnr. 809, gir eieren av gnr. 110, bnr. 818, rett til å knytte seg til felles vann- og avløpsledninger og gir eierne av gnr. 110, bnr. 78 rett til å knytte seg til felles vannledning over sin eiendom gnr. 110, bnr. 809, som avmerket på vedlagte kart som følger som vedlegg til denne erklæring, samt tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd.

Ved fremføring og senere vedlikehold eller fornyelse av ledningen, forplikter brukerne seg til å sette eiendommen i samme stand som før arbeidene tok til.

For den delen av fellesledningen som hver enkelt er bruker av, er brukerne solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 110, bnr. 809, og kan ikke avlyses uten samtykke fra de andre brukerne.

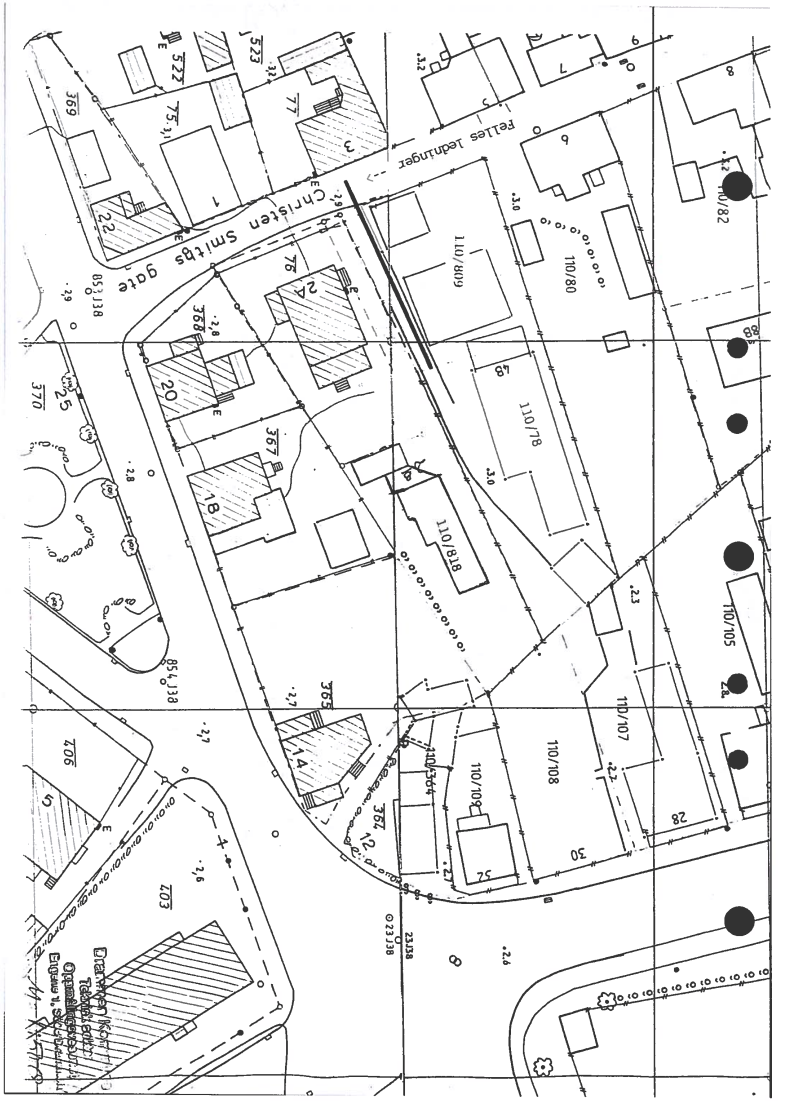
Drammen, den 22/3-95

Eier av gnr. 110, bnr. 809: Roger Hanssen
Roger Hanssen (sign.)

Eier av gnr. 110, bnr. 818: Jørgen Mikael Rystad
Jørgen Mikael Rystad (sign.)

Eiere av gnr. 110, bnr. 78: Reidar Helliksen
Reidar Helliksen (sign.)

Øyvind Helliksen
Øyvind Helliksen (sign.)



Sendes tilbake til

TINGLYST
15 APR. 1993
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 4699

Skjøte [1]

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	DRAMMEN	110	809			

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

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

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

2. Kjøpesum

Kroner: 100.000,-

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

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner

Doknr. 4699 Tinglyst 15.04.1993 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
290547 [redacted]	REIDAR HELLIKSEN	

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)*	Navn	Ideell andel
020767 [redacted]	ROGER HANSSEN	

6. Særskilte avtaler [4]

GNR. 110 BNR. 78 GIS VEIRETT PÅ EKSISTERENDE VEI LANGS EIENDOMMENS GRENSE MOT GNR. 110 BNR. 76

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [4]

CHRISTEN SMITHS GATE 4A

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om sivilstand [5]

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

10. Underskrifter og bekreftelser [6]

Sted, dato: DRAMMEN 18.02.93

Utstederes underskrift: R. Helliksen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: REIDAR HELLIKSEN

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

1. vitneunderskrift: Trond Wiksvik | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TRONDA WIKSVIK

Adresse: BUSKERUDVEIEN 105 B, 3027 DRAMMEN

2. vitneunderskrift: Kjell Hansen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KJELL HANSEN.

Adresse: Dalegårdsvn 32 B. 3028 Drammen.

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift: Inger Helliksen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: INGER HELLIKSEN

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

1. vitneunderskrift: Heidi Estensen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: HEIDI ESTENSEN

Adresse: Uranusv 126 3055 KRELVA

2. vitneunderskrift: Kjell Hansen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: KJELL HANSEN.

Adresse: Dalegårdsvn 32 B. 3028 Drammen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3089/90
Uthentet 2024-10-30 09:39

Returneres til:

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
0 8 MARS 1993
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 3089

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	DRAMMEN	110	78	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
29.05.47[redacted]	REIDAR HELLIKSEN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1/2	11			21			31			41			51		
2	B	1/2	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26											
7			17			27											
8			18			28											
9			19			29											
10			20			30											

Sum tellere = nevner:

Doknr: 3089 Tinglyst: 08.03.1993 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

SEKSJON 1 OG SEKSJON 2 HAR HVER SIN IDEELLE 1/2-PART AV TOMTEAREAL SOM ER CA 520 m². OG SOM BENYTTES FELLES. GARASJER BENYTTES FELLES.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3089/90
Uthentet 2024-10-30 09:39

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

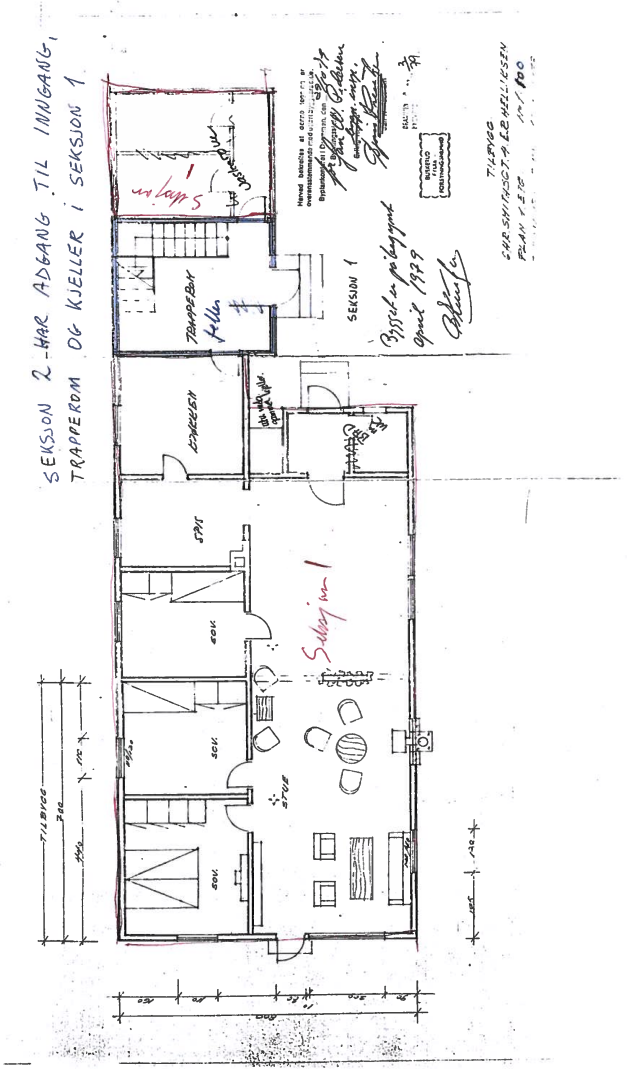
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f).
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

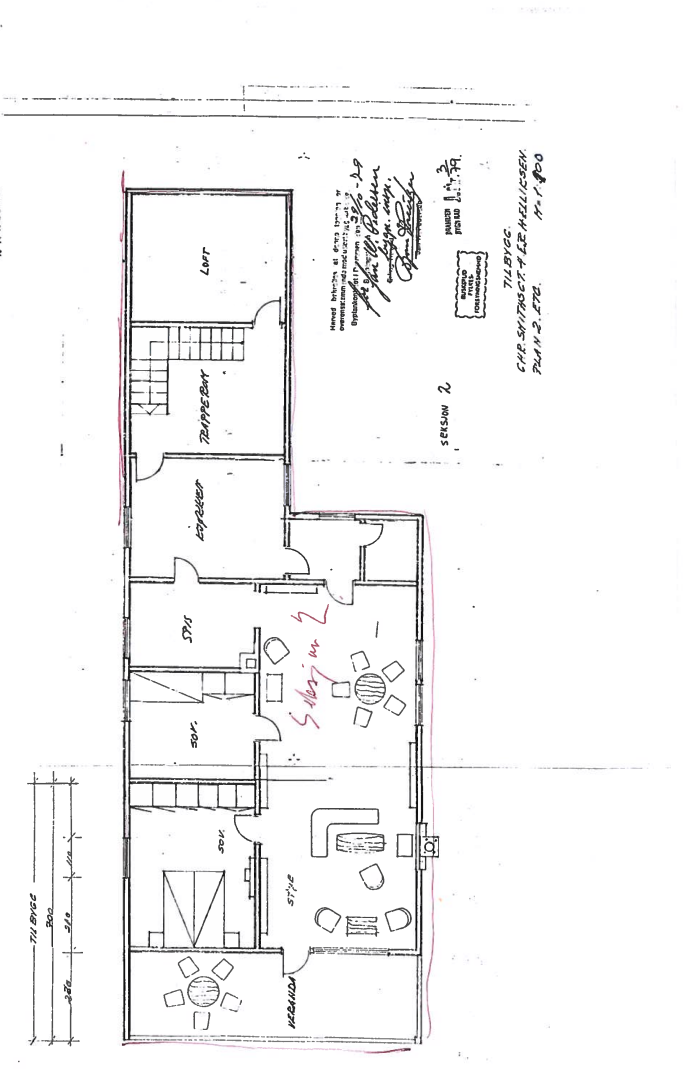
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
DRAMMEN 01.03.93	R. Helliksen

Noter:
7) Kopi av varselet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

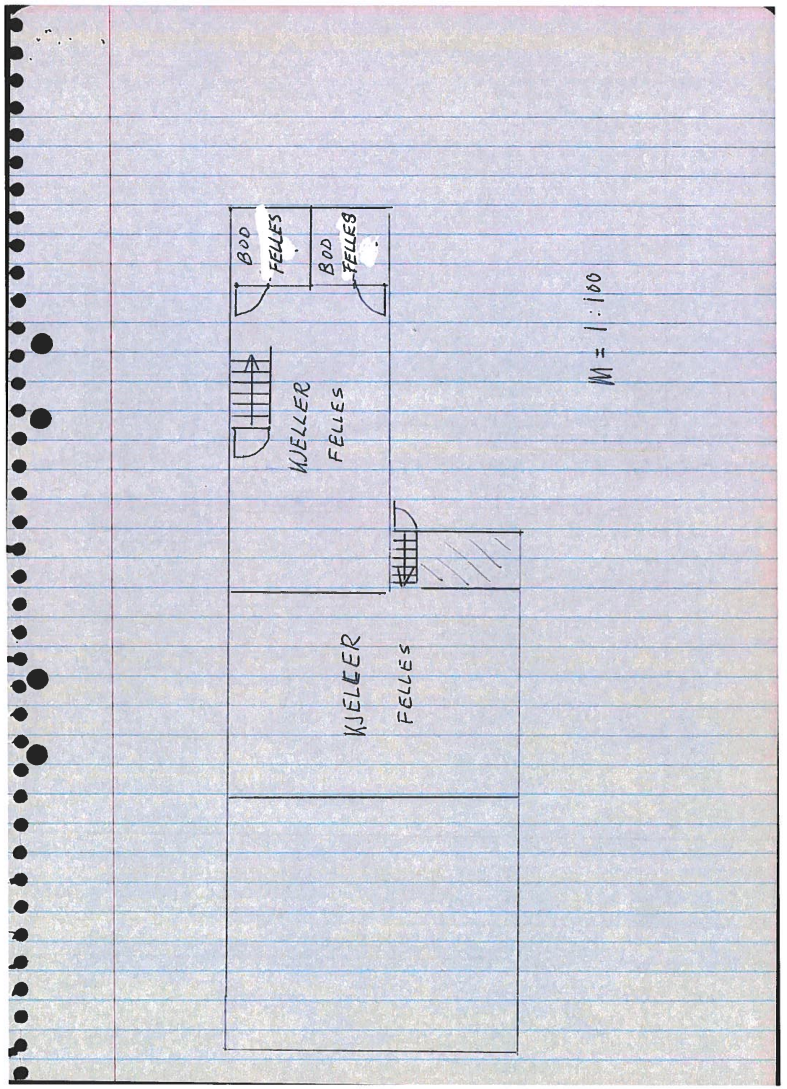
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3089/90
Uthentet 2024-10-30 09:39



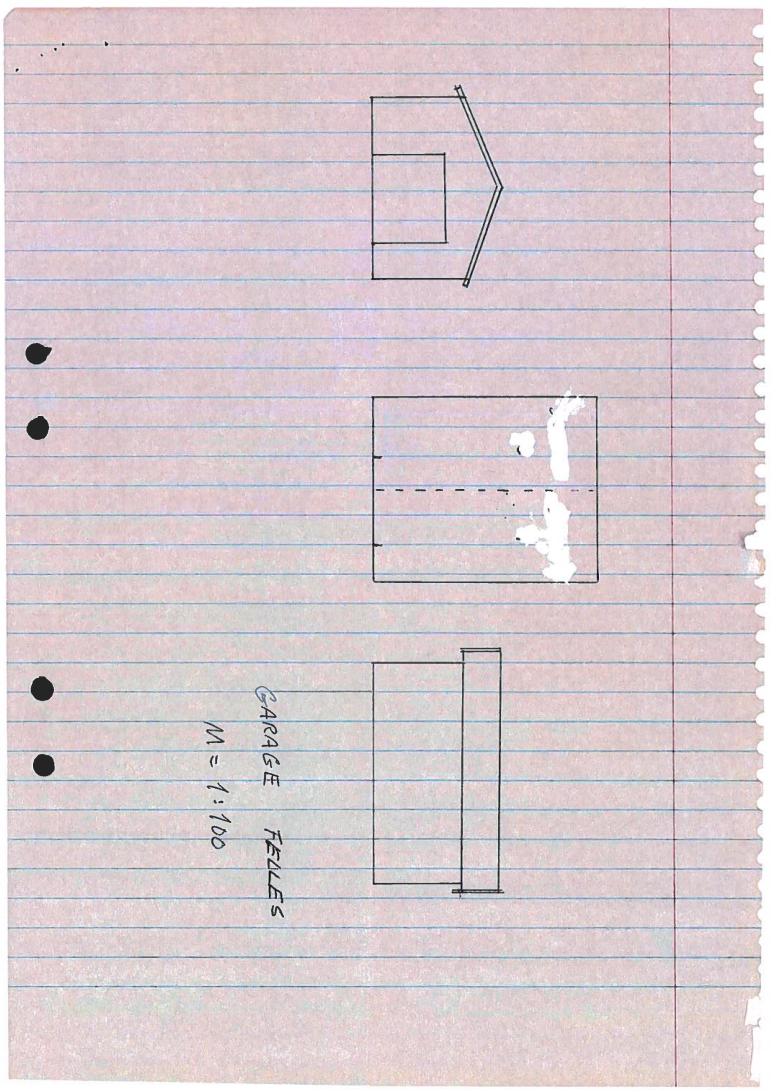
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3089/90
Uthentet 2024-10-30 09:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3089/90
Uthentet 2024-10-30 09:39



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3089/90
Uthentet 2024-10-30 09:39



Christen Smiths gate 4B

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	**4 min**
368 elever, 17 klasser	0.3 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**15 min**
55 elever, 3 klasser	1.1 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**5 min**
560 elever, 35 klasser	2.1 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**9 min**
590 elever, 37 klasser	0.7 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**4 min**
356 elever, 26 klasser	1.9 km
Drammen videregående skole	**4 min**
1250 elever, 51 klasser	0.3 km
Heltberg vgs. Drammen	**14 min**

Offentlig transport

Museumsparken	**3 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
Strømsø torg	**8 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

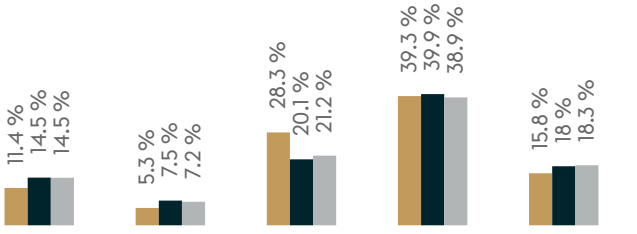
Barnehager

Danvik barnehage (1-5 år)	**7 min**
68 barn	0.5 km
Lassebakken barnehage (1-5 år)	**9 min**
40 barn	0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barne...	**11 min**
44 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	**3 min**
Kiwi Strømsø	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen-grophallen	3 min
Turnhallen	3 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	6 min
Family Sports Club Akropolis M...	8 min

«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0361/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christen Smiths gate 4B 3045 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 110, bnr 78, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no