

P C Bjerckes vei 4



Velkommen til

P C Bjerckes vei 4



Salgsoppgaven produsert 29. mai 2025

Åskollen

Stor og velholdt enebolig beliggende i populært og barnevennlig område - 2 garasjer - 6 soverom - Utsikt

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	198 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1948

Megler	Jonathan Lindstrøm
Telefon	932 24 774
E-post	j.lindstrom@nordvikbolig.no
Megler 2	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no




SECTOR



Kort fortalt

Velkommen til P C Bjerkes vei 4 på Åskollen!

Velholdt og romslig enebolig over tre plan – perfekt for barnefamilien! Beliggende i et populært og barnevennlig område på Åskollen med nærhet til skole, barnehage, bussforbindelser og flotte turområder. Boligen byr på seks soverom, fine uteplasser med nydelig utsikt mot fjorden, og en fleksibel planløsning med gode tilpasningsmuligheter.

Noen høydepunkter:

- Familievennlig planløsning over tre etasjer
- Seks soverom og gode oppholdsrom
- Stor terrasse og balkong med gode solforhold
- Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Rolig og attraktivt område nær marka og skole
- Meget flott utsikt mot fjorden
- 2 romslige garasjeplasser

Tomt på nedsiden er utskilt og ligger ute for salg.

Arealer og innhold

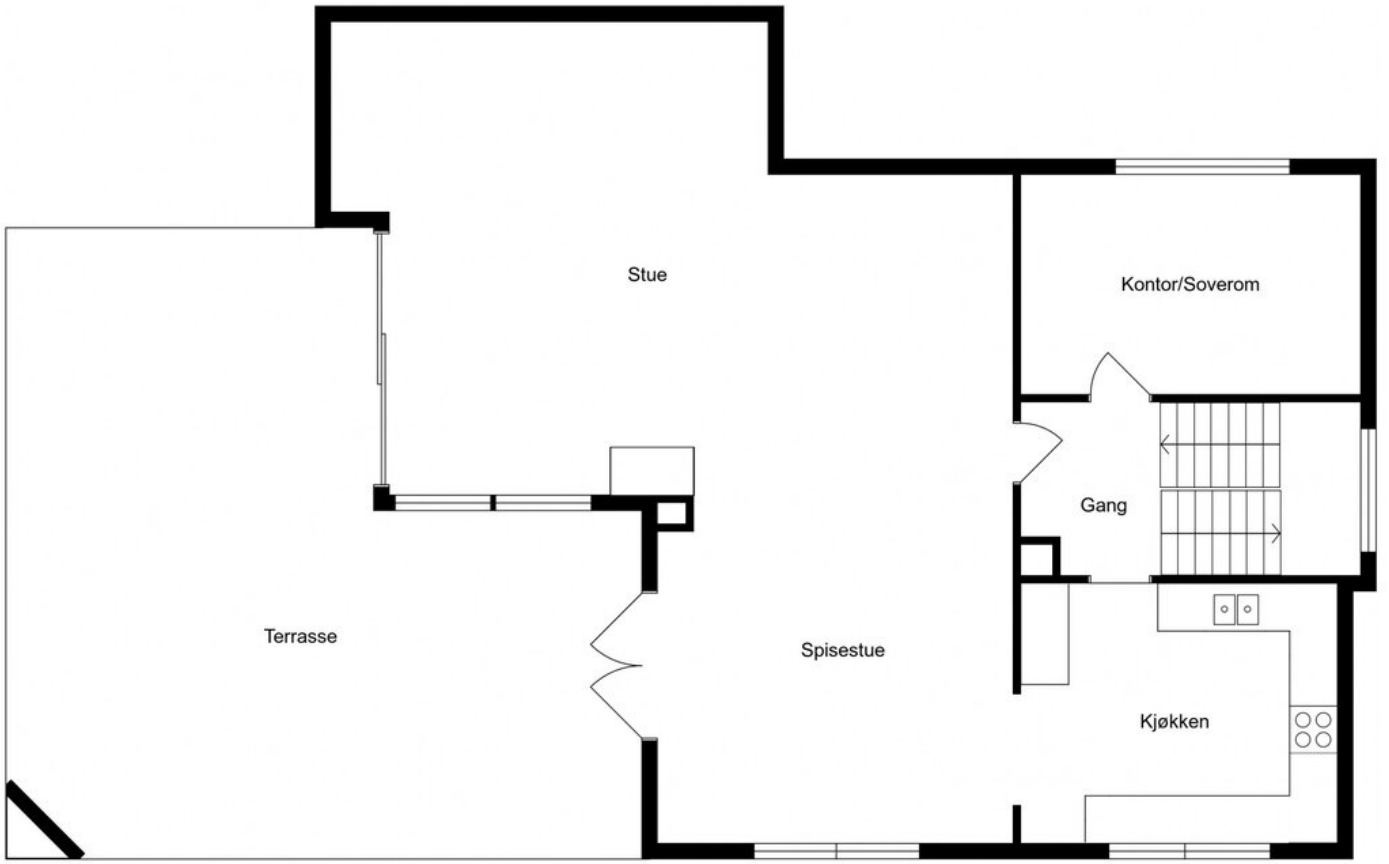
BRA-i:	198 kvm
BRA-e:	41 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, gang, toalettrom, vaskerom, 2 boder og ett innredet rom
BRA-e: 41 kvm. 2 garasjer
Total BRA: 91 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, spisestue, soverom, gang og kjøkken
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. 4 soverom, bad og gang
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong



Plantegning 2. etasje



























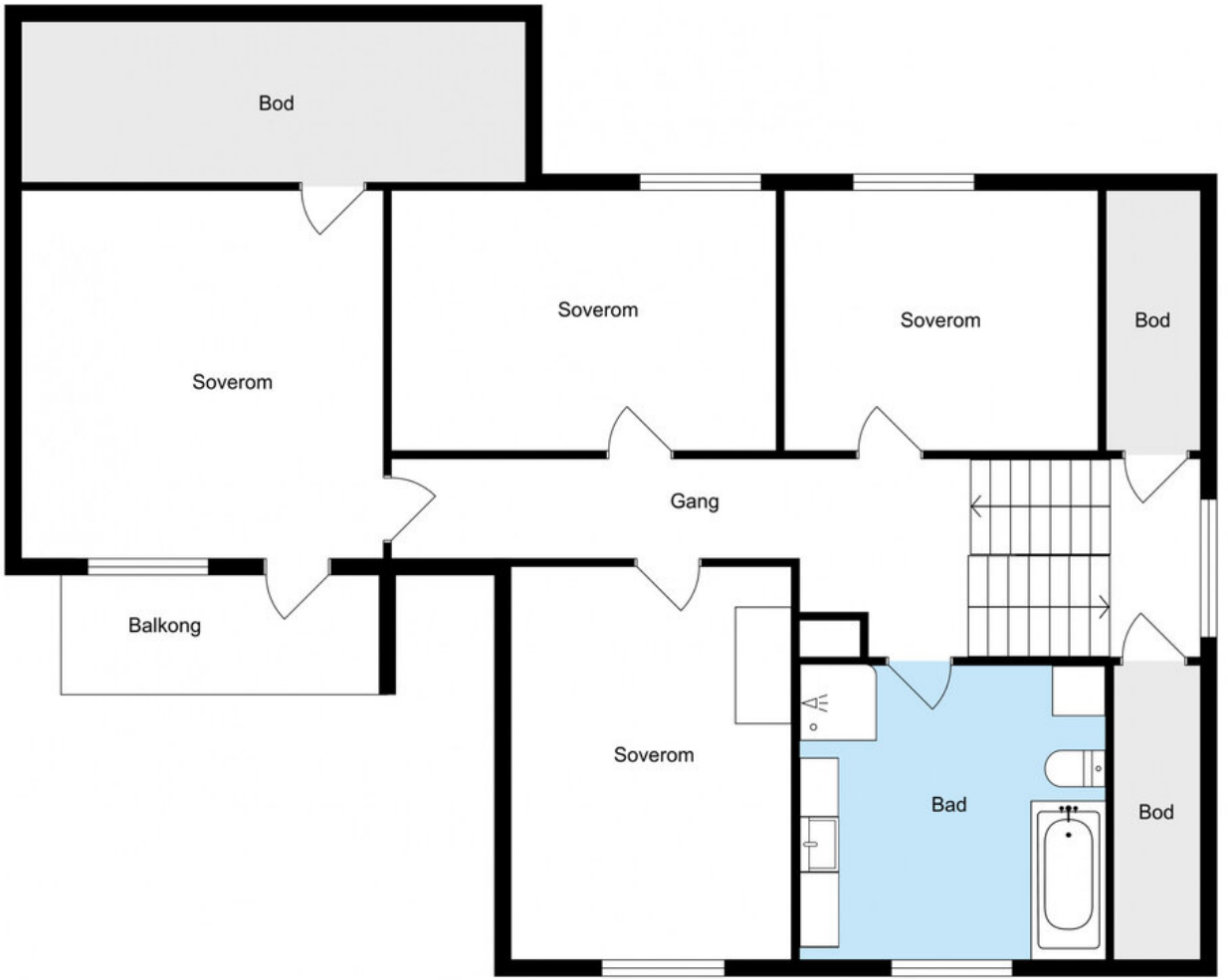












Plantegning 3. etasje











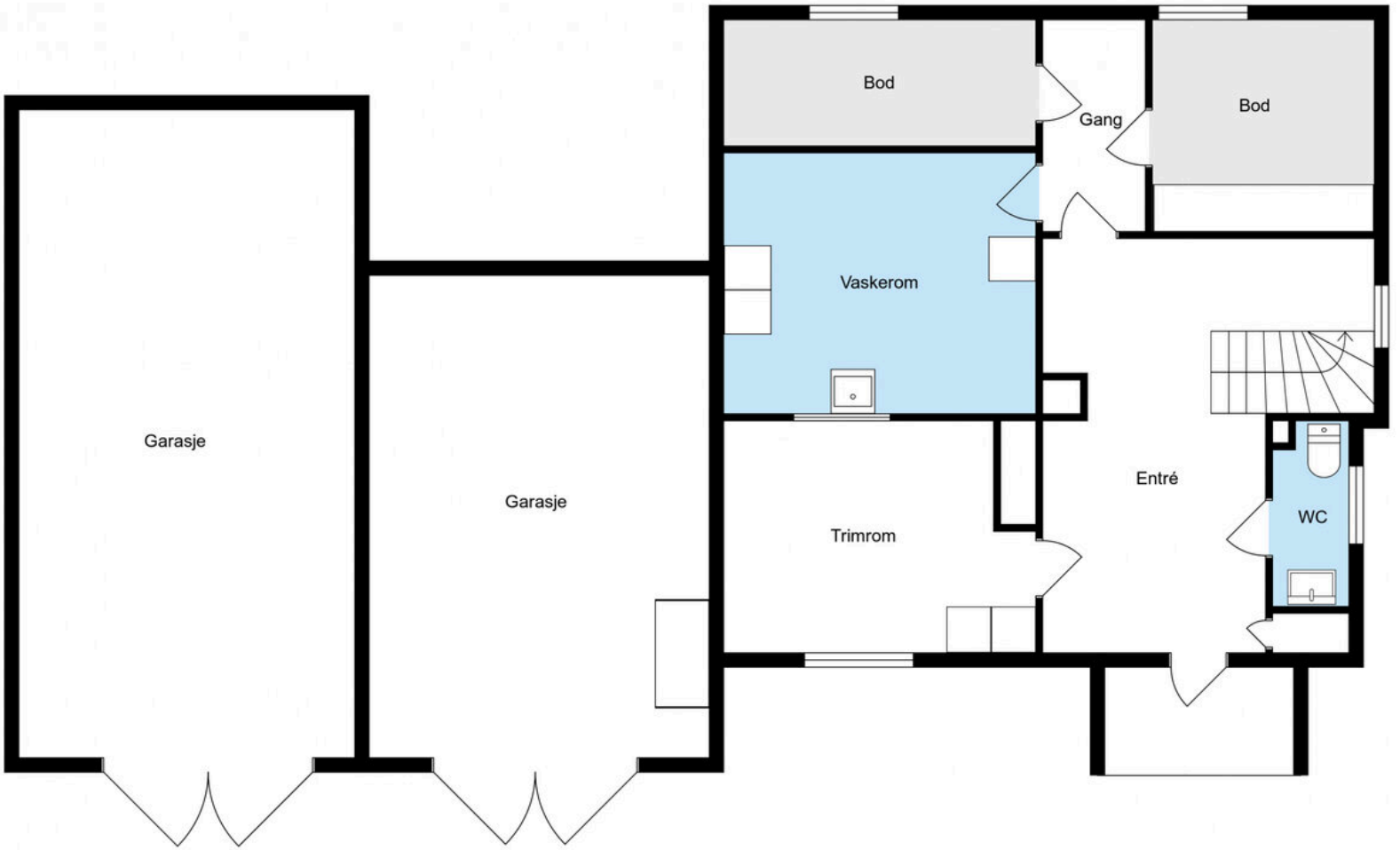












Plantegning 1. etasje









Informasjon

P C Bjerckes vei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0341/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26, bnr 112 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Emd Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1948

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, gang, toalettrom, vaskerom, 2 boder og ett innredet rom
BRA-e: 41 kvm. 2 garasjer
Total BRA: 91 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, spisestue, soverom, gang og kjøkken
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. 4 soverom, bad og gang
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 3 m^2
- Terrasse på ca. 38 m^2
BRA-e:
- Garasje 1 på ca. 16 m^2
- Garasje 2 på ca. 25 m^2
Det var ikke tilgang til garasje 2 på befaringsdagen. Oppgitte mål er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Innhold

1. etasje:
50 m^2. Entré, gang, toalettrom, vaskerom, 2 boder og soverom
41 m^2. 2 garasjer
2. etasje:
81 m^2. Stue, spisestue, soverom, gang og kjøkken
3. etasje:
67 m^2. 4 soverom, bad og gang

Standard

Innholdsrik enebolig over tre plan – ideell for barnefamilien!
Velkommen til P C Bjerckes vei 4 – en romslig og familievennlig enebolig med flott planløsning, rikelig med oppholdsrom og god plass til både små og store. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, med umiddelbar nærhet til skole, barnehage, lekeplasser og flotte turområder. Boligen er fordelt over tre innholdsrike plan, med hele 6 soverom, to stuer og flere praktiske rom. Store uteplasser og gode solforhold gjør dette til et hjem å trives i for hele familien.

1. etasje – praktiske funksjoner og fleksible rom

Entré og gang: Velkommen inn i en lys og ryddig entré med naturlig flyt inn i boligen. Herfra har du tilgang til alle etasjens funksjonsrom og trapp til neste plan. Nytt gulv fra 2024/2025.

Toalettrom: Flislagt med servant og toalett – perfekt for gjester og daglig bruk.

Vaskerom: Romslig vaskerom med betonggulv og utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og TG3-vurdering som tilsier at oppgradering bør vurderes.

Soverom: Pent soverom med god plass for seng og annen oppbevaring.

Boder: Fleksible rom som kan benyttes som lekerom, hjemmekontor, hobbyrom eller oppbevaring – etter familiens behov.

2. etasje – sosiale soner og moderne kjøkken:

Stue og spisestue: Luftige og tiltalende oppholdsrom med store vindusflater og god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Utgang til en stor terrasse på ca. 38 m^2 hvor man kan nyte lange sommerkvelder i solen.

Kjøkken: Moderne Kvik kjøkken med god skapplass, integrerte hvitevarer og smarte løsninger. Oppgradert elektrisk anlegg og ventilator med avtrekk ut gir trygghet og komfort i hverdagen.

Soverom: Et soverom i denne etasjen passer ypperlig som gjesterom eller hjemmekontor.

3. etasje – barnas eget univers

Fire soverom: Perfekt etasje for barna! Her får man fire rom med fleksible bruksmuligheter – enten det er barnerom, tenåringsrom eller kontor. Ett soverom har utgang til en koselig balkong.

Bad: Flislagt bad med badekar og dusjkabinett – ideelt for barnefamilien. TG3 grunnet alder og slitasje på sluk, noe man bør ta høyde for ved videre oppussing.

Dette er et hjem med potensial, personlighet og en sjelden god romfordeling. Kombinasjonen av familievennlige kvaliteter, store uteplasser og beliggenhet i et trygt og etablert boområde gjør boligen spesielt godt egnet for deg som ønsker en trygg og innholdsrik hverdag for hele familien.

Parkering

Det er to garasjer på eiendommen, ellers parkering i egen gårdsplass

Modernisering og påkostninger

2024/2025:
- Nye gulv 1. etasje + i hallen nede.
- Oppdatert noe EL (stikkontakter, lys, nytt EL i forbindelse med kjøkken)
- Malt første etasje og hallen nede
- Lagt fliser på bad + byttet baderomsinnredning + malt badet
- Nytt kjøkken fra KVIK

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på badet. MR Viken bygg AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Huset har to separate piper hvor den nordre var i bruk (parafinovn i sokkel, vedovn i stua) da huset ble kjøpt. Ved tilsyn ble det identifisert brennbart materiale for nært nordre pipe. Som respons ble parafinovn i sokkel fjernet mens pipeåpning i stua ble murt igjen. Tiltaket ble godkjent 6/12-2011 av Drammen brannvesen som tilbakemelding på deres tilsynsrapport.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ved snøsmelting / store vannmengder har det ved noen tilfeller kommet inn vann i garasjene, kanskje via ventiler, fra husets oppside i følge tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm i forbindelse med bytte av kjøkken. Nye brytere og stikkontakter i stue+kjøkken. Nye lamper i 2. og 3. etasje Sigdal Elektro AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble i 2009 målt radonkonsentrasjon med sporfilm i henholdsvis stua og gangen i 2 etasje (utenfor badet). Årsmiddelverdien i stua ble 201 Bq/m3 og 159 Bq/m3 i gangen. Siden anbefalt grenseverdi er 200 Bq/m3, så lå våre målinger under eller omtrent likt med grenseverdien. Vi valgte derfor å ikke gjøre ytterligere tiltak.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset har to separate piper hvor den nordre var i bruk (parafinovn i sokkel, vedovn i stua) da huset ble kjøpt. Ved tilsyn ble det identifisert brennbart materiale for nært nordre pipe. Som respons ble parafinovn i sokkel fjernet mens pipeåpning i stua ble murt igjen. Tiltaket ble godkjent 6/12-2011 av Drammen brannvesen som tilbakemelding på deres tilsynsrapport.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Ved snøsmelting / store vannmengder har det ved noen tilfeller kommet inn vann i garasjene, kanskje via ventiler, fra husets oppside i følge tidligere eier.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det skal bygges enebolig på tomten sør for huset.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført i selgers eiertid i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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:

Byggemåte:
Tak: Takkonstruksjon med sperrer.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Betongdekke og trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking og undertak: Over halvparten av forventet levetid er passert.
- Veggkonstruksjon: Lite lufting bak kledning.
- Takkonstruksjon: Begrenset ventilasjon og tidligere fuktmerker.
- Etasjeskiller: Flere rom har skjevheter i gulv som overstiger standardens krav.
- Vinduer: Slitte karmer og vanskelig å åpne/lukke i enkelte rom.
- Dører: Værslitasje og sprekker i trevirket.
- Balkong og terrasse: Værslitasje og rekkverk som ikke oppfyller dagens høydekrav.
- Utvendige trapper: Skjevheter og eldre trapp som er i dårlig stand.
- Radon: For høye verdier etter dagens krav.
- Rom under terreng: Risikokonstruksjon, registrert fuktskader.
- Innvendige trapper og dører: Mangler håndløper, lav frihøyde og behov for justering.
- Bad overflater: Over halvparten av forventet levetid er nådd på våtromsplater vegg.
- Toalettrom: Mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.
- VVS-anlegg: Vann- og avløpsrør er av eldre dato og nærmer seg slutten av forventet levetid.
- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
- Fuktsikring og drenering: Eldre eller manglende drenering, behov for oppfølging ved kjeller.
- Grunnmur: Registrert riss/sprekker og misfarging.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Gammel løsning, ingen dokumentasjon.
- Pipe og ildsted: Pipen er av eldre dato.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag: Ikke tilfredsstillende bortleding av vann fra grunnmur, mangler snøfangere, mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt.
- Vinduer i 3. etasje: Råteskader krever utskifting.
- Bad i 3. etasje: Membran og sluk har overskredet forventet levetid, og må påregnes utbedret.
- Vaskerom: Bør totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens standard.
- Terreng: Registrert vanninntrenging i garasje ved snøsmelting – terrenget faller mot grunnmur.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner til våtrom: Disse er ikke åpnet eller kontrollert på grunn av tilkomsthinder.

Tekniske installasjoner:
Vannrørsystemet består av kobber og plast.
Avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i trappegangen.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer.
Sikringsskapet er plassert i et innredet rom i 1. etasje.
Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Glitre nett opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 14.900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Siste kontroll av anlegget var i 2007 og det foreligger ingen pålegg fra da.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 934,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon: 4 650,-Standardløsning
- Vann: 5 284,- Basert på ett forbruk på 44 m3. Dette er ett lavt forbruk.

Oppgitt beløp er fakturert forbruk fra Drammen kommune for 2023. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser at boligen ikke har vært bebodd siden kjøp i 2024 så det er ingen oversikt over andre utgifter.

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

Formuesverdi

Det har ikke lykkes megler å oppdrive formuesverdi for eiendommen. Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF forsikring
Polisenr: 33012346

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen ifølge selger

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 715 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger pent til i et rolig og etablert boligområde på Åskollen, og har en skrånende tomt opparbeidet med gressplen, prydbusker og naturpregede områder. Tomten gir gode muligheter for lek, opphold og utemøblement, og egner seg godt for barnefamilier som ønsker en kombinasjon av solrike uteplasser og grønne omgivelser.
Tomten er fradelt i år og nabotomt på nedsiden vil bli bebygget. Se bilde i salgsoppgave og annonse.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisning.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling i 2009. Målingen viser at det er registrert 201 becquerel per kubikkmeter i stue og 159 becquerel per kubikkmeter i gang. Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Åskollen, et av Drammens mest ettertraktede boområder. Her bor man med nærhet til både natur og by, med kort vei til marka, barnevennlige omgivelser og praktiske fasiliteter.

Området byr på gode solforhold, lite gjennomgangstrafikk og en trygg atmosfære for både barn og voksne. Det er kort gangavstand til Åskollen barneskole, barnehager, nærbutikk og bussforbindelser.

For den turglade er det flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder og langs kyststien ved Drammensfjorden. Det er også god tilgang til treningssentre og fritidstilbud i nærområdet. Med bil er man raskt ute på E18 eller inn til Drammen sentrum, som nås på under 10 minutter.

Bebyggelse

Nærliggende bebyggelse består av småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gange fra huset er du på bussholdeplassen hvor linje 4 går fra Kniveåsen og ned til sentrum med hyppige avganger i rushtiden, og to gang i timen forøvrig. Bussen stopper rett ved togstasjonen, og er en pendlervennlig vei inn til feks Oslo.

Skoler og barnehager

Åskollen barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Flere offentlige og private barnehager i Drammen. For full oversikt besøk drammen.kommune.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.1970.
Kommentar fra kommunen: Vedlagte dokument datert 15.09.1970, er et gjennomslag av ferdigattesten som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.

Det foreligger tegninger fra 02.02.1948 for fasaden.
Det foreligger tegninger for tilbygg datert 09.08.1993 som gjelder stue i 1. etasje, soverom med balkong i 2. etasje og ekstra garasje med kjellerrom i underetasjen.
På de siste tegningene er det følgende endringer fra dagens løsning:
I underetasjen mangler det ett kjellerrom bak garasjene - denne ble ikke utgravet.
Det gjøres oppmerksom på at rom som benyttes som soverom ikke er godkjent omsøkt til varig opphold. I byggetegninger er rommet registrert som "arbeidsrom".
I 1. etasje er tv - rom og bod omgjort til soverom. Omgjøring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette.
I 2. etasje er det ganske likt bortsett fra en nødutgang som ikke er etablert fra gangen og ut på balkong. Balkong er også bygget mindre enn på tegninger.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2014-2036 datert 05.10.2015.
Iht. gjeldende regulering for området er boligen regulert til boliger og kjørevei iht regulering av nordbyområdet i Nøsted bygningsdistrikt datert 15.02.1949, annet trafikkområdet og kjørevei iht. reguleringplan: mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Nordby gård Felt F datert 27.01.1977 og annen veigrunn iht reguleringsplan: Olaf Mørchs vei og del av Nordbyveien datert 22.10.1985. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Flere relaterte planer i området.

Regulering under arbeid er detaljregulering for regionalt renseanlegg Nordbykollen-Solumstrand.

Tomten er fradelt og oppmålt med kommunen 28/5-2025. Boligen får egen innkjørsel på sin tomt.
Nabotomten vil bli bebygd i fremtiden.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/26/112:
31.01.1975 - Dokumentnr: 654 - Vilkår i kjøpekontrakt

31.03.1949 - Dokumentnr: 200609 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:26 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1239762 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:26 Bnr:112

01.01.2024 - Dokumentnr: 727307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:26 Bnr:112

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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 stand, uten ytterligere rengjøring.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 250,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 886,-

Samlet skal selger betale kr. 137 036,- 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. 3 625,-.

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 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Megler

Jonathan Lindstrøm , Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93224774

Megler 2

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

P C Bjerckes vei 4

Tilstandsrapport

Enebolig
P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 26, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1292 **Referansenummer:** IB9066

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, 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

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige 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.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
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:
Tak: Takkonstruksjon med sperrer.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Betongdekke og trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Den opprinnelige delen har sperrekonstruksjon med undertak av bord. Den tilbygde delen har sperrekonstruksjon med undertak av asfaltplater.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert til 1993 og 2011.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt terrassedører datert til 1993 og 2016.

Boligen har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom i 3. etasje. I tillegg finnes en terrasse på ca. 38 m² med adkomst fra stuen. Både terrasse og balkong er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Det er en utvendig trapp opp mot hage/terrasse, oppført med betongtrinn og lagt i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Laminat.
- Gulvbelegg.

Vegger:
- Tapet.
- Malt trepanel.
- Malt puss.

Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.
- Malt puss.

Etasjeskiller består dels av betongdekke og dels av trebjelkelag fra både opprinnelig byggeår og tilbyggsår.

Boligen har to separate piper. Den nordre pipen har tidligere vært tilknyttet parafinovn i sokkeletasjen og vedovn i stuen.

Boligen har en eldre tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger har våtromsplater, og himlingen består av malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Badekar.
- Dusjkabinett.

Rommet har tilluft via luftspalte.

Vaskerom:
Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type støpejern.

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

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

KVIKK KJØKKEN
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og plast.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.

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

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringsskapet er plassert i et innredet rom i 1. etasje.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at det er benyttet smøremembran fra byggeåret.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være fra eldre periode. Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

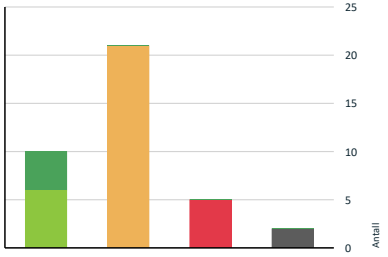
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygget datert 1993. Det er imidlertid gjort mindre rominndelinger etter dette. Ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

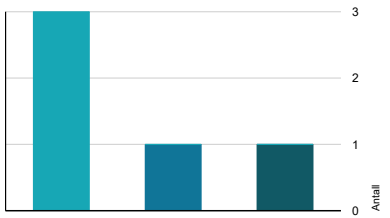
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3. etasje	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein og er besiktiget fra takmøne.

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

- Det anbefales jevnlig kontroll av takstein samt beslag i kilrenner og ved vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Kilrennebeslagets plastbelegg er slitt, og det er registrert avflassing i overflaten.
- Det bør påregnes noe vedlikehold/rengjøring av takrenner.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er deler av kledningen som ikke har tilfredstillende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Den opprinnelige delen har sperrekonstruksjon med undertak av bord. Kryploftet er etterisolert med mineralull (Glava).

Den tilbygde delen har sperrekonstruksjon med undertak av asfaltplater.
Isolasjonen ligger tett opptil undertaket, men det er etablert luftespalte langs gesims, og det forutsettes at det er tilstrekkelig ventilasjon over asfaltplatene.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen.
- Det var ikke tilkomst til kryploftet på befaringstidspunktet. Det er tidligere opplyst om eldre fuktmerker på undertaket i kottet mot badet og rundt pipen på kryploftet.
- Videre oppfølging anbefales for å avklare om forholdene er vedvarende eller bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert til 1993 og 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt fordi mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp, og enkelte vinduer krever justering. I tillegg er avflassing av maling vanlig på eldre vinduer, noe som indikerer behov for vedlikehold. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 3 Vinduer - 3. etasje

Soverom i 3. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt terrassedører datert til 1993 og 2016.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Det er registrert en del slitasje på karmer og beslag.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom i 3. etasje. I tillegg finnes en terrasse på ca. 38 m² med adkomst fra stuen.
Både terrasse og balkong er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Rekkverkshøyde på balkong og terrasse er under 1.00 meter.
- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell membran på gulvet.
- Det er registrert saltutslag i garasjehimling.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut fra alder på dagens tekking, og ny tekking må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp opp mot hage/terrasse, oppført med betongtrinn og lagt i terreng.
Trappen følger skråningen langs boligens garasje. Det er ikke montert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

- Eldre trapp som er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Nødvendige oppgraderinger bør påregnes/anbefales.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Laminat.
- Gulvbelegg.

Vegger:
- Tapet.
- Malt trepanel.
- Malt puss.

Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.
- Malt puss.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består dels av betongdekke og dels av trebjelkelag fra både opprinnelig byggeår og tilbyggsår.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i gang i 3. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1 i 3. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2 i 3. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 3. i 3. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet i soverom 4 i 3. etasje.

Det er registrert en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i stuen i 2. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i gang i 2. etasje.

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

TG 2 Radon

Det ble i 2009 gjennomført måling av radonkonsentrasjon med sporfilm i boligen.
Målingene ble utført i stue og gang i 2. etasje (utenfor bad). Årsmiddelverdiene var henholdsvis 201 Bq/m³ i stue og 159 Bq/m³ i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Måleresultatene lå under eller omtrent på nivå med anbefalt tiltaksgrense på 200 Bq/m³. Det ble derfor ikke iverksatt ytterligere tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å foreta tiltak for å redusere radonverdiene.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har to separate piper.
Den nordre pipen har tidligere vært tilknyttet parafinovn i sokkeletasjen og vedovn i stuen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i vaskerommet/bodene, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

På bakgrunn av bygningens alder og byggemåte er det økt risiko for fuktpåvirkning i grunnen. Fuktmerker/fuktskader kan over tid føre til skader på konstruksjonen, som råte i treverk og svekkelse av vegger. Det er derfor gitt TG 2. Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget av eventuelle fuktproblemer. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering rundt grunnmuren, etablering av fuktsperre eller utbedring/utskifting av berørte materialer for å hindre ytterligere skader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en eldre tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er liten frihøyde i trappeløpet.
- Det er registrert mindre knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes grunnet lav frihøyde i trappeløpet, samt mindre knirk i trappen. Det mangler også håndløper på vegg i trappeløpet. Selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider ved oppføringstidspunktet, anbefales dette for å redusere risikoen for ulykker og skader, særlig for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, tatt alder og byggeskikk i betraktning.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Det er registrert flere dørhåndtak som bør justeres/strammes.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er oppgradert med fliser på gulvet, utført av MR Viken Bygg AS i nyere tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har våtromsplater, og himlingen består av malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Våtromsplater har nådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi levetiden for våtromsplatene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

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

Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Badekar.
- Dusjkabinett.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.

3. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type støpejern.

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

Avtrekk via elektrisk vifte.

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

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da vaskerommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

KVIKK KJØKKEN
Innredning:
- Slette fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulv og vegger er flislagt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

- Sanitærutstyr har middel/høy alder.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG 2 settes som en helhetsvurdering av toalettrommet, da det står overfor en oppgradering i løpet av de kommende årene. Overflater og avtrekk trenger noe vedlikehold/oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber og plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene i boligen vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av dette er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller andre forhold som kan utvikles over tid. Tiltak kan derfor ikke utelukkes å bli nødvendig i fremtiden. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene 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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: Utløpt.

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

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

TG 0 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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. Sikringsskapet er plassert i et innredet rom i 1. etasje.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble det gjennomført en el-kontroll av Wilh. Kolstad AS den 22.05.2023.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er lagt opp ny strøm i forbindelse med bytte av kjøkken. Det er montert nye brytere og stikkontakter i stue og kjøkken, samt nye lamper i 2. og 3. etasje. Arbeidene er utført av Sigdal Elektro AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TG 0 Brannteknisk 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 fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at det er benyttet smøremembran fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Det er registrert misfarging på grunnmur i bodene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er opplyst at det ved snøsmelting og store vannmengder ved enkelte anledninger har kommet inn vann i garasjene. Ifølge tidligere eier kan dette ha skjedd via ventiler fra husets oppside.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger for vann og avløp antas å være fra eldre periode.
Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern.
Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

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.

Tilstandsrapport

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

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	3
2. Etasje	81			81	38
1. Etasje	50	41		91	
SUM	**198**	**41**			**41**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
2. Etasje	Stue, Spisestue, Soverom, Gang, Kjøkken		
1. Etasje	Innredet rom, Vaskerom, Bod, Bod 2, Entré, Gang, Toalettrom	Garasje 1, Garasje 2	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 38 m²

BRA-e:
- Garasje 1 på ca. 16 m²
- Garasje 2 på ca. 25 m²

Det var ikke tilgang til garasje 2 på befaringsdagen. Oppgitte mål er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for tilbygget datert 1993. Det er imidlertid gjort mindre rominndelinger etter dette. Ferdigattest foreligger.

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:

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)
Enebolig	188	51

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Bod 1 på ca. 5 m²
- Bod 2 på ca. 5 m²
- Garasje 1 på ca. 16 m²
- Garasje 2 på ca. 25 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Øystein Djupnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	26	112		0	1214.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
P C Bjerckes vei 4

Hjemmelshaver
Emd Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Åskollen i Drammen, med utsikt mot Drammensfjorden.
Det er kort vei til skole, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og turmuligheter.
God tilgjengelighet til offentlig transport og E18, med ca. 10 minutters kjøretid til Drammen sentrum.

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 ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 920 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN
Gnr 26 - Bnr 112
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/IB9066

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mai 2025

Oppdragsnummer
10-0341/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Emd Eiendom AS v/ Øystein Djupnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 33012346
Forsikret i: Fremtind DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på badet. MR Viken bygg AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Huset har to separate piper hvor den nordre var i bruk (parafinovn i sokkel, vedovn i stua) da huset ble kjøpt. Ved tilsyn ble det identifisert brennbart materiale for nært nordre pipe. Som respons ble parafinovn i sokkel fjernet mens pipeåpning i stua ble murt igjen. Tiltaket ble godkjent ó/12-2011 av Drammen brannvesen som tilbakemelding på deres tilsynsrapport.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ved snøsmelting / store vannmengder har det ved noen tilfeller kommet inn vann i garasjene, kanskje via ventiler, fra husets oppside i følge tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm i forbindelse med bytte av kjøkken. Nye brytere og stikkontakter i stue+kjøkken. Nye lamper i 2. og 3. etasje Sigdal Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble i 2009 målt radonkonsentrasjon med sporfilm i henholdsvis stua og gangen i 2 etasje (utenfor badet). Årsmiddelverdien i stua ble 201 Bq/m3 og 159 Bq/m3 i gangen. Siden anbefalt grenseverdi er 200 Bq/m3, så lå våre målinger under eller omtrent likt med grenseverdien. Vi valgte derfor å ikke gjøre ytterligere tiltak

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Huset har to separate piper hvor den nordre var i bruk (parafinovn i sokkel, vedovn i stua) da huset ble kjøpt. Ved tilsyn ble det identifisert brennbart materiale for nært nordre pipe. Som respons ble parafinovn i sokkel fjernet mens pipeåpning i stua ble murt igjen. Tiltaket ble godkjent 6/12-2011 av Drammen brannvesen som tilbakemelding på deres tilsynsrapport.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Ved snøsmelting / store vannmengder har det ved noen tilfeller kommet inn vann i garasjene, kanskje via ventiler, fra husets oppside i følge tidligere eier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra vi kjøpte boligen i 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Ferdigattest

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det skal bygges enebolig på tomten sør for huset.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0341/24

DRAMMEN KOMMUNE

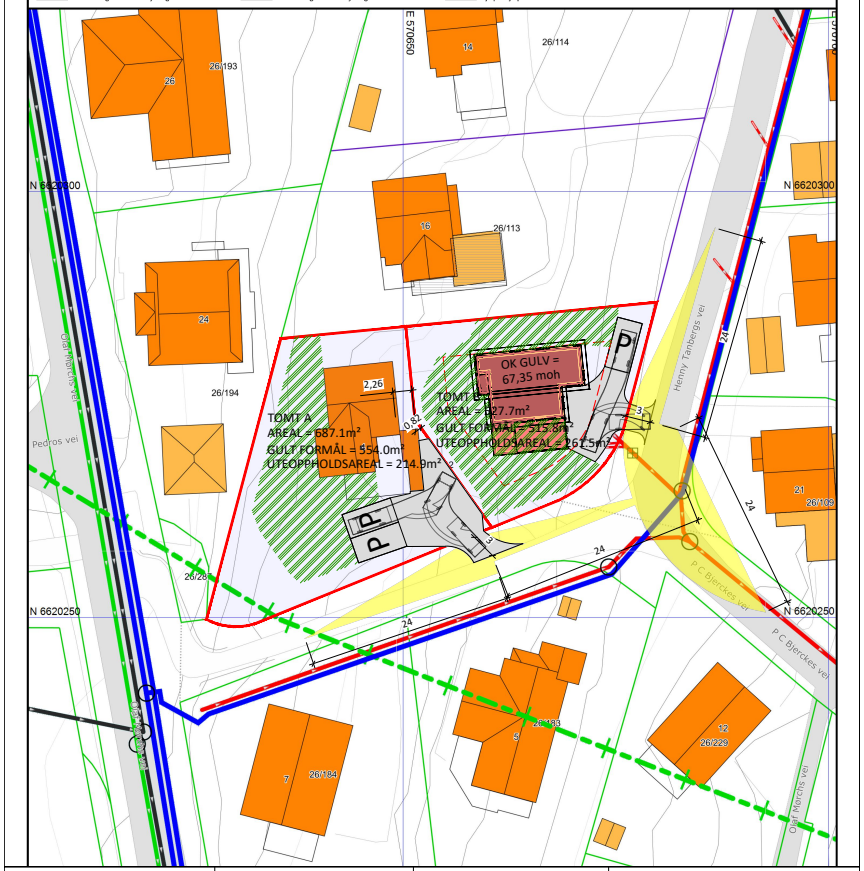
Situasjonskart

Eiendom: 26/112
Adresse: P C Bjerckes vei 4
Dato: 27.02.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Tegnforklaring:

Ekist. Grense
Ny Eiendoms Grense
Uteareal
Siktsareal

Prosjekt:

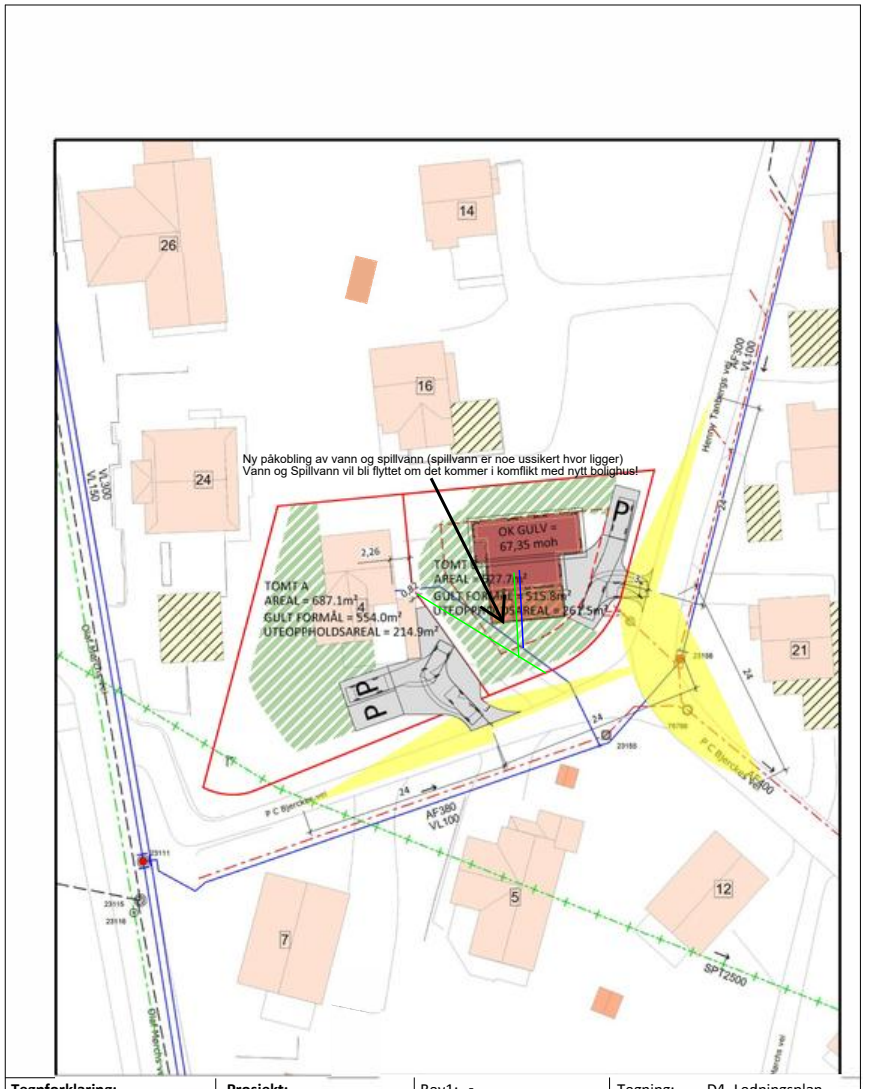
-
P C Bjerckes vei 4
3038 Drammen
26/112, Drammen

Rev1: -
-
Rev2: -
-
Rev3: -
-

Tegning: D3_Delingskart
Dato: 14/03/2024
Målestokk: 1:500
Prosjektnummer: 242007

Produsert av:
R. Montero
22/03/2024

ck Nor Bygg



Tegnforklaring:

Nytt tiltak	
Eiendomsgrense	
Byggegrense	
Uteareal	=261,5m²
Gult Formål	=515,7m²

Prosjekt:

-

P C Bjerckes vei 4
3038 Drammen
26/112, Drammen

Rev1: -
-
Rev2: -
-
Rev3: -
-

Tegning: D4_Ledningsplan
Dato: 14/03/2024
Målestokk: 1:500
Prosjektnummer: 242007

Produsert av:
R. Montero
22/03/2024

ck Nor Bygg

PROTOKOLL FOR OPPMÅLINGSFORRETNING

ETTER LOV OM EIENDOMSREGISTRERING (MATRIKKELLOVEN)

ArkivsakID: 2024/1525

Matrikkelmyndighet

Kommune: Drammen	Kommunenr: 3301		
Adresse: Postboks 7500	Postnr: 3008	Poststed: Drammen	

Eiendom

Eiendommens adresse: P C Bjerckes vei 4 3038 DRAMMEN	Gnr.: 26	Bnr.: 112	Festenr.: 0	Seksj. nr.: 0
Registrert eier (grunneier): Emd Eiendom AS				
Registrert fester				

Oppmålingsforretning

Forretningen avholdt: Dato: 27. mai 2025	Kl.: 12:00	Sted: P C Bjerckes vei 4	
Tiltakstype PBL § 20-1 og ML: Oppretting av ny grunneiendom			Iverks. dato (søknad B/C)
Rekvirent: EMD Eiendom AS			Rekv. dato: 17.09.2024

Habilitet

Landmålerens navn: Marianne Sælid Steffensen — Tlf. nr.: 95225131

☑ Landmåleren orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet

Har partene merknader/innsigelser til gjennomføring av forretningen? ☑ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)

Varsling om oppmøte

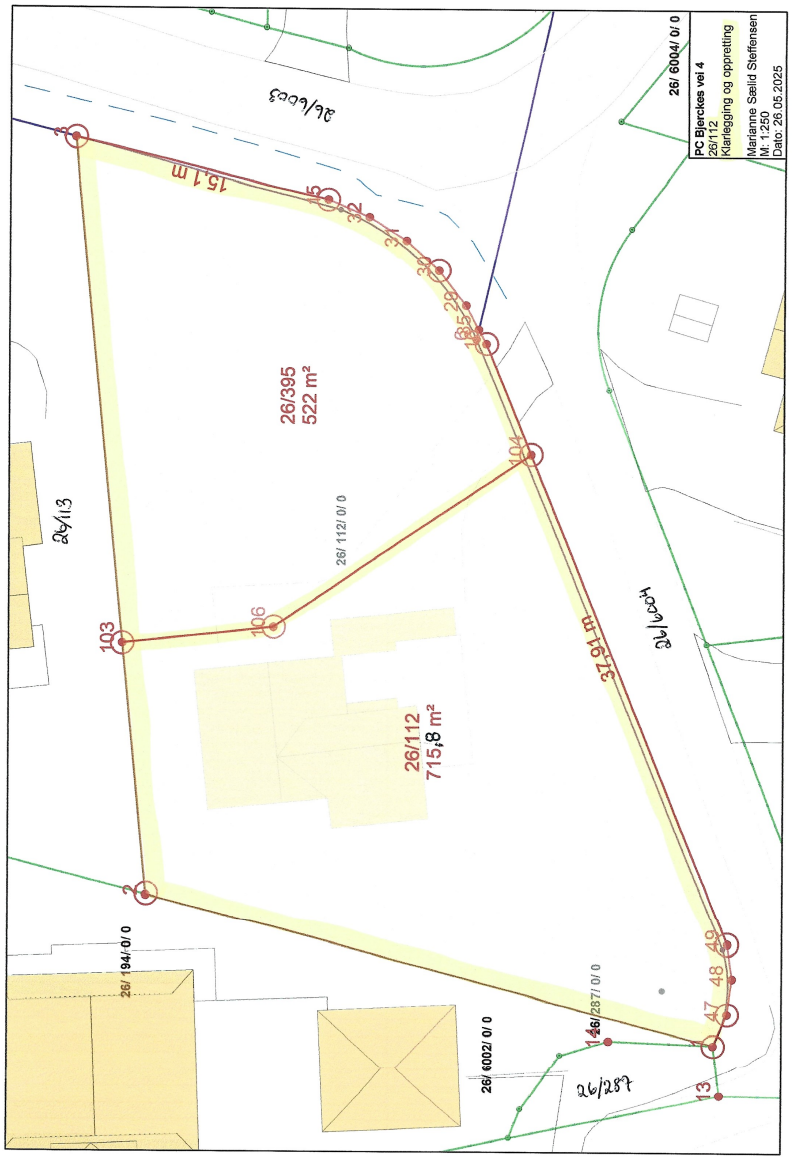
Varselet om oppmålingsforretning inneholder en liste over personer som er varslet, deres partstilling (rolle), varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble alle oppfordret til å bekrefte sitt fremmøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon (jf. vedlegg)

Ev. merknader til varsling

Varsel om oppmålingsforretning ble sendt til alle berørte parter via Altinn den 13/5-2025.

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen

		Vedlegg nr. (ev. fra - til)	
X	Rekvisisjon av oppmålingsforretning og søknad om tillatelse etter PBL		
○	Varsel om oppmålingsforretning		
○	Vedtak		
○	Konsesjonsdokumenter		ikke relevant
○	Servitutter		ikke relevant
○	Avtaler		ikke relevant
○			ikke relevant
○			ikke relevant



Beskrivelse av grenser, grensepunkter, inngåtte avtaler, voldgift, partpåstander mv.

Punkt nr.	Type merke	Status			Godkjent av partene	Partpåstander (vedlegg nr.)	Forlik/voldgift vedlegg nr.)
		Nytt	Eksisterende	Rekonstruert			
2	bj		✔		✔		
3	bj		✔		✔		
15	BJ	✔			✔		
30	BJ	✔			✔		
16	BJ	✔			✔		
104	BJ	✔			✔		
106	BJ	✔			✔		
103	BJ	✔			✔		
49	BJ	✔			✔		
47	BJ	✔			✔		
1	um		✔		✔		
Hjelpepunkter:							
32	UM	✔			✔		
31	UM	✔			✔		
29	UM	✔			✔		
35	UM	✔			✔		
48	UM	✔			✔		

Godkjent merking : **BJ** - bolt i jord, **BF** - bolt i fjell, **BM** - bolt i mur, **BJS** - bolt i jordfast stein, **UM** - umerket, **AS** - asfaltspiker, **A** - annen merking

Gamle bolter/merker : **bj** - bolt i jord, **bf** - bolt i fjell, **bm** - bolt i mur, **um** - umerket, **gj.st** - gjerdestolpe, **gr.st** - grensestein, **X** - kryss i fjell, **x.st** - kryss i stein, **a** - annen merking

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: - tillatelsen, - rekvisisjonen, - varsel om oppmålingsforretning, - forberedelse av oppmålingsforretning, - oppmålingsforretningen, - måle- og beregningsarbeid, - fakturering, - matrikulering, - tinglysing, - utsendelse av matrikkelbrev, - klageadgang og frister

Marianne Sælid Steffensen, heretter kalt landmåler, er utpekt som ansvarlig landmåler i saken.

Oppmålingsforretningen gjelder opprettelse av ny eiendom ved fra deling fra gbnr 26/112 i hh til vedtak datert 14/1-2025. Før fradeling må eiendommens grenser mot vei klarlegges. Den nye eiendommen kan bli ca 510 m² og vil bli gitt nytt gbnr 26/395.

Landmåler gjorde følgende forarbeid i forkant av forretningen:
Gått gjennom alle sakens dokumenter. Innhentet gammel eiendomsinformasjon over 26/112, en skylddeling fra 1949. Rekonstruerte eiendom 26/112 i hh til sidelengder oppgitt i skylddelingen. Har i tillegg innhentet kopi av oppmålingsprotokoll fra 2018 da grensen mellom 26/113 og 26/112 ble bestemt. Har vært på befaring og kontrollmålt eksisterende grensemerker (sikre grenser) med gode resultater. Stakk ut rekonstruert eiendomsgrenser til 26/112 med gps, og merket disse med spray for påvisning til partene under den kommende oppmålingsforretningen. Ny delelinje ble også merket med spray.

Noen dager før oppmålingsforretning mottok landmåler telefon fra hjemmelshaver på naboeiendom 26/113. Han spurte om det kunne undersøkes litt rundt grensen som ble gått opp i 2018. Saken det refereres til er sak 57/18, klarlegging av grensen mellom 26/113 og 26/112. Representanter fra begge eiendommene var til stede under forretningen. Partene ble enige om punkt GR1U, et kamjern (tilsvarer dagens punkt 3). «Punktet ble merket med offentlig godkjent grensemerke, og innmålt med GNSS i hh til norm». Undertegnede har kontrollmålt grensemerket som er slått ned helt inntil kamjernet, resultatet er helt korrekt.

Se vedlagte partsliste for hvem som møtte under forretningen. Alle signerte partslisten (vedlegg 1) for oppmøte. Håkon Midtun i firmaet Emd Eiendom AS har signaturrett alene i hh til firmaattest (28/5-2025) i Brønnøysundregisteret.

Partene ble gitt litt generell informasjon om gangen i en oppmålingsforretning, innsigelsesfrist etc. Det ble gitt informasjon om at landmåler har lest gjennom partslisten og ikke funnet noen personlige eller økonomiske forhold som tilsier inhabilitet (jf. Forvaltningslovens § 6).

Det ble gitt informasjon om tinglyste heftelser på 26/112. Data er hentet fra grunnboksinformasjon via matrikkelen pr. 13/5-2025. Det ble spurt om det finnes andre heftelser som ikke er tinglyst. Ingen nye opplysninger.

Det ble gitt informasjon om kvaliteten på grensene til de berørte eiendommene. De forberedende arbeidene, ref 4. avsnitt, ble også forklart.

Skylddeling over 26/112 ble vist partene. Sidelengder ble gjennomgått. Det ble gitt informasjon om at det ikke lenger er tillatt å danne nye eiendomsgrenser med radier, derfor har landmåler måttet tilpasse rekonstruksjon av eiendom 26/112. De lengste sidelengdene i skylddelingen, 15,10 m mot veien i øst og 37,90 mot veien i sør er ivaretatt. Det er punktene mellom disse, i radiene, som har blitt tilpasset dagens lovverk.

Punktene ble påvist partene.
Punktene ble innmålt med gps i hh til norm.

Arealet etter klarlegging av grensene til hele opprinnelig eiendom 26/112 defineres slik: 1-2-3-15-32-31-30-29-35-16-49-48-47-1 og har et beregnet areal på 1237,8 m².
Arealet til ny eiendom 26/395 defineres slik: 103-3-15-32-31-30-29-35-16-104-106-103 og har et beregnet areal på 522 m².
Arealet til eiendom 26/112 etter fradeling defineres slik: 1-2-103-106-104-49-48-47-1 og har et beregnet areal på 715,8 m².

Det var enighet om grensene.

Det ble opplyst om at det er tre ukers klagefrist etter underretning om at saken er avsluttet.
Landmåler har utført etterarbeid etter standarden «Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser»: Overføring av måledata til landmålingsprogram, pålitelighetsanalyse, arealberegninger og dokumentasjon.

Oppsummering og erklæring fra landmåler (forts.)

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: - tillatelsen, - rekvisisjonen, - varsel om oppmålingsforretning, - forberedelse av oppmålingsforretning, - oppmålingsforretningen, - måle- og beregningsarbeid, - fakturering, - matrikulering, - tinglysing, - utsendelse av matrikkelbrev, - klageadgang og frister

Protokollen skrives i etterkant av en oppmålingsforretning, og alle partene mottar kopi av denne.

Punkt 1 ble ikke merket pga vanskelige måleforhold.
Flere av hjelpepunktene på de tidligere radiene ble ikke merket, se liste side 3.

Sted	Dato	Underskrift
Drammen	28/5-2025	Marianne Solid Steffensen

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)

		Vedlegg nr. (fra - til)
☑ Partliste		1
☐ Fullmakter		
☐ Avtaler		
☐ Partpåstander		
☐ Forlik/voldgift		
☐ Andre vedlegg		

PARTSLISTE, FREMMØTE mm

ArkivsakID 2024/1525

Vedlegg nr 1 side 1 av 1

Navn, adresse	Gnr/Bnr /Fnr	Snr	Eierforh old*)	Rolle*)	Kvitt.	Full-makt	Opp-møte	ID	Signatur ved oppmøte Godkjenning av protokoll
Emd Eiendom AS Nymogata 32 3340 ÅMOT	26/112	0	H	HH			V		Håkon S. Medhus
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
Samferdsel, vei- og parkforvaltning Postboks 7500 3008 DRAMMEN	26/6004	0	H	KE					
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
Huseth Thomas André L HENNY TANBERGS VEI 16 3038 DRAMMEN	26/113	0	H	NB					
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
Nilsen Anette Portaasen HENNY TANBERGS VEI 16 3038 DRAMMEN	26/113	0	H	NB					
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
Høiaas Anders OLAF MØRCHS VEI 24 3038 DRAMMEN	26/194	0	H	NB			V		Anders Høiaas
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
Stabæk Kari Anne OLAF MØRCHS VEI 24 3038 DRAMMEN	26/194	0	H	NB			V		Kari Anne Stabæk
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
Drammen kommune v/Drammen Eiendom KF Postboks 450 Brakerøya 3002 DRAMMEN	26/287 6003,6004	0	H	NB			V		Vegard Aaker
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		
							Jeg /Vi godkjenner protokollen		

*) Aktuell eier [AE], Aktuell fester [AF], Fester [F], Framfester [F1], Framfester 2 [F2], Framfester 3 [F3], Hjemmelshaver [H], Kontaktinstans for eier [KE], Kontaktinstans for fester [KF], Rettighetshaver [RH], Nabo [NB], Gjenboer [GB] Fullmakt) Stedfortreder [SUF], Stedfortreder med full beslutningsfullmakt [SMF] ID) Førekort [F], Pass [P], Bankkort m/bilde [B]

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 112	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	P C Bjerckes vei 4 3038 DRAMMEN			
Annen info:	Mindre vesentlig endring av REGULERINGSP			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Boligområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Annet trafikkområde	Offentlig friområde	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles lekeareal	Frisikt
Boligbebyggelse	Idrettsanlegg	Veg
Fortau	Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Parkering	Friområde
Vegetasjonsskjerm		

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**26**	**112**	**0**	**0**	P C Bjerckes vei 4, 3038 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	1214.74m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060210-4	REGULERING AV NORDBYOMRÅDET I NØSTED BYGNINGSDISTRIKT. (15.2.1949)	Boliger	1070.78m^2
	3301 060210-4	REGULERING AV NORDBYOMRÅDET I NØSTED BYGNINGSDISTRIKT. (15.2.1949)	Kjørevei	92.94m^2
	3301 060228-6_1	Mindre vesentlig endring av REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBY GÅRD, FELT F. (27.1.1977)	Annet trafikkområde	31.41m^2
	3301 060228-6_1	Mindre vesentlig endring av REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBY GÅRD, FELT F. (27.1.1977)	Kjørevei	16.1m^2
	3301 060243-10	OLAF MØRCHS VEI OG DEL AV NORDBYVEIEN (22.10.1985)	Annen veigrunn	3.51m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060228-6	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBY GÅRD, FELT F. (9.8.1973)
0602327	Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens gate - Nordbyveien (28.4.2015)
060243-10	OLAF MØRCHS VEI OG DEL AV NORDBYVEIEN (22.10.1985)
060228-6_1	Mindre vesentlig endring av REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBY GÅRD, FELT F. (27.1.1977)
20200011	Detaljregulering for Åskollen skoler og idrettsanlegg (20.6.2022)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20240004	Detaljregulering for regionalt renseanlegg Nordbykollen-Solumstrand

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Detaljregulering for regionalt renseanlegg Nordbykollen-Solumstrand:
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20240004/true/false
https://stplandialogprod001.blob.core.windows.net/downloads/20240004_Kunngjøring-oppstart_20240511.pdf?skoid=3e790d83-9c8d-4c1f-ae31-d9f6dd258ab4

Det tas forbehold om feil og mangler.

Herr Oddvar Fredsvik,
P.C. Bjerkesvei,
Drammen.

332/69

Gr.br.nr. 26/112, enebolig,

herr Oddvar Fredsvik,

15 9 70

Erling Rustad

Jan W. Pedersen

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 01.10.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	P C Bjerckes vei 4, 3038 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:	☒	☐

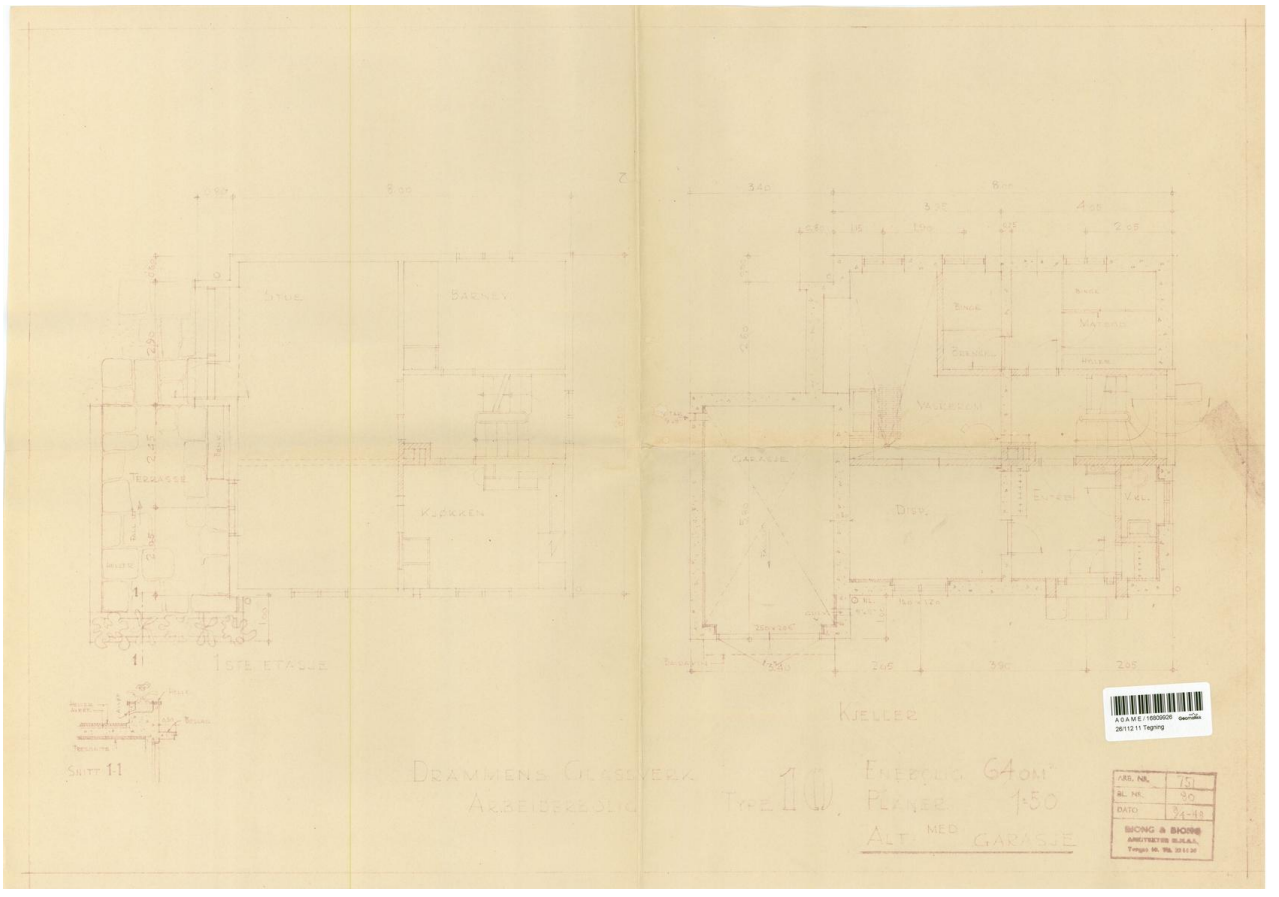
Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 15.09.1970, er et gjennomslag av ferdigattesten som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.

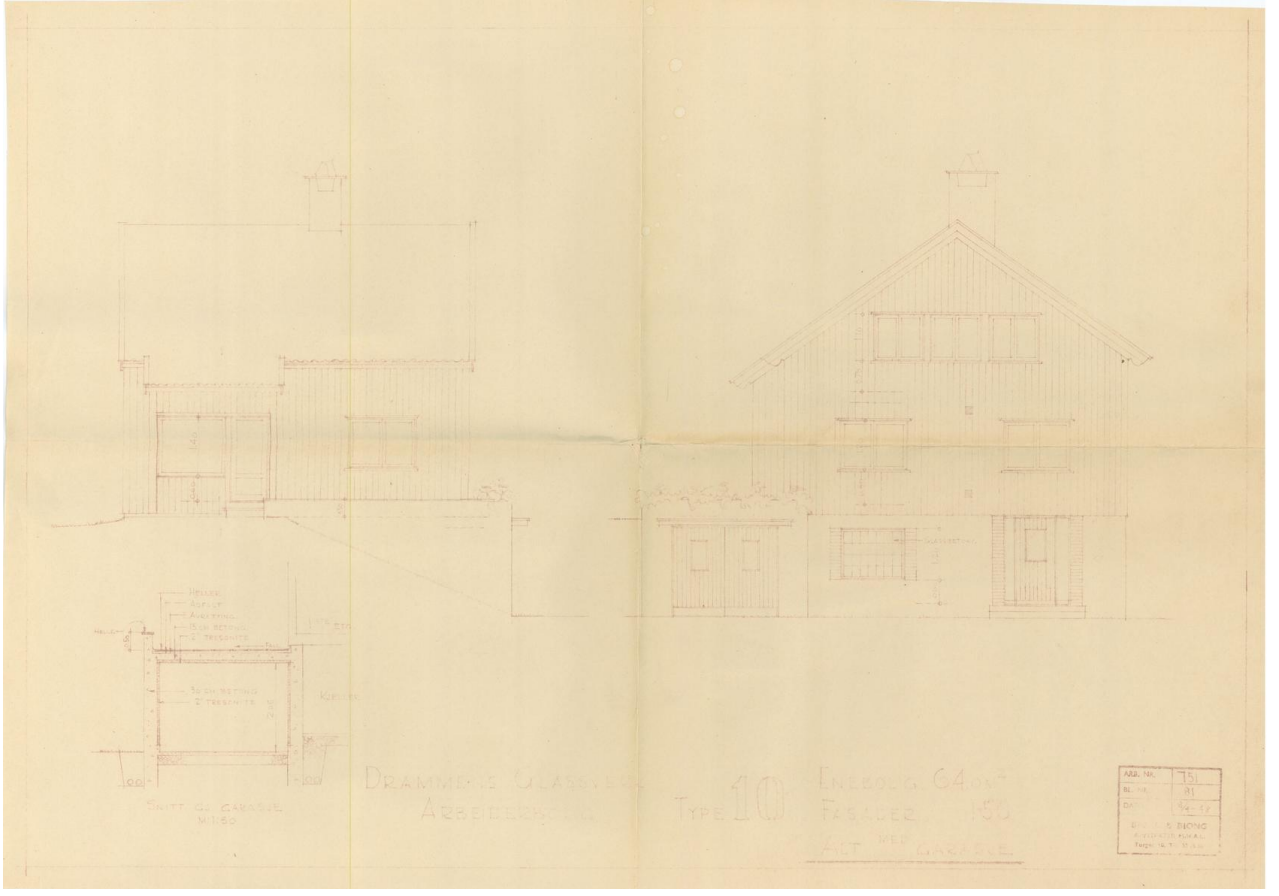
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

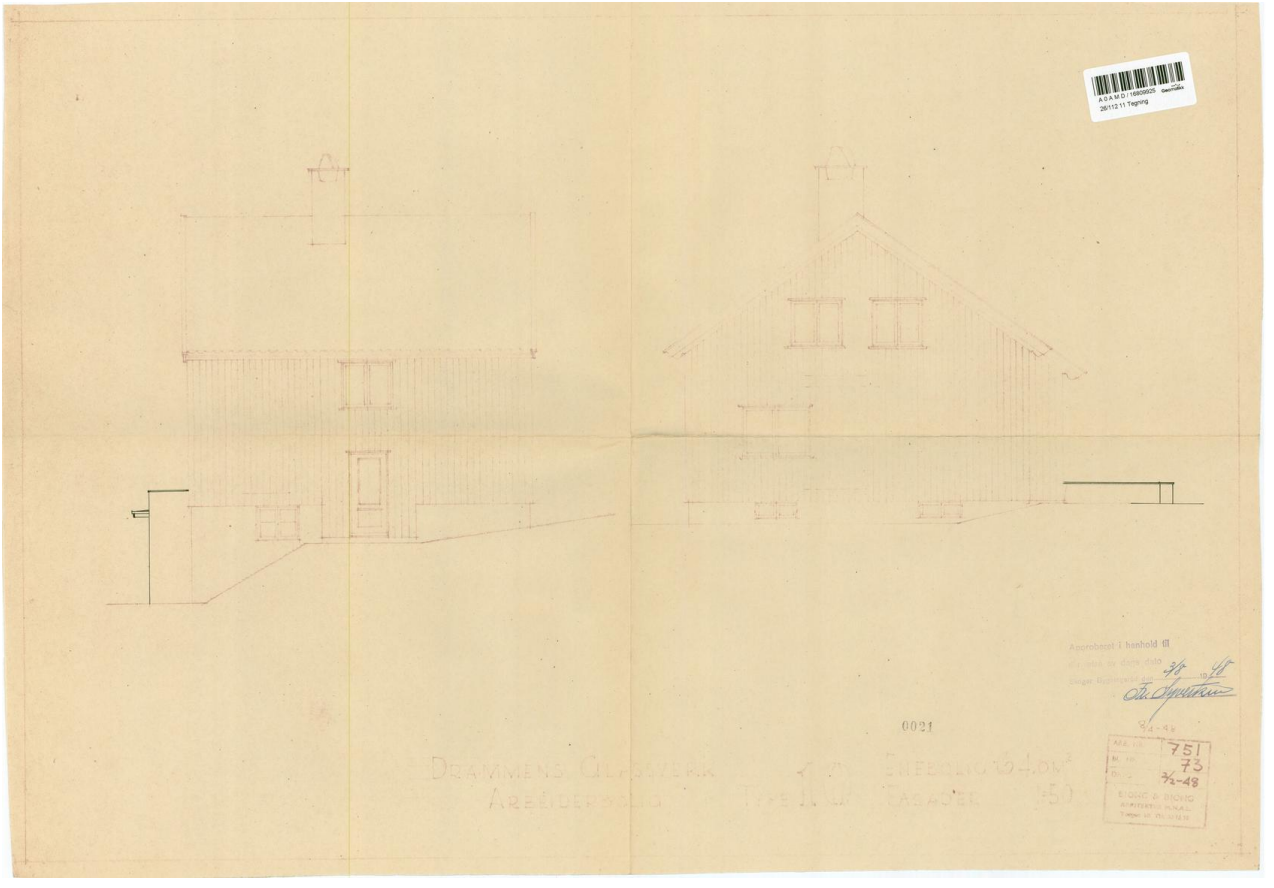
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

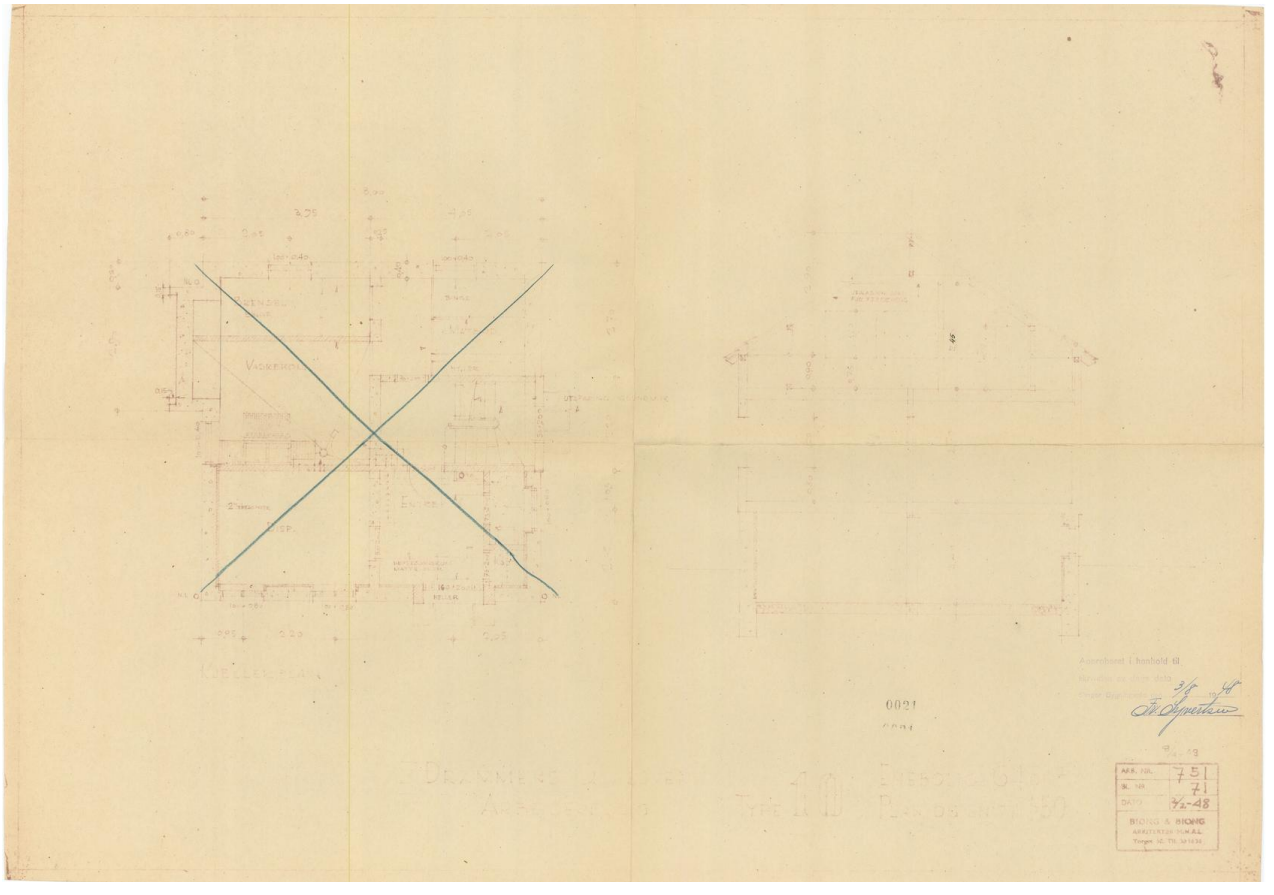
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

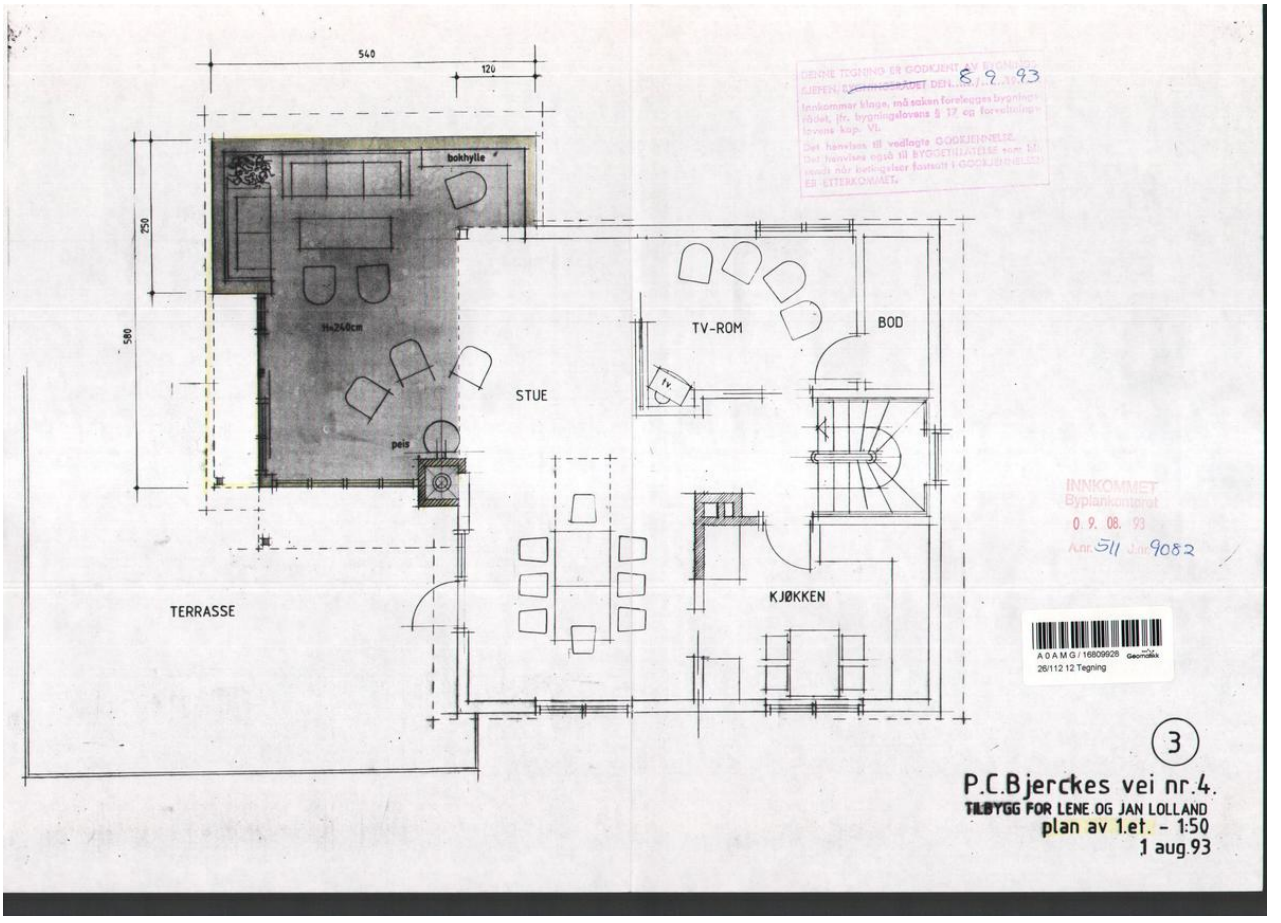
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.


STUE
BARNV.
KJØKKEN
1STE ETASJE
SNITT 11
KJELLER
VASKEROM
GARASJE
DRAMMENS GLASSVERK
ARBEIDSBESKRIVELSE
TYPE 10
ENEBOLIG 64 OM²
PLANER 1:50
ALT MED GARASJE
ARK. NR. 751
BL. NR. 30
DATO 24-43
BJONG & BJONG
ARKITEKTER M.N.A.L.


SNITT GJENNOM GARASJEN
M 1:50
DRAMMENS GLASSVERK
ARBEIDSBESKRIVELSE
TYPE 10
ENEBOLIG 64 OM²
PLANER 1:50
ALT MED GARASJE
ARK. NR. 751
BL. NR. 31
BJONG & BJONG







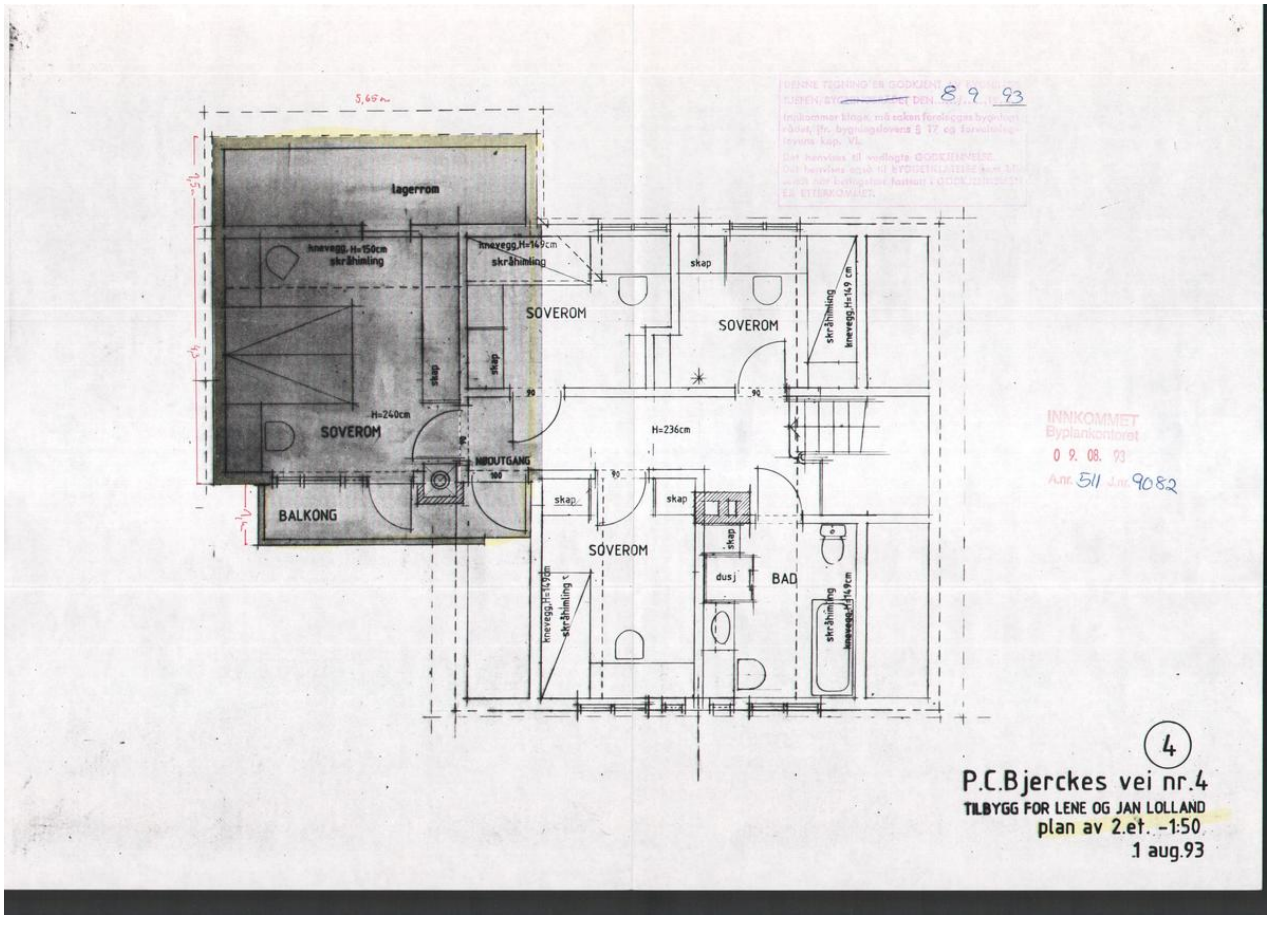
DENNE TEGNING ER GODKJENT SOM BYGGESAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DEN 8.9.93
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som bl.a. inneholder nærmere opplysninger om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for godkjennelsen.
EVT. ETTERKOMMET.

INNKOMMET
Byplankontoret
0 9. 08. 93
Arkiv 511 Jnr. 9082

A 0 A M G / 16809926 Geomatikk
26/112 12 Tegning

3

P.C.Bjerckes vei nr.4.
TILBYGG FOR LENE OG JAN LOLLAND
plan av 1.et. - 1:50
1 aug.93

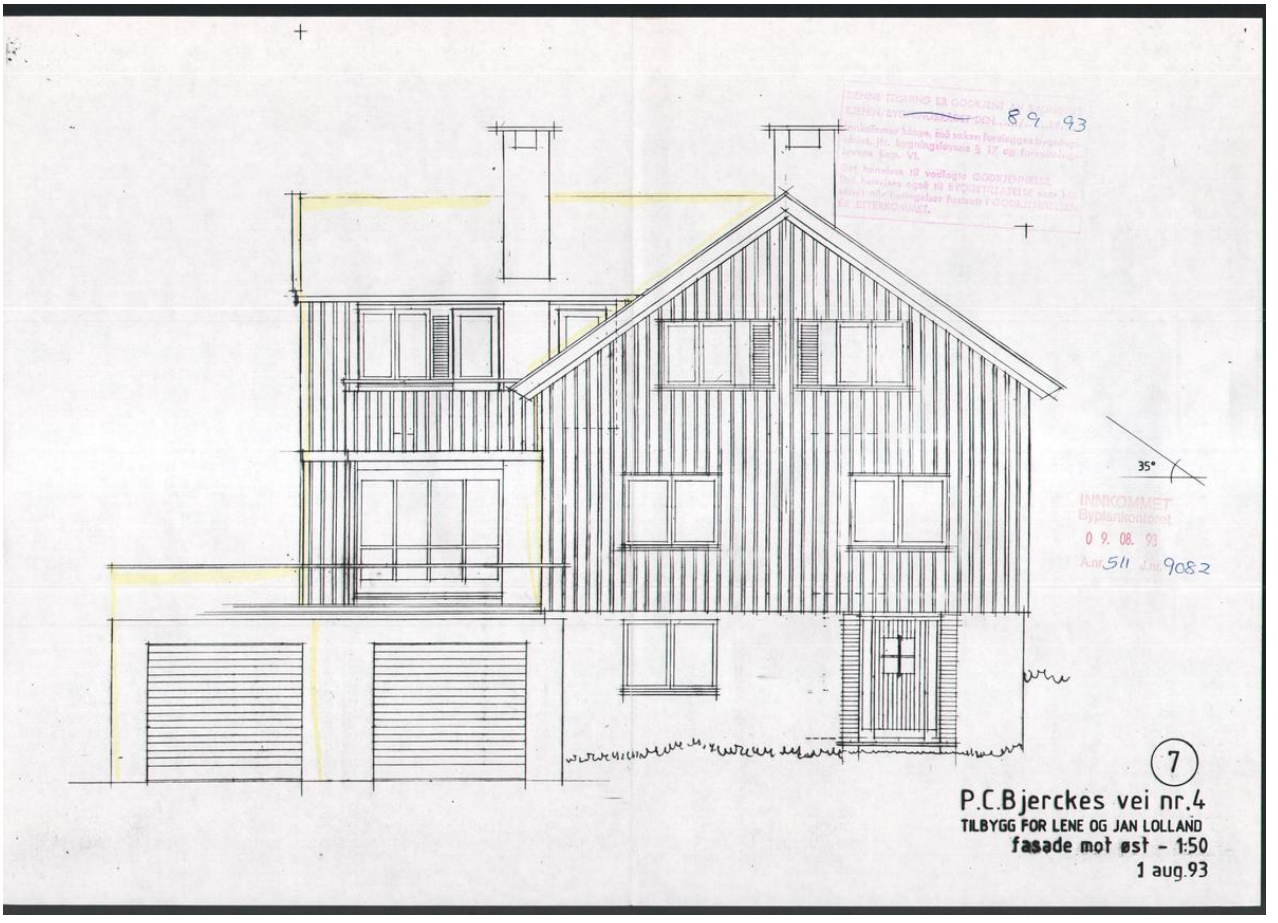


DENNE TEGNING ER GODKJENT SOM BYGGESAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DEN 8.9.93
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som bl.a. inneholder nærmere opplysninger om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for godkjennelsen.
EVT. ETTERKOMMET.

INNKOMMET
Byplankontoret
0 9. 08. 93
Arkiv 511 Jnr. 9082

4

P.C.Bjerckes vei nr.4
TILBYGG FOR LENE OG JAN LOLLAND
plan av 2.et. -1:50
1 aug.93

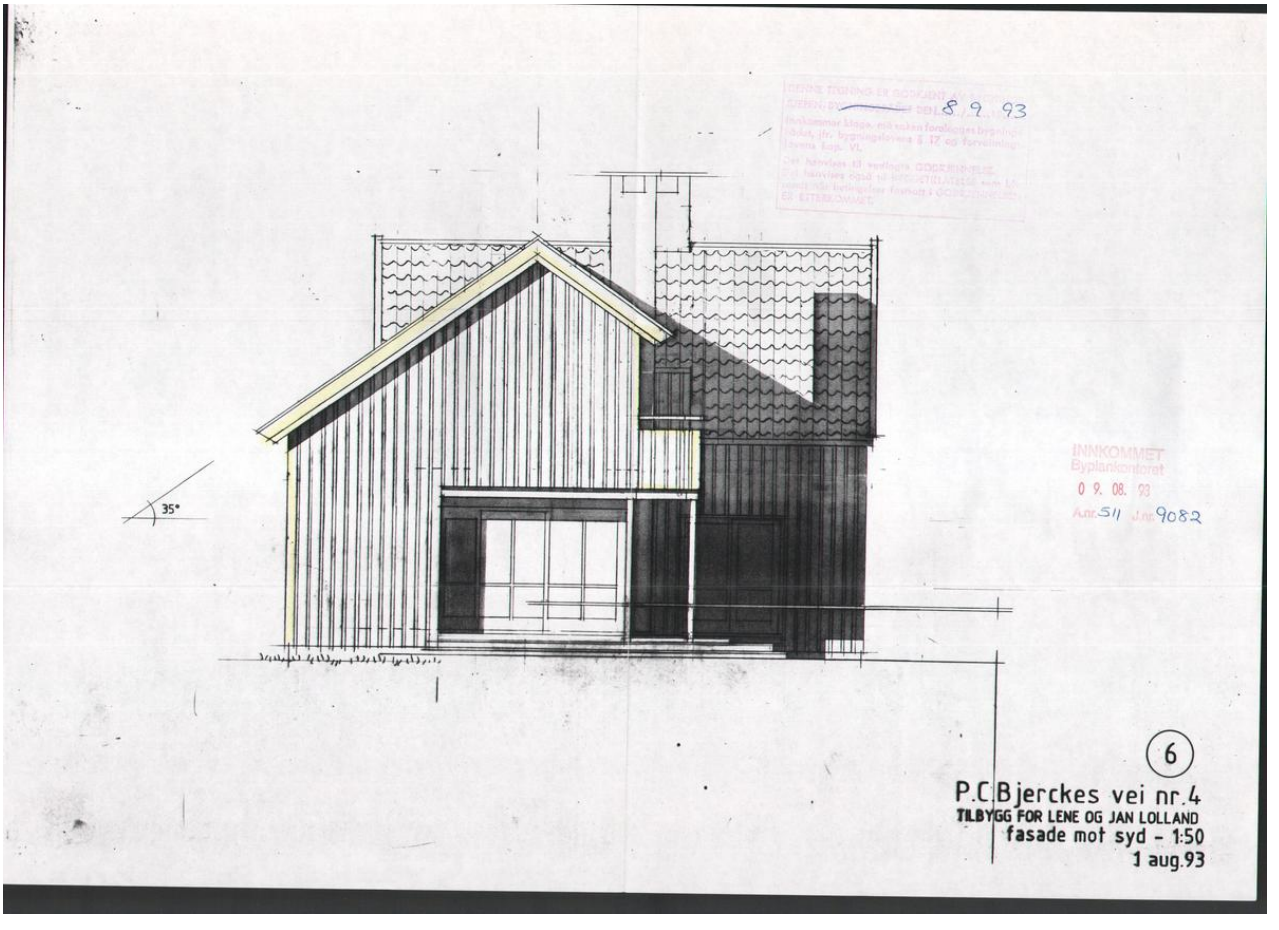


8.9.93

INNKOMMET
Byplankontoret
0 9. 08. 93
Anr. 511 Jnr. 9082

7

P.C.Bjerckes vei nr.4
TILBYGG FOR LENE OG JAN LOLLAND
fasade mot øst - 1:50
1 aug.93

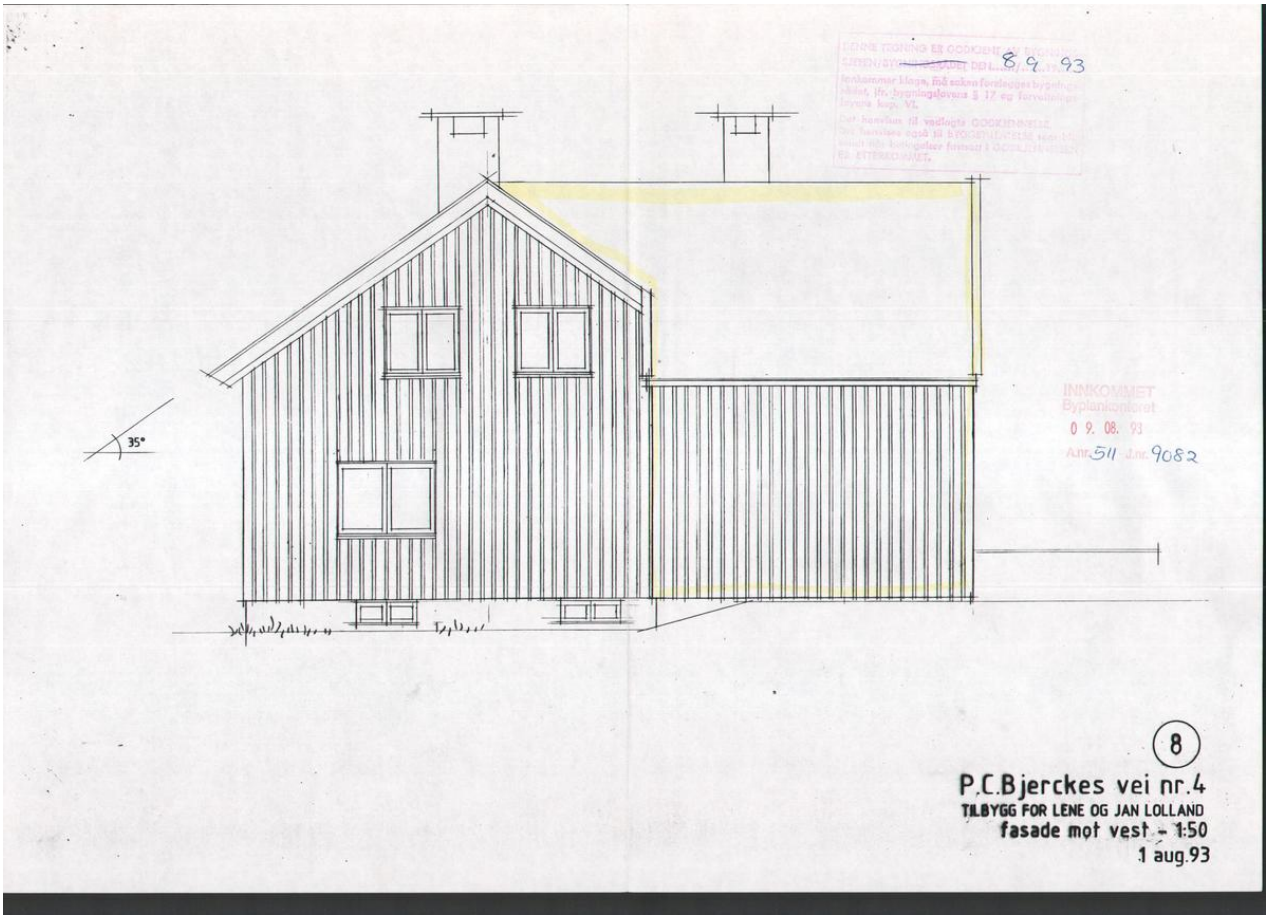


8.9.93

INNKOMMET
Byplankontoret
0 9. 08. 93
Anr. 511 Jnr. 9082

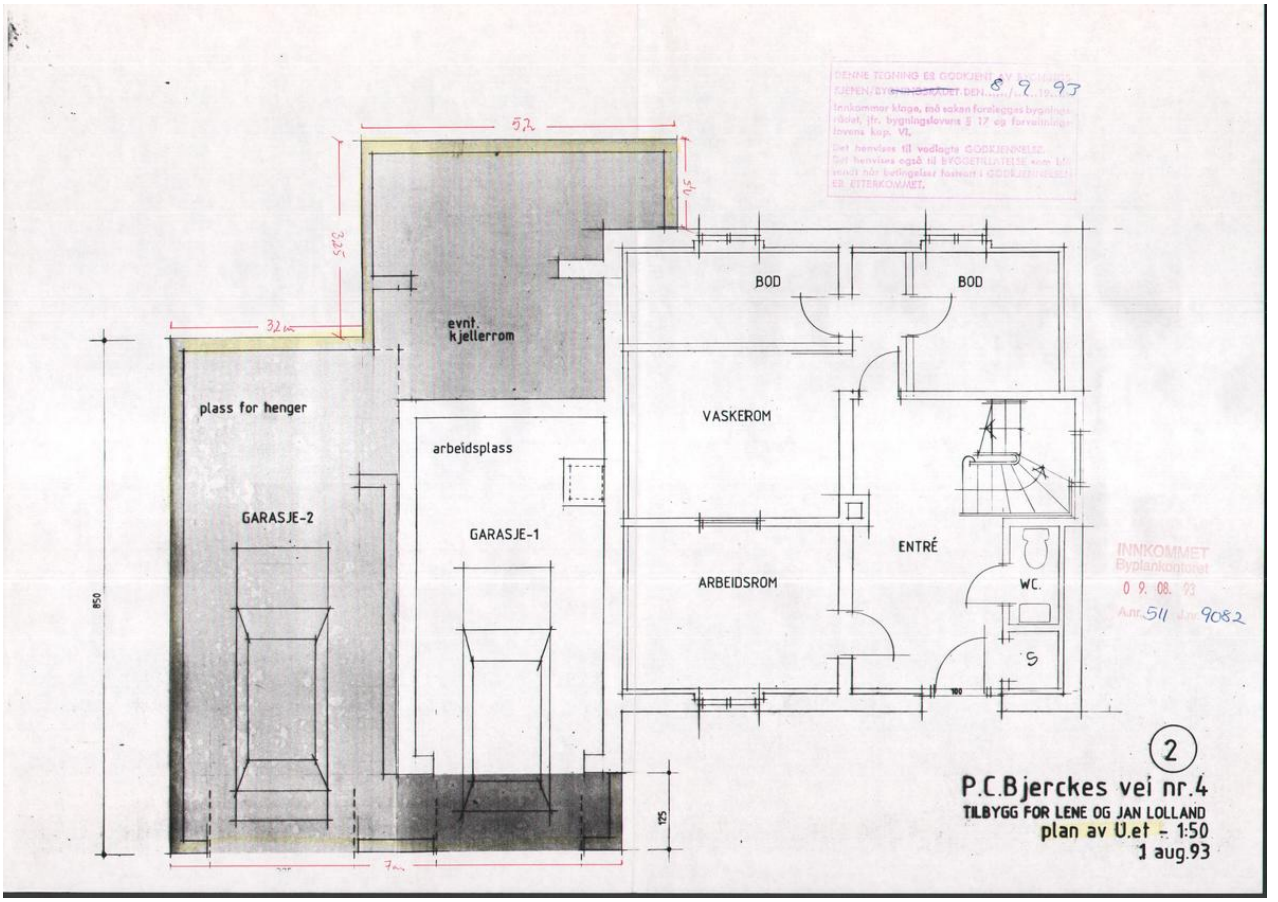
6

P.C.Bjerckes vei nr.4
TILBYGG FOR LENE OG JAN LOLLAND
fasade mot syd - 1:50
1 aug.93



8

P.C.Bjerckes vei nr.4
TILBYGG FOR LENE OG JAN LOLLAND
fasade mot vest - 1:50
1 aug.93



2

P.C.Bjerckes vei nr.4
TILBYGG FOR LENE OG JAN LOLLAND
plan av U.et - 1:50
1 aug.93

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	26	112	0	0

Adresse:	P C Bjerckes vei 4, 3038 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	18.11.2016	
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:	26.03.2024	
Merknader til feiingen:	Middels med sot, kun 1 pipe i bruk	

	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: 01.10.2024

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS
Feierseksjonen

_Trygghet og sikkerhet for deg

Grethe Karin Hoviosen
P C Bjerckes Vei 4

3038 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
16/7992 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	18.11.2016

P C Bjerckes Vei 4, 26/112, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 18.11.2016 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Grethe Karin Hoviosen

For feiervesenet: Daniel Iaccarino

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

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

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

Daniel Iaccarino
feiersvenn
32 04 44 88

P C Bjerckes vei 4

Nabolaget Åskollen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.)	**9 min**
448 elever, 21 klasser	0.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**11 min**
590 elever, 37 klasser	5.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**13 min**
356 elever, 26 klasser	6.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**14 min**
336 elever, 15 klasser	7.2 km
Drammen videregående skole	**11 min**
1250 elever, 51 klasser	5.8 km
Heltberg vgs. Drammen	**13 min**

Offentlig transport

Åskollen	**3 min**
Linje 4, 4N, 35, 37	0.2 km
Drammen stasjon	**10 min**
Totalt 7 ulike linjer	5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**52 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

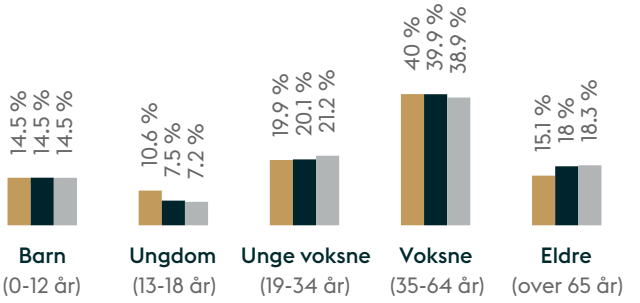
Barnehager

Nordbylunden barnehage (1-5 år...	**6 min**
64 barn	0.4 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år)	**7 min**
60 barn	0.5 km
Helleristningen barnehage (1-5...	**13 min**
14 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Åskollen	**4 min**
Rema 1000 Åskollen	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åskollen	463	173
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Glassverkhallen	4 min
Åskollen idrettspark	7 min
InterPadel Drammen	5 min
PDL Center Drammen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. 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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 10-0341/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: P C Bjerckes vei 4 3038 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 26, bnr 112 (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