

Brandenggata 7



Velkommen til

Brandenggata 7



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

Strømsø/Brandengen

Stor og innholdsrik hel tomannsbolig beliggende i sentrumsnære omgivelser - 6 sov - Barnevennlig - Behov for oppussing

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	376 kvm
Totalt BRA	396 kvm
Soverom	6
Etasje	4
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1929
Megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no




DRAMMENSBADET
DRAMMEN STASJON
STRØMSØ SENTER
TEGGERN FRIOMRÅDE
BRANDENGATA 7



Kort fortalt

Velkommen til Brandenggata 7!

Dette er en stor og innholdsrik hel tomannsbolig med familievennlig beliggenhet. Det er ca. 7 min gangavstand til Spar dagligvarebutikk og 3-5 min til bussholdeplass.
Eiendommen ligger like utenfor sentrumskjernen med ca. 20 min gange til jernbanestasjonen på Strømsø torg. Det er i tillegg flotte aktivitet og turmuligheter i nærområdet som Nordbykollen rundt, Ulvekula sandvolleyballbane og Teggern fotballøkke/friområde som ligger rett ved eiendommen.

Noen høydepunkter:

- Hel tomannsbolig
- Mulighet for skattefri utleie
- Behov for oppussing
- 3 soverom i hver etasje
- Sentrumsnært og pendlervennlig
- Kort vei til skoler
- Mye lagring i kjeller og på loft

Boligen har behov for oppussing og interessenter bes lese takstrapport og salgsoppgave nøye.

Arealer og innhold

BRA-i:	376 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	396 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

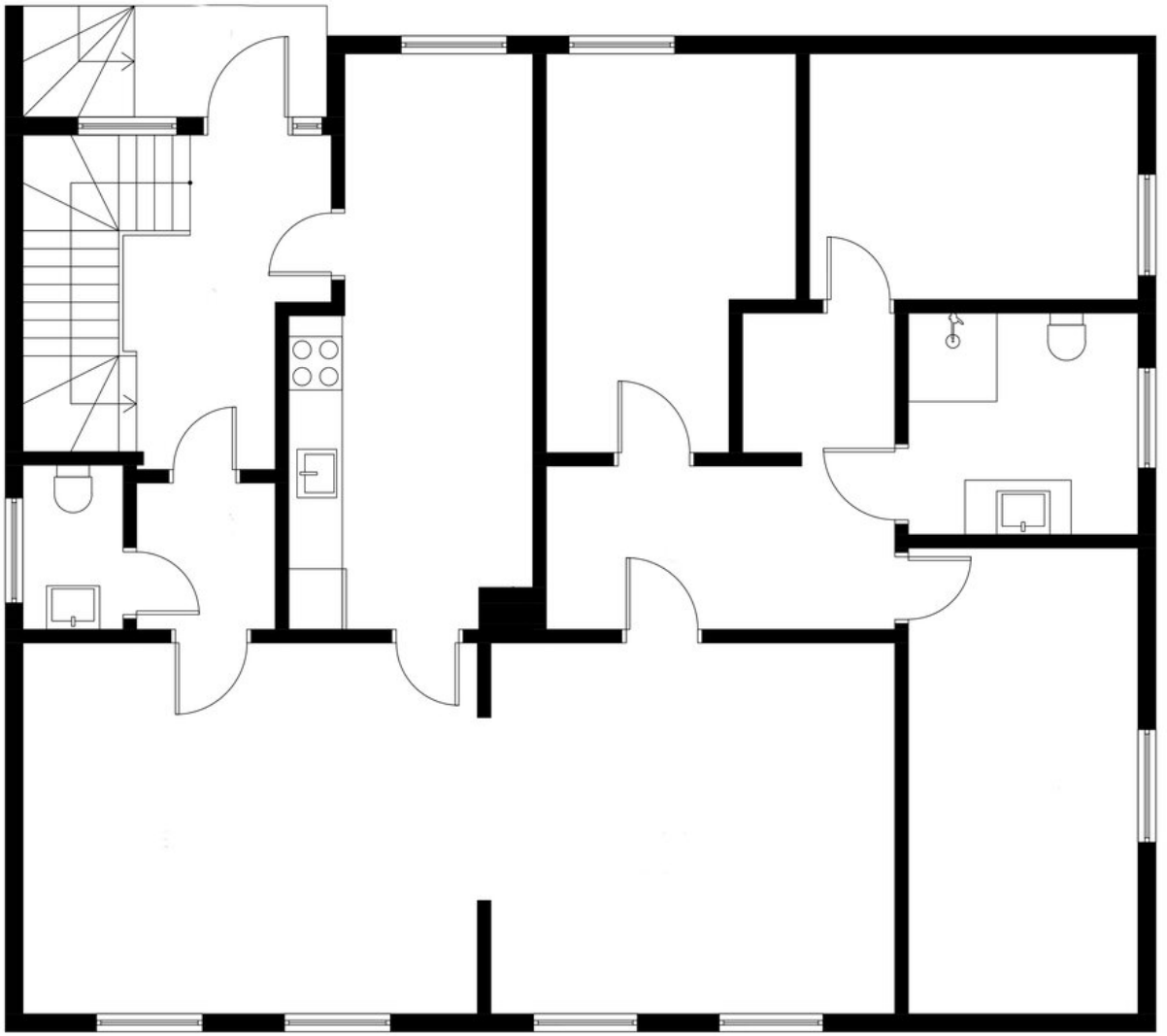
Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 123 kvm. 7 boder, uinnredet kjellerrom, vaskerom og toalettrom
Total BRA: 123 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 130 kvm. 3 soverom, bad, gang, spisestue, kjøkken, trapperom og toalettrom
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 3 kvm. Inngangsparti på ca 3 m2

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. 3 soverom, bad, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, bod og toalettrom
Total BRA: 103 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loft
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.



1. etg

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje















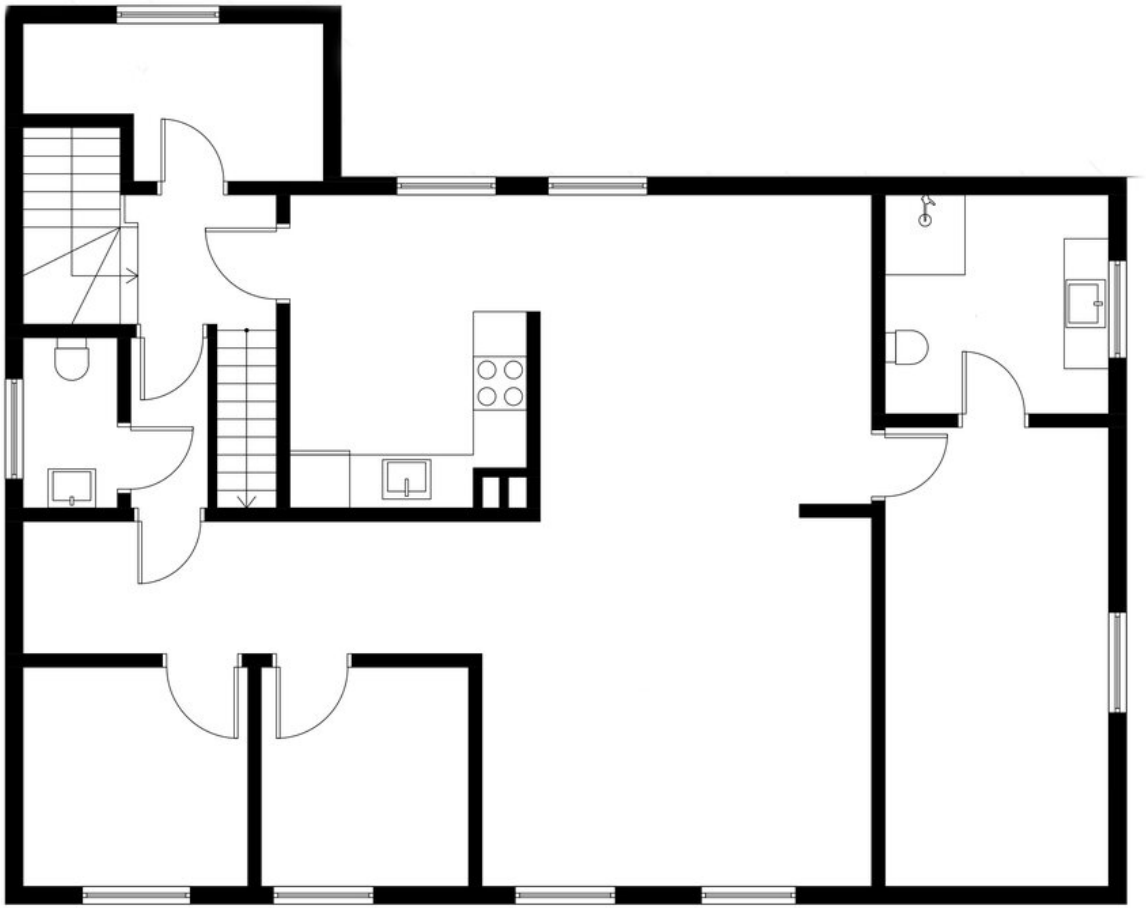












2.etg

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etasje




Nostalgia







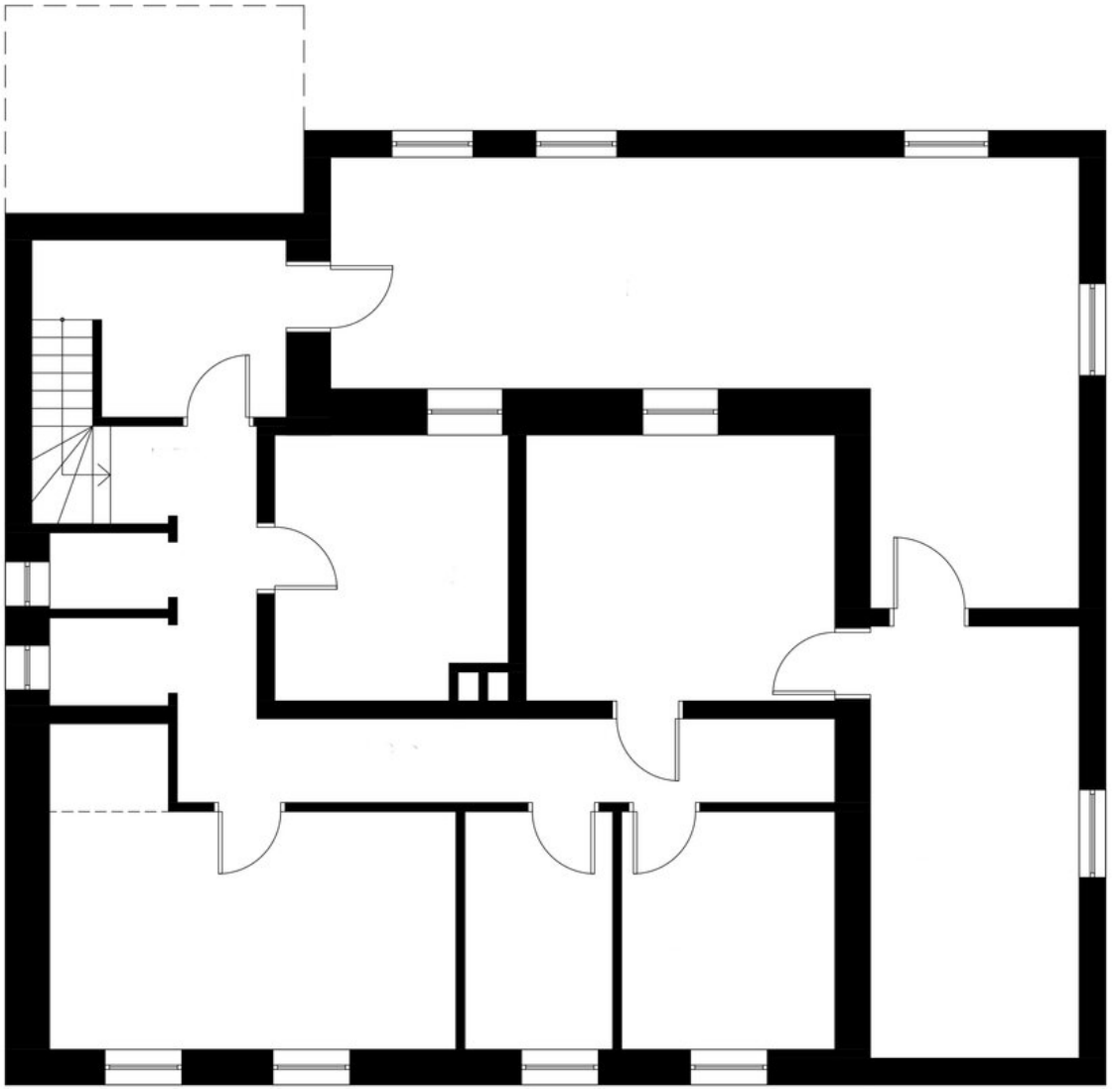

DRAMMEN









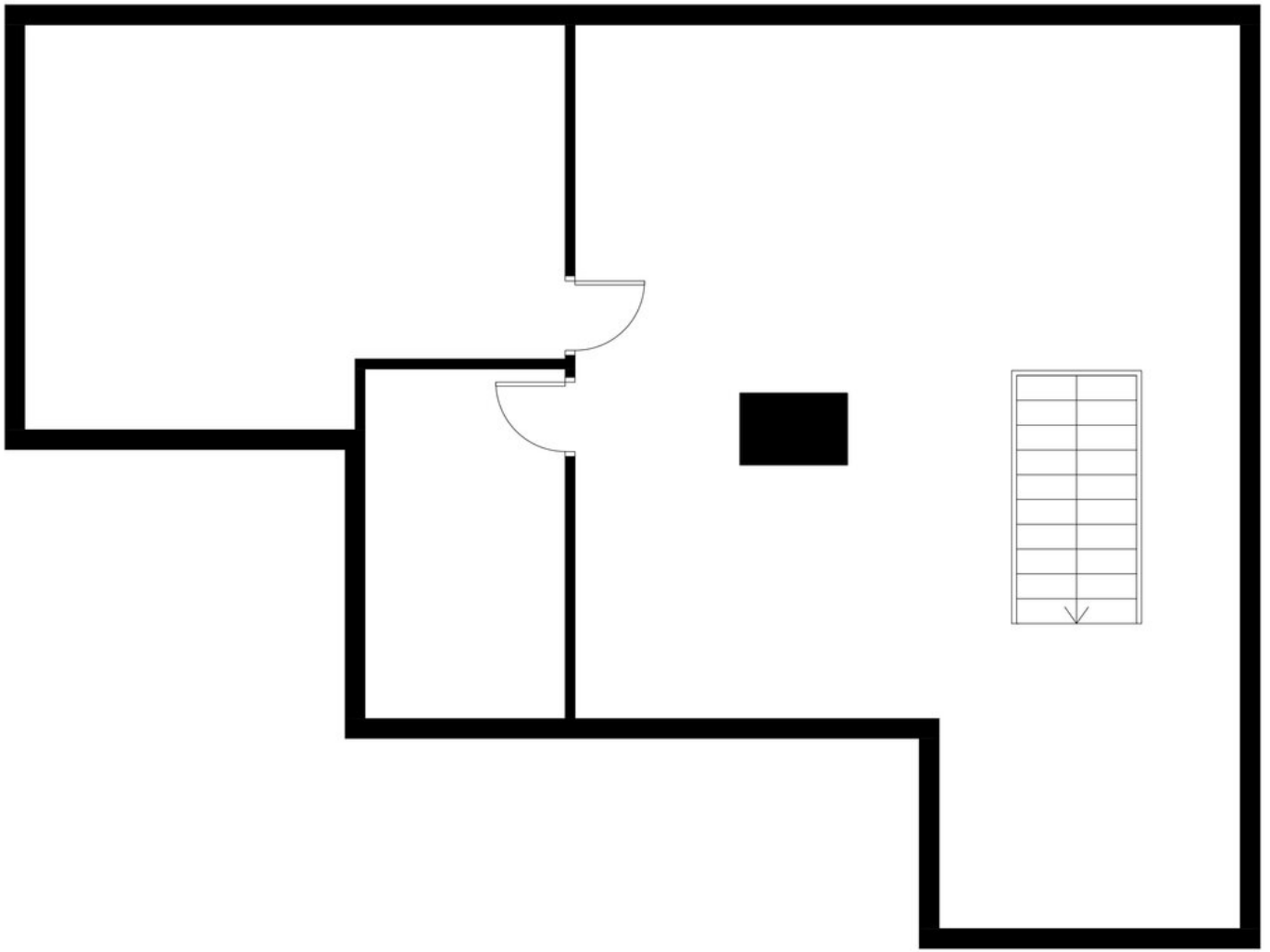


Kjeller

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning kjeller



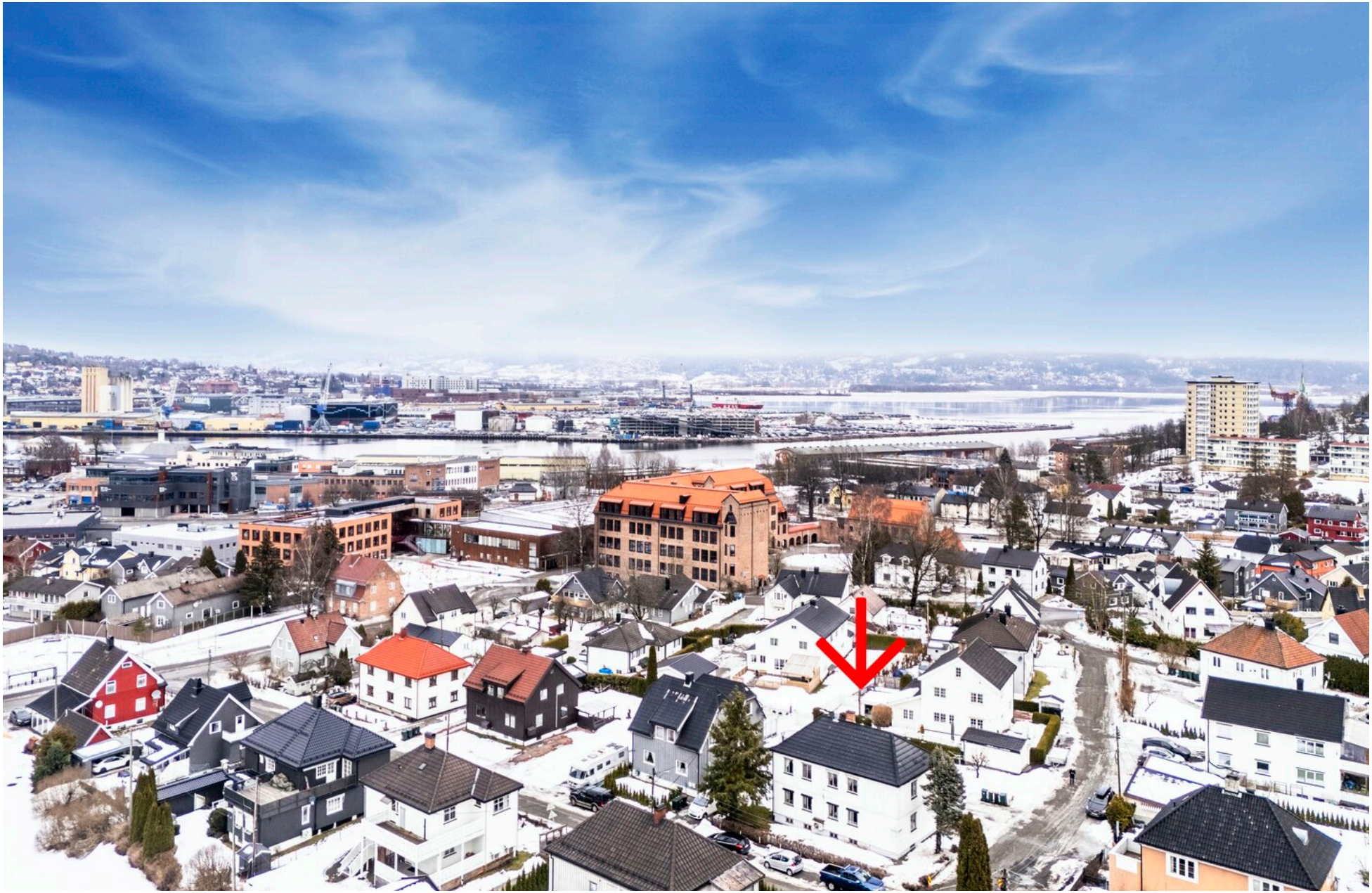


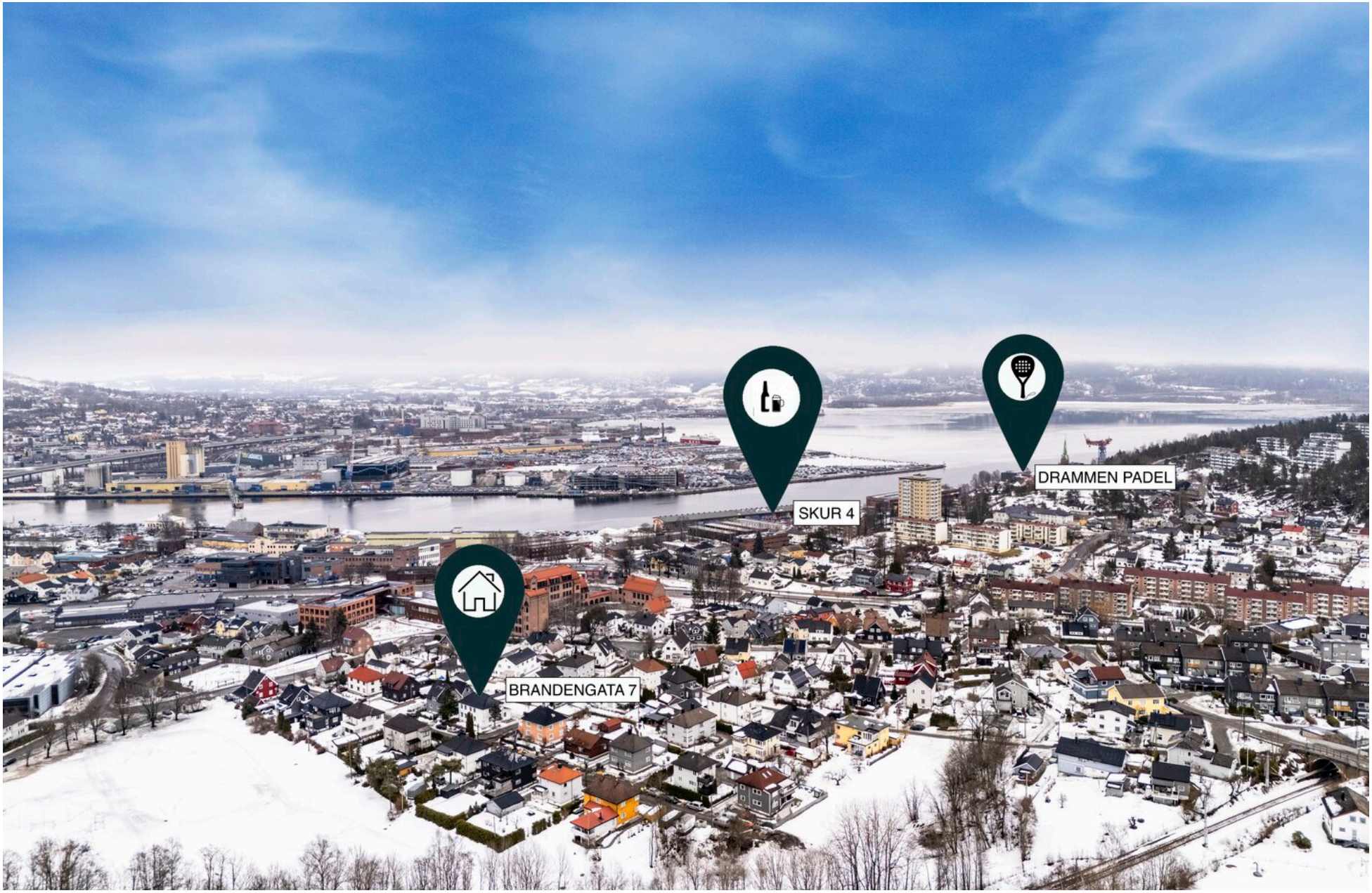
LOFT

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning loft






DRAMMEN PADEL
SKUR 4
BRANDENGATA 7



Informasjon

Brandenggata 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0392/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Jan Sverre Haugjord
Irene Haugjord

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 550,- (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
1929

Etasje
4

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 376 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 396 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 123 kvm. 7 boder, uinnredet kjellerrom, vaskerom og toalettrom
Total BRA: 123 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 130 kvm. 3 soverom, bad, gang, spisestue, kjøkken, trapperom og toalettrom
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 3 kvm. Inngangsparti på ca 3 m2

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. 3 soverom, bad, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, bod og toalettrom
Total BRA: 103 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loft
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Solforhold

Morgensol på inngangsparti, kveldssol på stuesiden.

Innhold

Kjeller: 7 boder, uinnredet kjellerrom, vaskerom og toalettrom.
1. etasje: 3 soverom, bad, gang, spisestue, kjøkken, trapperom og toalettrom.
2. etasje: 3 soverom, bad, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, bod og toalettrom.
3. etasje: Loft.

Standard

Boligen holder en eldre standard med behov for modernisering og oppussing.
Våtrom og kjøkkeninnredning må påregnes å oppgraderes de kommende årene for videre bruk.
Boligen har 2 kjøkken med eldre kjøkkeninnredning og inneholder følgende:

Kjøkken 1. etasje:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Kjøkken 2. etasje:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Laminat over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat

Bad:
Bad 1. etasje:
Det antas at badet er fra 1986, samme tid som oppføring av tilbygget.
Gulvet og veggene er flislagte, og himlingen har takessplater.
Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Badekar.
- Toalett.

Bad 2. etasje:

Gulvet er flislagt, veggene har våtromsplater, og himlingen har takessplater.
Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.
- Toalett.

Gulv:
- Flis på bad.
- Korkplater på kjøkken.
- Tregulv i stue og ett soverom i 1. etasje.
- Laminatgulv i to soverom i 1. etasje og ett soverom i 2. etasje.
- Gulvbelegg i øvrige rom.
Vegger:
- Flis på bad.
- Trepanel.
- Brystningspanel.
- Malt strie.
- Tapet.
- Malte gipsplater i øvrige rom.
Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.
- Malte plater.
- MDF-plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, antatt med stubbloftsleire.

For tilstanden til øvrige rom vises til takstrapporten.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass. Det er oppført en garasje på eiendommen. Denne er eldre og har behov for oppgradering.

Gateparkering i området.

Modernisering og påkostninger

- Lagt ny vann- og avløpsledning fra kjeller og ut til offentlig nett (2008/2009).
- Pipe 2007.
- Maling utvendig 2010.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er montert baderomsplater og malt på bad. Utført av ufaglært.
- Det er lagt ny avløpsledning fra vaskerom i kjeller og ut til offentlig avløp. Utført av Jonny Larsen rørleggerbedrift.
- Det er noen skjeve gulv og sprekker i kjellergulv.
- Det er utført arbeid på det elektriske i form av downlights i tak på kjøkken 1. etasje, samt er deler av anlegg utbedret på 80- tallet. Utført av Abicon Elektro.
- I forbindelse med tilbygg på 80-tallet ble nye takplater lagt. Utført av faglært.

Selger opplyser om:
-Varmekabler i 1. etasje fungerer bare på én styrke.
-Varmekabler i 2. etasje ikke vært i bruk på lenge, og er ikke funksjonstestet.

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:
Grunnmur og fundament: Murkonstruksjon og støpt betong.
Ytterkonstruksjon: Utvendig kledning med stående kledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag, antatt med stubbloftsleire.
Tak: Valmtak med stålplater.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking grunnet alder, deformasjon, buling og mekaniske skader som er tettet med tetningsmasse. Det er redusert levetid på taket og ytterligere vedlikehold bør gjennomføres. Tak fra 1986.
- Nedløp og beslag grunnet alder i tillegg til at det mangler snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft grunnet dårlig ventilering, samt fuktskjolder/merker på undertaket, trolig fra en eldre periode.
- Vinduer fra 1986 grunnet avvik rundt innsettingsdetaljer og karmene i vinduer er slitte og sprekker i trevirket.
- Inngangsparti grunnet for lav rekkverkshøyde og registrert noe slitasje på terrassebordene.
- Innvendige overflater da de har en del slitasjegrad utover det man kan forvente.
- Radon grunnet ikke utført måling.
- Innvendige trapper da det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet samt er det registrert noe aldersslitasje.
- Innvendige dører grunnet bruksmerker og slitasje, samt må håndtak strammes.
- Tilliggende konstruksjoner til bad i 1. og 2. etasje da det er usikkert om en totalrenovering av badet kan avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.
- Kjøkken 1. etasje da det er påvist skader på overflate og innredning utover normal slitasjegrad.
- Vannrørene i boligen grunnet alder. Dette gjelder ikke vannledninger fra vaskerom og ut under kjeller som har blitt skiftet ut i 2009.
- Avløpsrør på kjøkkenet og innvendig soilrør grunnet alder.
- Ventilasjon da det kun er naturlig ventilasjon i boligen.
- Varmepumpe i stue 1. og 2. etasje grunnet alder.
- Elektrisk anlegg 1. etasje og 2. etasje: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell
inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.
- Grunnmur grunnet sprekkdannelser , løs puss på muroverflater og misfarging på innsiden av grunnmur. Det er registrert flere overflatiske sprekker i den utvendige muren, samt avflassing av grunnmursmalingen. I tillegg er det observert flere sprekker i fundamentet i kjelleren. Det er også registrert fuktmerker, skjolder, muggdannelse, saltutslag og løs murpuss, noe som kan skyldes kapillært oppsug i muren.
- Terrengforhold grunnet dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og fare for større vannansamlinger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Veggkonstruksjon grunnet ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, betydelige råteskader i kledningen, fuktskader i veggkonstruksjon, manglende musesperre, og værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er også registrert svertesopp og avflassing på kledning/vindski.
- Kjellervinduer fra 1986 da vinduene har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet. Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.
- Etasjeskillere da gulvene har store, merkbare ujevnheter, og retningsavvikene varierer flere steder. Dette er ikke uvanlig for en bolig av denne alderen, men for å utbedre
avvikene må gulvene rettes opp. Det er også gjennomgående knirk i flere oppholdsrom, noe som ofte forekommer i eldre boliger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.
- Kjeller grunnet omfattende fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Bad 1. etasje, 2. etasje og vaskerom i kjeller: TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet 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.
- Kjøkken 2. etasje grunnet omfattende skader på overflater og innredning. TG 3 settes som en helhetsvurdering.
- Toalettrom 2. etasje. TG 3 settes som en helhetsvurdering da toalettrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for overflater, tettesjikt og rørinstallasjoner er
overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og slitasjerelaterte problemer. Forhold som gulvbelegg, sluk, avløp og ventilasjon bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at rommet tilfredsstiller gjeldende krav til fuktsikring og sanitærinstallasjoner.
- Toalettrom 1. etasje: Toalettrommet er ikke ferdigstilt, og det er fortsatt arbeid som gjenstår. Rør og sanitæropplegg er fra en eldre periode, noe som øker risikoen for slitasje og
funksjonsfeil over tid. Våtromsplatene som er montert, fremstår som en midlertidig løsning, og en totalrenovering bør vurderes for å sikre varig kvalitet og oppgradere rommet til dagens standard.
- Toalettrom i kjeller: Toalettrommet er i dårlig forfatning og tilfredsstiller ikke dagens krav til sanitærrom. Dersom rommet skal tas i bruk som toalett igjen, anbefales en
totalrenovering med oppgradering av VVS-installasjoner, ventilasjon, overflater og isolasjon for å sikre funksjonalitet og varig bruk.
- Drenering grunnet omfattende fuktinnsig i kjelleren, med registrert fuktskjolder, saltutslag og svart muggvekst på vegger. Dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid og viser tydelige tegn til funksjonssvikt. Det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler eller er utilstrekkelig. Tiltak for drenering og fuktsikring bør vurderes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking vaskerom i kjeller da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner:
Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber fra ukjent år.
Boligens stoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.
Avløpsrør av plast fra 2007/2009 og støpejern/soilrør antas fra byggeår.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. og 2. etasje.
Varmtvannsbereder: Det er to tanker, én på 200 liter og én på 300 liter, plassert i vaskerommet.

1. Etasje: Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.
2. Etasje: Det elektriske anlegget er utstyrt med skrusikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Komfyr og oppvaskmaskin i 1.etasje, 2 stk. små frysebokser i 2.etasje, 2 stk. vaskemaskiner i kjeller (ene lekker litt). Hvitevarene er eldre og det er ingen garanti for resterende levetid.
- Sofa, bord, spisegruppe og skap i 2. etasje følger med mindre annet avtales.
- Vaskemaskiner i vaskerom i kjeller, rulle, høvelbenk, skrustikke og hoggestabbe følger med mindre annet avtales. (Den ene av vaskemaskinene lekker litt, men fungerer ellers bra).
- Koffert, trekister/bokser på loft følger boligen.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensning i utleie av eiendommen.
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

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue 1. etasje
- Varmepumpe i 1. og 2. etasje
- Forøvrig basert på elektrisk oppvarming.

Varmekabler i 1. etasje fungerer bare på en styrke. Usikkert om varmekabler i 2. etasje fungerer da de ikke har vært i bruk på lenge i følge selger.

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

Siste tilsyn ble utført 03.04.2017 uten anmerkninger og siste feiing ble utført 12.10.2022.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 149 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har i tillegg hatt utgifter på ca 1 500,- til ved.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 641,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløp: 19 753,- (Basert på forbruk på 183 m3).
Renovasjon: 7 888,- Samarbeid renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 308,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Global Connect kr 805,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på eiendommen.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 8587897

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 611 kvm (Eiertomt)
Flat tomt med med gruset gårdsplass. Tomten er opparbeidet med noen buskvekster og frukttrær.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og fin beliggenhet på Rundtom. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til sentrum, turmuligheter, lekeplass og fotballbane samt Brandengen flerbrukshall. Få minutters gange til dagligvarebutikk og kort vei til Brandengen barneskole.
Det er flere lokale fasiliteter for bydelen som Klatreverket, Skur 4 i regi av Haandbryggeriet, italiensk pizza, Drammen Padel og Gateway studios, alle innenfor 8-12 minutters gangavstand.

Eiendommen ligger sentralt til med kort vei til alt av butikker og servicetilbud i sentrum. Kort vei til Marienlyst med fotballbaner, kunstisbane om vinteren, friidrettsbane, treningsstudio, Drammensbadet (helårsbad) og Drammenshallen. Fine turmuligheter i nærområdet.

Gangavstand til bussholdeplass med flere avganger mot Drammen, Sande og Skoger, se https://www.brakar.no for rutetider.
Togstasjon ved Strømsø torg gjennomgår store oppgraderinger som er planlagt ferdigstilt i 2025. Ved normal drift er det svært gode forbindelser til Kongsberg og Oslo, ca. 30 minutter med tog til Oslo se https://www.vy.no for avganger. Flytoget bruker ca. 60 minutter fra togstasjonen i Drammen til Gardermoen flyplass, se https://www.flytoget.no for mer informasjon. Meget enkel adkomst til E-18.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

5 min. gange til busstopp "Peter Høegs gate" med linje 5 og 37. Ca. 20 min gange til Drammen stasjon med hyppige avganger retning Asker/Oslo og Kongsberg - ca. 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet. Nærliggende barnehager er blant annet Kobbervik gård barnehage og Bikkjestykket barnehage.
Gangavstand til Brandengen barneskole og Marienlyst Ungdomsskole. Videre er det flere videregående skoler i området.

For mer informasjon se www.drammen.kommune.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår 1929.
Det foreligger opprinnelige, byggegodkjente tegninger fra nybygg datert 03.07.1929.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg (planløsning inne) datert 16.06.1986 og tilbygg fasade datert 05.01.1987. Tegninger fra 1987 viser dagens fasade. Eneste endring i tegningene for planløsning tilbygg i 1986 er at to soverom i 2. etasje ikke er realisert. Ellers stemmer planløsning overens med byggegodkjente tegninger.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering pipe datert 31.10.2007.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligen er oppført før 1998, så dette er ikke unormalt alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Selger opplyser om pågående gravearbeid med nye vann og avløpsrør i Brandenggata.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligområde iht kommuneplanens arealdel 2014-2036 datert 05.10.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det foreligger 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:

3301/111/69:
02.09.1929 - Dokumentnr: 913068 - Bestemmelse om bebyggelse
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Eier plikter å holde gjerde rundt eiendommen

02.09.1929 - Dokumentnr: 913172 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:111 Bnr:323

01.01.2020 - Dokumentnr: 79418 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:111 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 750122 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:111 Bnr:69

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

Selger har kun bebodd 1. etasje og har derfor ikke inngående kunnskap om tilstanden i 2. etasje.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 50 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 577,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 978,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Ansvarlig megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Brandenggata 7

Brandenggata 7

Nabolaget Brandengen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Fjell skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	20 min 1.5 km
Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	22 min 1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 2.4 km
Akademiet videregående skole D... 270 elever	9 min 3.7 km

Offentlig transport

Peter Høegs gate Linje 5, 37	4 min 0.3 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	28 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

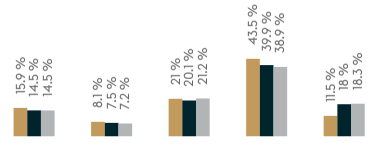
Barnehager

Kobbervik Gård barnehage (1-5 ... 81 barn	8 min 0.5 km
St. Hansberget barnehage (1-5 ... 61 barn	16 min 1.2 km
Hedensrud barnehage (0-5 år) 54 barn	19 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Kristensen	7 min
Rema 1000 Tollbugaten	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brandengen	628	266
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brandengen skole, gymsal	3 min
Teglverkstomta, balløkke	4 min
SATS Strømsø	12 min
PDL Center Drammen	15 min

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 111, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 396 m² BRA-i: 376 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 22134-1159 Referansenummer: AF7427

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen 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.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnmur og fundament: Murkonstruksjon og støpt betong.
Yttekonstruksjon: Utvendig kledning med stående kledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag, antatt med stubbloftsleire.
Tak: Valmtak med stålplater.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.

Oppvarming:
- Peisovn i stue 1. etasje.
- Varmepumpe i 1. og 2. etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålplater fra 1986.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Taket har en valmet konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet skjer via trapp.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert hovedsaklig fra 1986. Boligen har eldre kjellervinduer med enkelt ramme og doble glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør.

Boligen har en inngangsparti på ca. 3 m². Inngangspartiet er tekket med terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Flis på bad.
- Korkplater på kjøkken.
- Tregulv i stue og ett soverom i 1. etasje.
- Laminatgulv i to soverom i 1. etasje og ett soverom i 2. etasje.
- Gulvbelegg i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Trepanel.
- Brystningspanel.
- Malt strie.
- Tapet.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.
- Malte plater.
- MDF-plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, antatt med stubbloftsleire.

Boligen er utstyrt med en peisovn i 1. etasje, mens 2. etasje ikke har tilkobling. Det er en feierluke i kjelleren.

Rom under terreng er hovedsaklig oppført med fundament i betong og murkonstruksjon på vegger.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Gulvet er flislagt, veggene har våtromsplater, og himlingen har takessplater.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Bad 1. etasje:
Det antas at badet er fra 1986, samme tid som oppføring av tilbygget.

Gulvet og veggene er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Badekar.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

Sluk av type plast.

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

Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etasje:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

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

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 1. etasje:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom kjeller:
Rommet er utstyrt med en eldre toalettløsning med en synlig sisterne i metall.

Toalettrom 1. etasje:
Gulvet er støpt, behandlet gulv med et sluk plassert midt i rommet.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt servant.
- Gulvmontert toalett.

Ingen ventilering utover vindu i rommet.

Toalettrom 2. etasje:

Gulvet er i gulvbelegg og har vegger med tapet/våtromsplate, med et sluk i våtsone.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt servant.
- Gulvmontert toalett.

Ingen ventilering utover vindu i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber fra ukjent år. Boligens stoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.

Avløpsrør av plast fra 2007/2009 og støpejern/soilrør antas fra byggeår.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. og 2. etasje.

Det er to tanker, én på 200 liter og én på 300 liter, plassert i vaskerommet.

1. Etasje: Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

2. Etasje: Det elektriske anlegget er utstyrt med skrusikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire, stein og jord.

Boligen har kun naturlig drenering med steiner rundt bygget.

Boligen har et fundament av støpt betong, mens grunnmuren i øvrige rom mot terreng er oppført i murkonstruksjon.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Utvendige vann og avløp er av plast og ble skiftet ut i 2009.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger for et tilbygg fra 1986/87. Det er imidlertid gjort endringer i rominndelingen sammenlignet med de originale tegningene.

Garasje

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

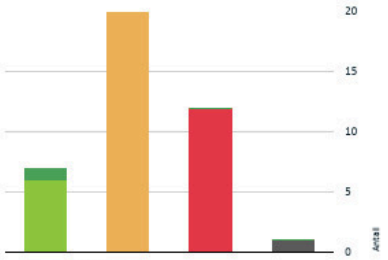
Det foreligger godkjente byggetegninger for oppføring av garasjen.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

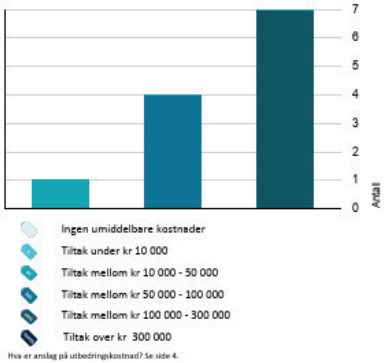
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet 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.

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.
Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, platting og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	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 > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2. Etasje	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater fra 1986.
På grunn av snødekke på befaringsdagen var inspeksjonsmulighetene begrenset.
Vurderingen er derfor basert på takets alder og de områdene som kunne inspiseres.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert deformasjon og buling på flere områder av takplatene over tilbygget. I tillegg er det mekaniske skader som er tettet med tetningsmasse. Områdene rundt skadene viser tegn til deformasjon og mulig svekkelse av takplatens tetthet, noe som øker risikoen for vanninntrengning. Det bemerkes at ikke hele taket er inspisert.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 settes da takplatene viser deformasjon, buling og mekaniske skader som er tettet med tetningsmasse. Områdene rundt skadene kan ha redusert tetthet, og takets forventede levetid nærmer seg slutten. Ytterligere vedlikehold bør utføres ved anledning, men det er ikke registrert lekkasjer gjennom undertaket på befaringsdagen.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
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:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, anbefales det likevel å montere dem. Dette vil bidra til å forhindre farlige situasjoner som snø- og isras samt sikre samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert svertesopp på flere fasader på bygget.
Det er registrert avflassing på kledning og vindski.

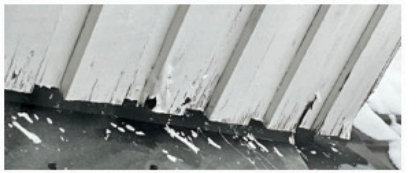
Det er registrert omfattende slitasje på kledning, vindskier og paneler, med tydelige tegn på fuktpåvirkning og råteskader. Begrenset eller manglende lufting i nedre kant av kledningen øker risikoen for fuktopphopning, mens manglende musesperre kan gi tilgang for skadedyr. Fasaden viser også værslitasje, oppsprekking, svertesopp og avflassing, noe som indikerer behov for vedlikehold og mulige utskiftninger. Påviste fuktskader i veggkonstruksjonen kan svekke bygningsstrukturen over tid.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

TG 3 settes som en helhetsvurdering, da skadeomfanget tilsier at tiltak er nødvendige for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot videre forringelse. Utskifting eller omfattende vedlikehold kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har en valmet konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet skjer via trapp.

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

Det er registrert fuktmerker og skjolder på undertaket, trolig fra en eldre periode.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 settes da undertaket og takkonstruksjonen har passert forventet levetid. Ved utskifting av taktekking vil det være naturlig å skifte undertaket samtidig.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert hovedsaklig fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er registrert en del slitasje rundt utvendig beslag, samt værslitte/tørket karmer rundt vindu.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 settes da det er registrert slitasje på utvendig beslag, værslitte og tørre karmer samt avvik i innsettingsdetaljer. Karmene har sprekker, noe som indikerer uttørking og svekket treverk. Dette kan over tid redusere vinduenes tetthet og beskyttelse mot fukt, men det er ikke registrert alvorlige skader som krever umiddelbare tiltak. Vedlikehold bør vurderes for å forhindre ytterligere skader. Punkterte vinduer kan ikke utelukkes.





TG 3 Kjellervinduer

Boligen har eldre kjellervinduer med enkelt ramme og doble glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Avflassing og slitasje på maling rundt karmene er registrert.
- Vinduene har langt passert forventet levetid og viser tegn på aldring.
- Punktering av glassruter kan ikke utelukkes, noe som kan føre til duggdannelse mellom glasslagene.
- Redusert isolasjonsevne i vinduene kan bidra til kaldere innemiljø og økte oppvarmingskostnader.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 3 settes da vinduene har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet.
Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Noe vedlikehold og justeringer må imidlertid påregnes. Døren vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en inngangsparti på ca. 3 m².
Inngangspartiet er tekket med terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er målt rekkverkshøyde på 0,98m.
Det er registrert en noe slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde og noe vedlikeholdsbehov.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Flis på bad.
- Korkplater på kjøkken.
- Tregulv i stue og ett soverom i 1. etasje.
- Laminatgulv i to soverom i 1. etasje og ett soverom i 2. etasje.
- Gulvbelegg i øvrige rom.

Vegger:
- Flis på bad.
- Trepanel.
- Brystningspanel.
- Malt strie.
- Tapet.
- Malte gipsplater i øvrige rom.

Tilstandsrapport

Himling:
- Trepanel.
- Takessplater.
- Malte plater.
- MDF-plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje og alderstypiske avvik i både gulv og vegger.
Gulvene har stedvis knirk, glipper i tregulv og tegn til slitasje på fliser, kork og gulvbelegg.
Veggene viser slitasje på tapet, samt mindre riss i malte flater.

Disse avvikene er vanlige i eldre boliger og skyldes naturlig aldring, brukslitasje og fuktpåvirkning over tid.
Vedlikehold og eventuelle utbedringer bør vurderes etter behov.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, antatt med stubbloftsleire.
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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert følgende retningsavvik i 1. etasje:
- 60 mm gjennom hele, og 25 mm innenfor 2 meter i stue.
- 40 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 meter i tv-stue.
- 30 mm gjennom hele, og 25 mm innenfor 2 meter i kjøkken.
- 22 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 meter i spisestue.
- 30 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 meter i gang.
- 26 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 meter i entré.

Det er registrert følgende retningsavvik i 2. etasje:
- 17 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 meter i gang.
- 15 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 meter i bod.
- 50 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 meter i stue.

Gulvene har store, merkbare ujevnheter, og retningsavvikene varierer flere steder. Dette er ikke uvanlig for en bolig av denne alderen, men for å utbedre avvikene må gulvene rettes opp. Det er også gjennomgående knirk i flere oppholdsrom, noe som ofte forekommer i eldre boliger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn i 1. etasje, mens 2. etasje ikke har tilkobling. Det er en feierluke i kjelleren.
Avstanden til brennbart materiale er tilfredsstillende på peis i 1. etasje.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipen og ovnen ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

Det ble montert innvendig stålpipe i 2007, utført av Stians Pipeservice AS og dokumentasjon foreligger.
Feiertilsynet i 2017 avdekket ingen skader eller anmerkninger på anlegget, og siste feiing ble utført i 2022.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er hovedsaklig oppført med fundament i betong og murkonstruksjon på vegger.
Hulltaking er ikke utført da dette er åpene vegger - ytterligere beskrivelser er lagt til under drenering og grunnmur/fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
• Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

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

Trappene i boligen har kun håndløper på én side, og det er registrert noe aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet. Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand med hensyn til alder, men noe vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

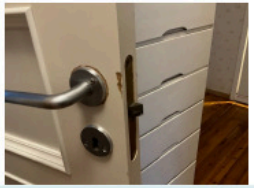
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har bruksmerker og slitasje, og håndtak må strammes.

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Det antas at badet er fra 1986, samme tid som oppføring av tilbygget.

Gulvet er flislagt, veggene har våtromsplater, og himlingen har takessplater.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

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

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet 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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og at fukt kan forekomme andre steder i rommet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng. Kjøper anbefales å gjøre en grundig vurdering av rommets totale tilstand basert på denne informasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.

1. ETASJE > BAD

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

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

Det antas at badet er fra 1986, samme tid som oppføring av tilbygget.

Gulvet og veggene er flislagte, og himlingen har takessplater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Badekar.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

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

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet 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 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og at fukt kan forekomme andre steder i rommet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng. Kjøper anbefales å gjøre en grundig vurdering av rommets totale tilstand basert på denne informasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved rehabilitering av badet vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige nå.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type plast.

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

Naturlig ventilering.

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

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

Tilstandsrapport

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

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er registrert at overskapet ikke er tilstrekkelig festet, og det bør monteres forsvarlig for å hindre skade eller ulykker.
Videre er det påvist at avløpsrøret under vask er tettet med en midlertidig løsning, og dette bør utbedres for å sikre riktig funksjon og unngå lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da kjøkkenet er av eldre dato, og vedlikehold samt oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Gitt kjøkkenets standard vil det være naturlig å vurdere utskiftning av kjøkkenventilatoren som en del av en eventuell oppgradering.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
- Komfyr.

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

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

Korkgulvet viser tegn til aldring, med stedvis merker og slitasje i overflaten.
Det er også registrert betydelig skjevhet i gulvet mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men med normal aldersrelatert slitasje og behov for vedlikehold på sikt. Det anbefales også og montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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



SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulvet er i gulvbelegg og har vegger med tapet/våtromsplate, med et sluk i våtsone.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt servant.
- Gulvmontert toalett.

Ingen ventilering utover vindu i rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da toalettrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for overflater, tettesjikt og rørinstallasjoner er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og slitasjerelaterte problemer. Forhold som gulvbelegg, sluk, avløp og ventilasjon bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at rommet tilfredsstiller gjeldende krav til fuktsikring og sanitærinstallasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av enkel standard og har nyere baderomsplater på veggene.

Gulvet er støpt, behandlet gulv med et sluk plassert midt i rommet.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt servant.
- Gulvmontert toalett.

Det er installert et vegghengt servant med synlige rørføringer og et gulvmontert toalett.

Ingen ventilering utover vindu i rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Toalettrommet er ikke ferdigstilt, og det er fortsatt arbeid som gjenstår. Rør og sanitæropplegg er fra en eldre periode, noe som øker risikoen for slitasje og funksjonsfeil over tid. Våtromsplatene som er montert, fremstår som en midlertidig løsning, og en totalrenovering bør vurderes for å sikre varig kvalitet og oppgradere rommet til dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har en enkel utførelse med støpt betonggulv, uisolerte betongvegger og trepanel på deler av veggene.
Rommet er utstyrt med en eldre toalettløsning med en synlig sisterne i metall.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registert følgende avvik:
- Rommet har uisolerte betongvegger som kan gi risiko for kondens og fuktproblemer.
- Gulvet er av ubehandlet betong og mangler tilfredsstillende overflatebehandling.
- Eldre toalett med ukjent funksjonalitet og mulig slitasje på rørtilkoblinger.
- Det er ukjent om toalettet fungerer, da det ikke har vært i bruk de siste årene.
- Ingen synlig ventilasjon utover vindu, noe som kan medføre dårlig luftutskiftning.
- Generell slitasje på overflater og materialer.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrommet er i dårlig forfatning og tilfredsstiller ikke dagens krav til sanitærrom. Dersom rommet skal tas i bruk som toalett igjen, anbefales en totalrenovering med oppgradering av VVS-installasjoner, ventilasjon, overflater og isolasjon for å sikre funksjonalitet og varig bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består hovedsakelig av kobber,
Alle vannledninger fra vaskerom og ut under kjeller er skiftet ut i 2009.
Vannrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Boligens stoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.

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 plast fra 2007/2009 og støpejern/soilrør antas fra byggeår.
Alle avløpsrør fra vaskerom og ut under kjeller er skiftet ut.
Innvendige avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

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

Det er utført midlertidige reparasjoner på flere steder i avløpsrørene, inkludert overganger mot soilrør og under kjøkkenet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 er gitt fordi de innvendige soilrørene og avløpsrørene på kjøkkenet har langt overskredet sin forventede levetid, noe som medfører en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert konkrete avvik under befaringen, øker aldringsprosessen sannsynligheten for funksjonssvikt over tid.

Det anbefales tiltak for å utbedre de midlertidige reparasjonene, og en grundig gjennomgang eller oppgradering av avløpssystemet bør vurderes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig ventilering på alle bad, vaskerom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via vindusventiler selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. og 2. etasje.

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.

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

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannstanker, én fra 2018 og én fra 2019.
Det er to tanker, én på 200 liter og én på 300 liter, plassert i vaskerommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Abicon Elektro AS - Se under.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Downlights i taket på kjøkkenet nede 2012 - samsvarserklæring forligger.
   Deler av anlegget ble utbedret på 1980-tallet

4. 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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Nei

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

11. 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?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.



TG 2 Elektrisk anlegg - 2. Etasje

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 skrusikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
   Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

7. 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

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

9. 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?
   Nei

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

11. 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?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det foreligger heller ingen samsvarserklæring på utførte arbeider.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har kun naturlig drenering med steiner rundt bygget.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

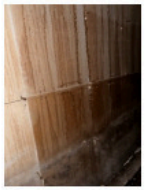
Det er registrert en del fuktskjolder, saltutslag og muggvekst i flere rom i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

TG 3 settes grunnet omfattende fuktinnsig i kjelleren, med registrert fuktskjolder, saltutslag og svart muggvekst på vegger. Dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid og viser tydelige tegn til funksjonssvikt. Det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler eller er utilstrekkelig. Tiltak for drenering og fuktsikring bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har et fundament av støpt betong, mens grunnmuren i øvrige rom mot terreng er oppført i murkonstruksjon.
Deler av tilbygget i kjelleren har ikke støpt gulv, men består av et ujevnt underlag med jord og stein.

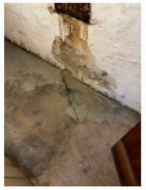
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert flere overflatiske sprekker i den utvendige muren, samt avflassing av grunnmursmalingen. I tillegg er det observert flere sprekker i fundamentet i kjelleren. Det er også registrert fuktmerker, skjolder, muggdannelse, saltutslag og løs murpuss, noe som kan skyldes kapillært oppsug i muren.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

TG 2 settes her med forbehold om at dette er en kjeller med grunnmur og fundament som er over 100 år gammelt, noe som tilsier at vedlikehold må påregnes. Tilstanden anses som forventet tatt alder i betraktning, da rommene ikke er beregnet for varig opphold. Det anbefales likevel å støpe fundament i tilbygget for å redusere risikoen for fukt og vanninnsig i bygget.





TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligen ligger i et område med fysisk risikoklasse 2 av 6 for overvann. Dette indikerer en lav til moderat risiko for problemer knyttet til overvann, som kan oppstå ved kraftig nedbør eller dårlig drenering. Det anbefales å vurdere tiltak som forbedret drenering rundt eiendommen for å minimere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktinntrengning, som kan skade grunnmuren

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og ble skiftet ut i 2009.
Stikkledninger for vann og avløp er av plast (PP/PEL), opplyst om å være fra nyere tid.
Vurderingen av tilstanden er basert på alder, med referanse til SINTEF Byggforsk, som angir en forventet brukstid på 50–60 år.

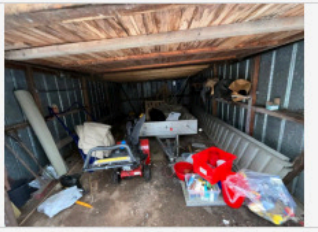
Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar
Godkjente byggetegninger fra kommunen.

Standard
Garasje fra eldre periode.

Vedlikehold
Garasjen er i svært dårlig forfatning, med betydelig slitasje og skader. Tilstanden tilsier at riving og oppføring av ny garasje bør vurderes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Konstruksjon: Garasjen ser ut til å være en eldre konstruksjon med en kombinasjon av tre og metall. Veggene består av bølgeblikkplater festet til en trekonstruksjon.

Tak: Taket er laget av trepaneler med synlige bjelker, som viser tegn til aldring og mulig fuktpåvirkning.

Gulv: Det er ikke noe synlig fast dekke, kun jord- eller grusunderlag, noe som kan føre til fukt- og stabilitetsproblemer.

Tilstand: Generelt virker garasjen å være i dårlig stand, med skjevheter og slitasje på materialene. Det kan være fare for svekket bæreevne, spesielt i trekonstruksjonen.

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

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

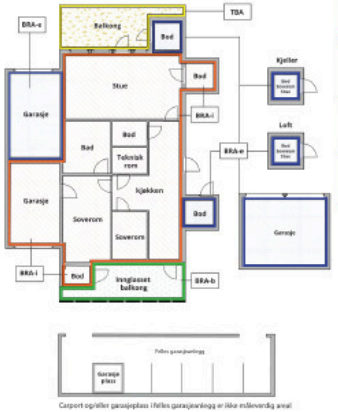
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller 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.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	20			20	
2. Etasje	103			103	
1. Etasje	130			130	3
Kjeller	123			123	
SUM	**376**				**3**
SUM BRA	**376**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Bod, Toalettrom		
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang, Spisestue, Kjøkken, Trapperom, Toalettrom, Stue		
Kjeller	Vaskerom, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Uinnredet kjellerrom, Bod 7		

Kommentar

Loftet er ikke godkjent for varig opphold og benyttes i dag kun til oppbevaring. Kun areal med takhøyde over 1,90 meter er inkludert i beregningen.

TBA:
- Inngangsparti på ca. 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for et tilbygg fra 1986/87. Det er imidlertid gjort endringer i rominndelingen sammenlignet med de originale tegningene.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for oppføring av garasjen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	240	136
Garasje	0	0

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom 2. etasje:
- Bod/garderobe på ca. 1 m²
- Rom under trapperom på ca. 1 m²
- Bod ved trappegang på ca. 4 m²

S-rom kjeller:
- Hele kjelleren med unntak av toalettrom og vaskerom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Jan Sverre Haugjord	Kunde
	Irene Haugjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	69		0	611.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brandenggata 7

Hjemmelshaver
Haugjord Sverre, Haugjord Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brandenggata 7 ligger i et etablert boligområde i Drammen, med nærhet til sentrum og gode kollektivforbindelser.
Området har en blanding av bolig- og næringseiendommer, med kort vei til servicetilbud, skoler og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt 612 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	
3	17.03.2025	

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.

Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 69
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 hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/AF7427

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0392/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irene Haugjord	Jan Sverre Haugjord

Gateadresse
Brandenggata 7

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3041

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Turid Haugjord

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

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

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 8587897

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0392/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Montert baderomsplater og malt

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt ny avløpsledning fra vaskerom i kjeller og ut til offentlig avløp
Arbeid utført av: Jonny Larsen Rørleggerbedrift, Solbergelva

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noen skjeve gulv og sprekker i kjellergulv, synlig/merkbart ved befaring

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Downlights tak kjøkken nede Deler av anlegg utbedret på 80-tallet (nytt sikringsskap nede)
Arbeid utført av: Abicon Elektro, Drammen

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

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

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

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

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

Document reference: 10-0392/24

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

Svar	Ja, kun av fagjært
Beskrivelse	I forbindelse med tilbygg på 80-tallet ble nye takplater lagt Viser til dokumentasjon på arbeid og materialleveranse.
Arbeid utført av	Håndverkerbedrift, Sveivik

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 10-0392/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0392/24

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brandenggata 7 3041 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

0 2 S V 5 / 130721
111/69/0.0 8996 Ansvar og kontr
Drammen Kommune

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
07/8996/4/PACL (5)
Arkivkode
GNR 111/69
Deres referanse

Dato
31.10.2007

Stians Pipeservice AS
Tangenveien 24

3053 STEINBERG

111/69, BRANDENGGATA 7, FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 17.10.07.

Tiltakshaver: Bjørn Tømte
Ansvarlig utførende/ kontrollerende:
- Stians Pipeservice AS, kontrollerklæring, datert 10.10.07.

Gjennomført tiltak: Rehalilitering av pipe

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

Pål Clason
saksbehandler

Kopi sendt: Drammensregionens Brannvesen IKS v/Birger Johansen
Bjørn Tømte, Brandenggata 7, 3041 Drammen

Bygge- og bevillingssaker
Engene 1, 3008 Drammen
Saksbeh. saksbehandler
Pål Clason
Tlf. 32 80 60 50 fax. 32 80 62 26
byggesak@drammen.kommune.no
www.drammen.kommune.no
kommunepost@drammen.kommune.no
Org. nr. 939 914 895

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 29.01.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Brandenggata 7, 3041 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

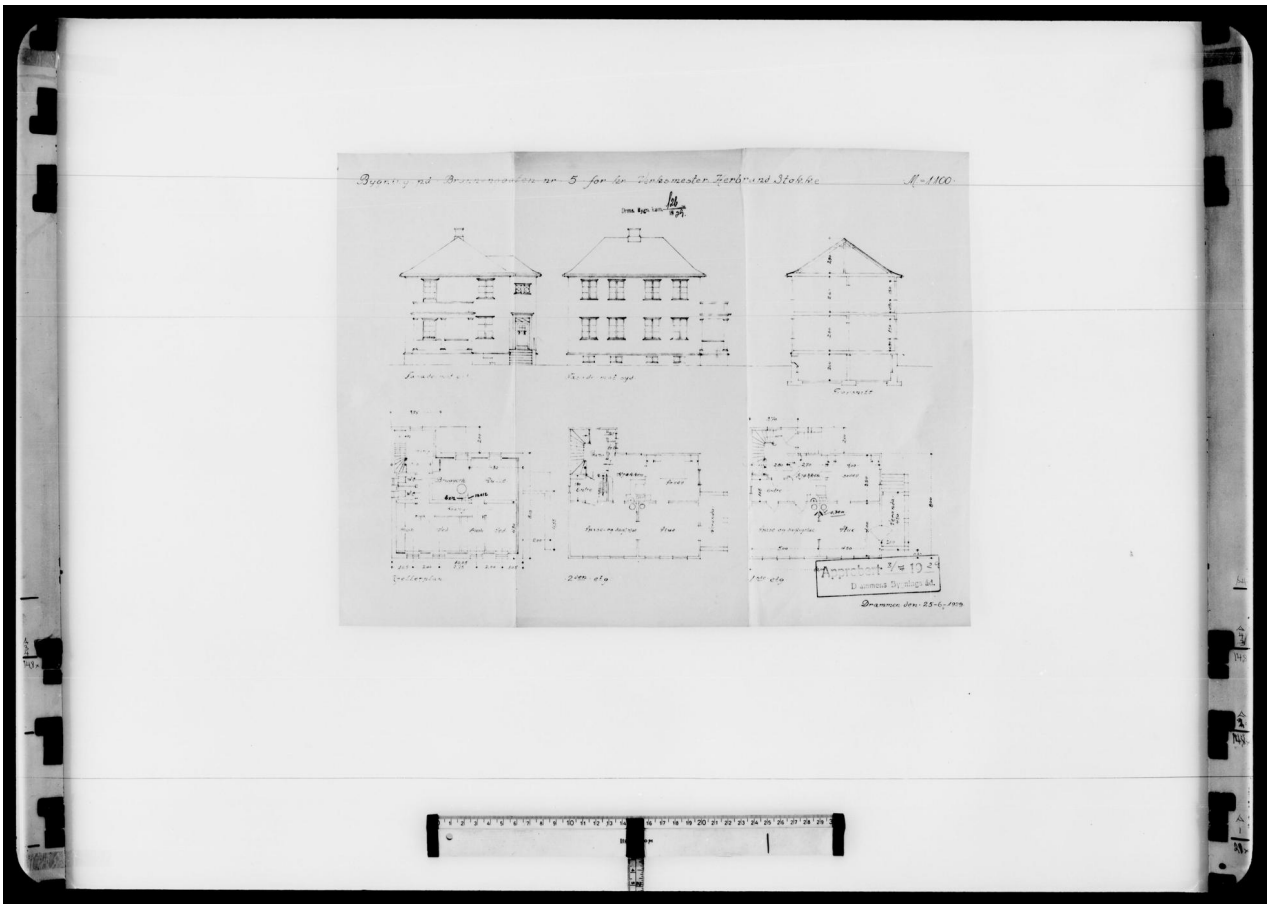
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 03.07.1929. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.	

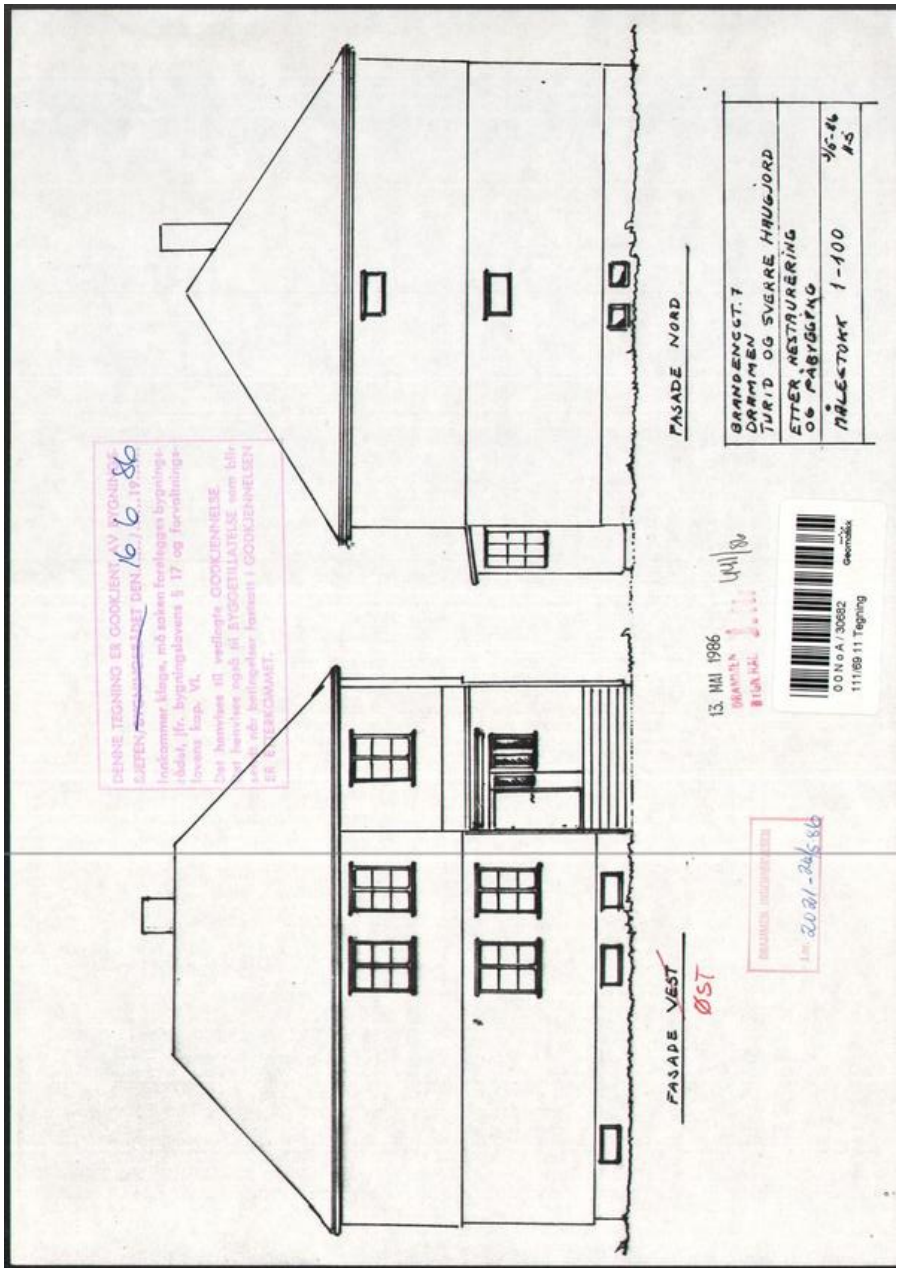
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

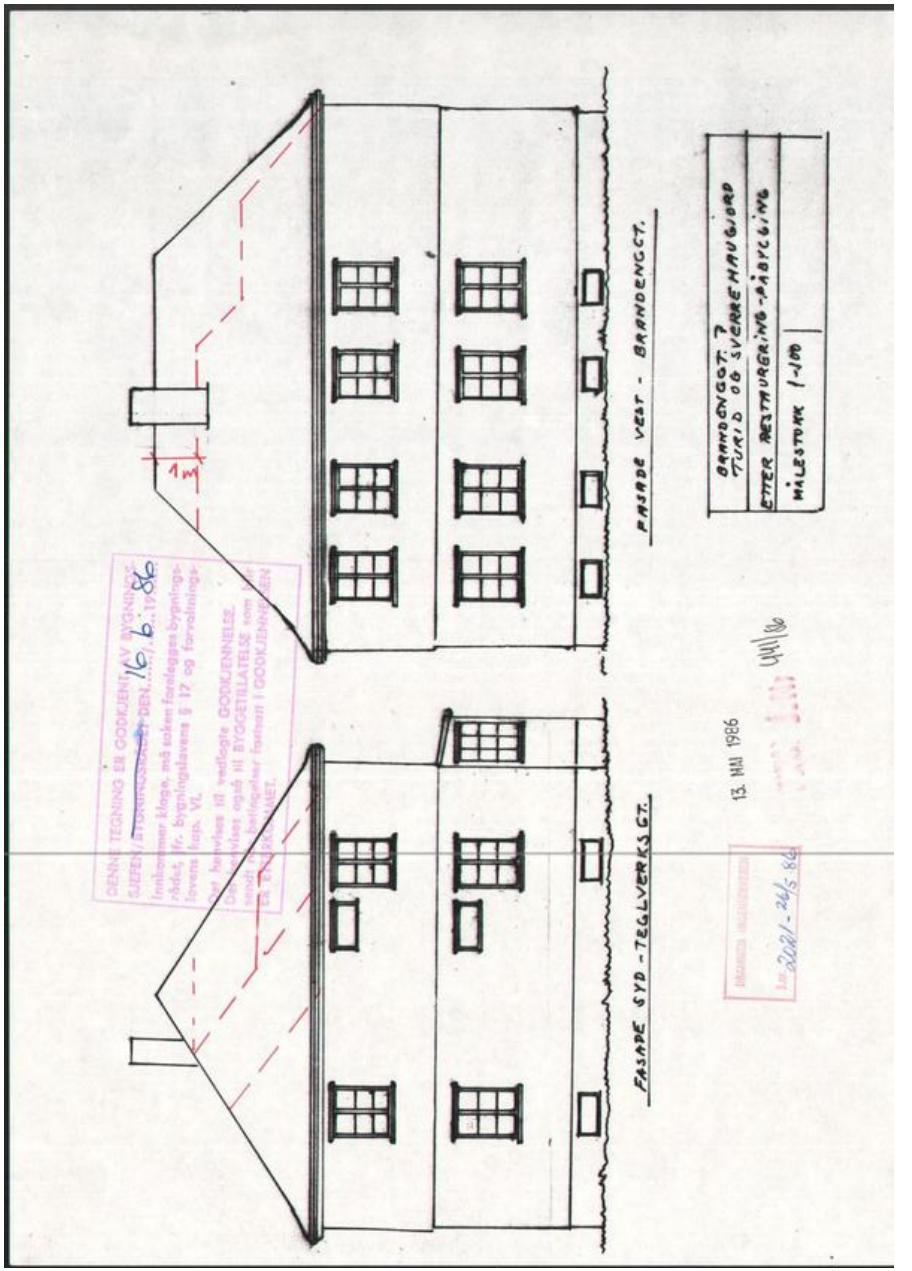
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

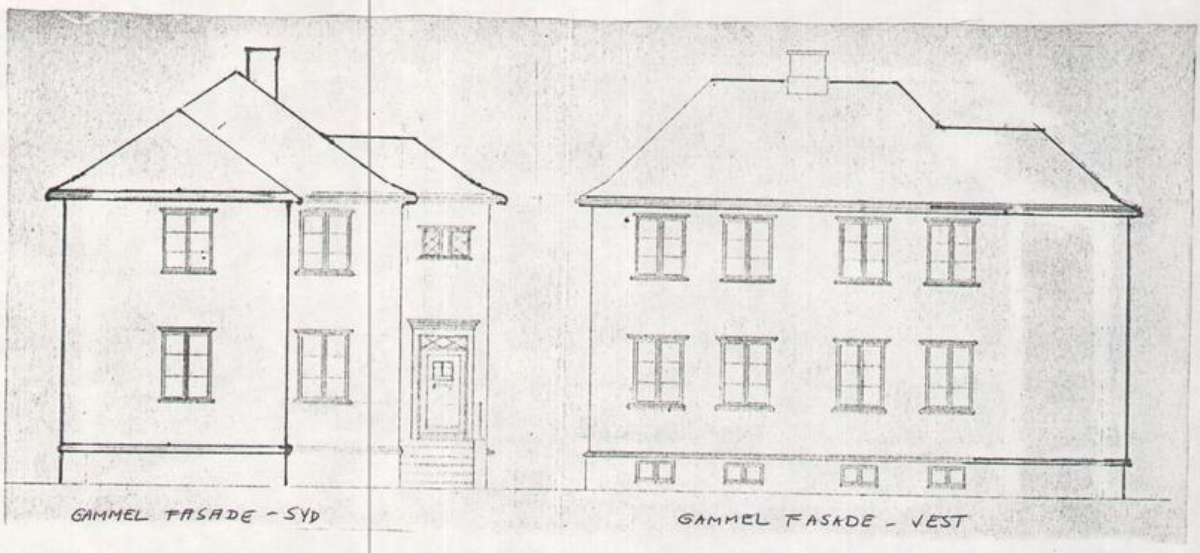
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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




FASADE NORD
FASADE VEST
ØST
BRANDENGT. 7
DAMMEN
TURID OG SVERRE HAUGJORD
ETTER RESTAURERING
OG FARBYGGING
MÅLESTOKK 1-100
13. MAI 1986
ODNoA/30682
111/89 11 Tegning


FASADE VEST - BRANDENGT.
FASADE SYD - TEGLVERKSGT.
BRANDENGT. 7
TURID OG SVERRE HAUGJORD
ETTER RESTAURERING - FARBYGGING
MÅLESTOKK 1-100
13. MAI 1986



GAMMEL FASADE - SYD

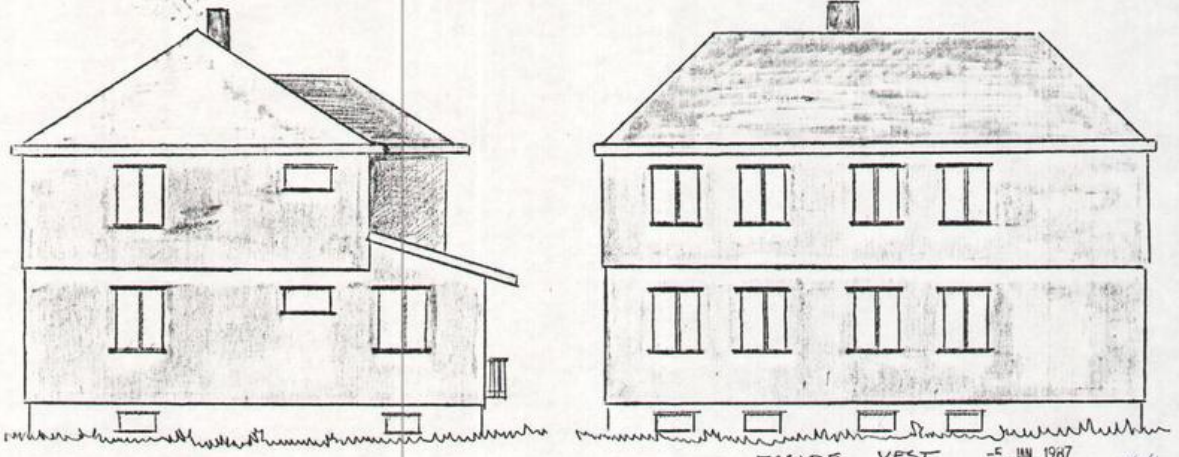
GAMMEL FASADE - VEST

13. MAI 1986
DRAMMEN BYGN. RÅD
441/8

DRAMMEN INGENIØRVESEN
Ink. 2021-26/5-86

BRANDENGGT. 7
SVERRE HAUGJORD

MÅLESTOKK
1-100



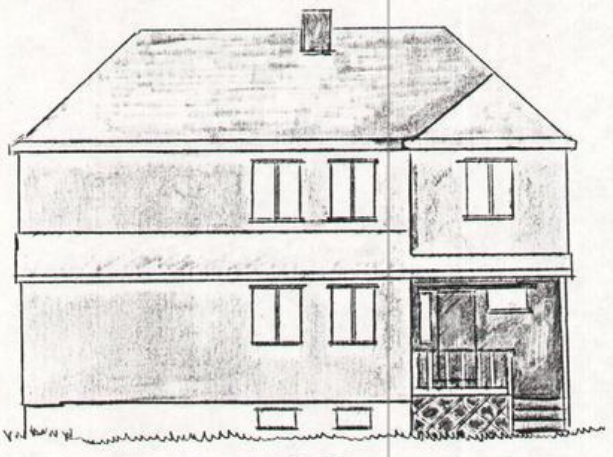
FASADE SYD
(MOT TEGLVERKSGT)

FASADE VEST
(MOT BRANDENGGT.)

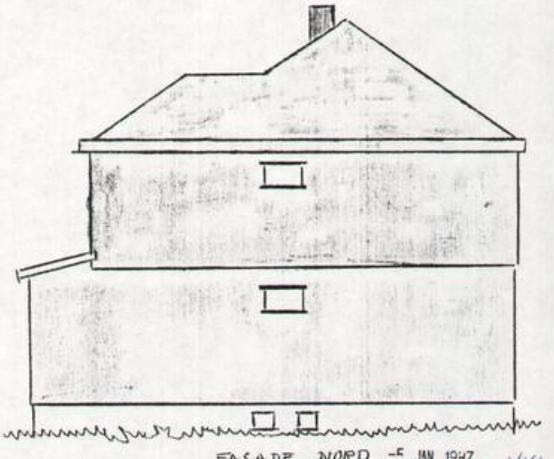
-5. JAN. 1987
DRAMMEN BYGN. RÅD
J.Nr. 441/86

GODKJENT AV BRANNVESENET
5.1.87 SS
Endelig godkjent
7.19

BRANDENGGT. 7 DRAMMEN TURID OG SVERRE HAUGJORD	
ETTER RESTAURERING OG PÅBYGNING	
MÅLESTOKK 1-100	S.H



FASADE ØST
(MOT NABO JENSEN)

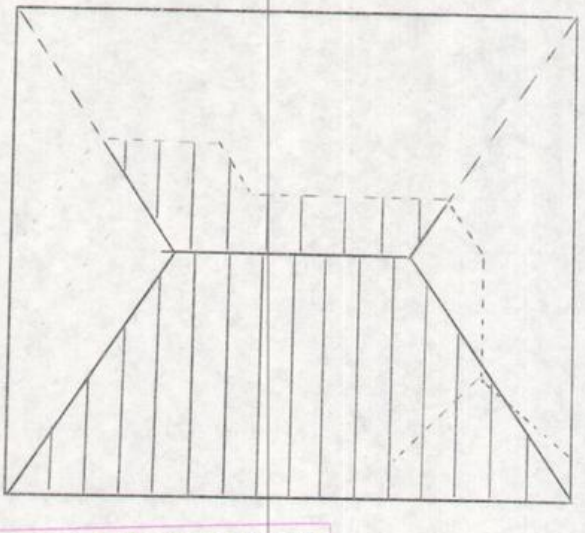


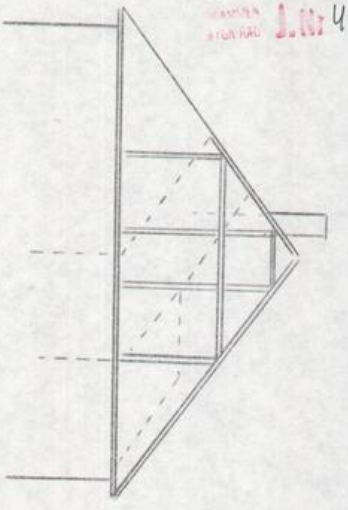
FASADE NORD
(MOT NABO OLSEN)

-5. JAN. 1987
DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 441/86.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
5.1 19 86 H.Sj.
Erstatter tegning godkjent
...7..... 19.....

BRANDENGGT. 7 DRAMMEN TURID OG SVERRE HAUGJORD	
ETTER RESTAURERING OG PÅBYGNING	
MÅLESTOKK 1-100	J.H



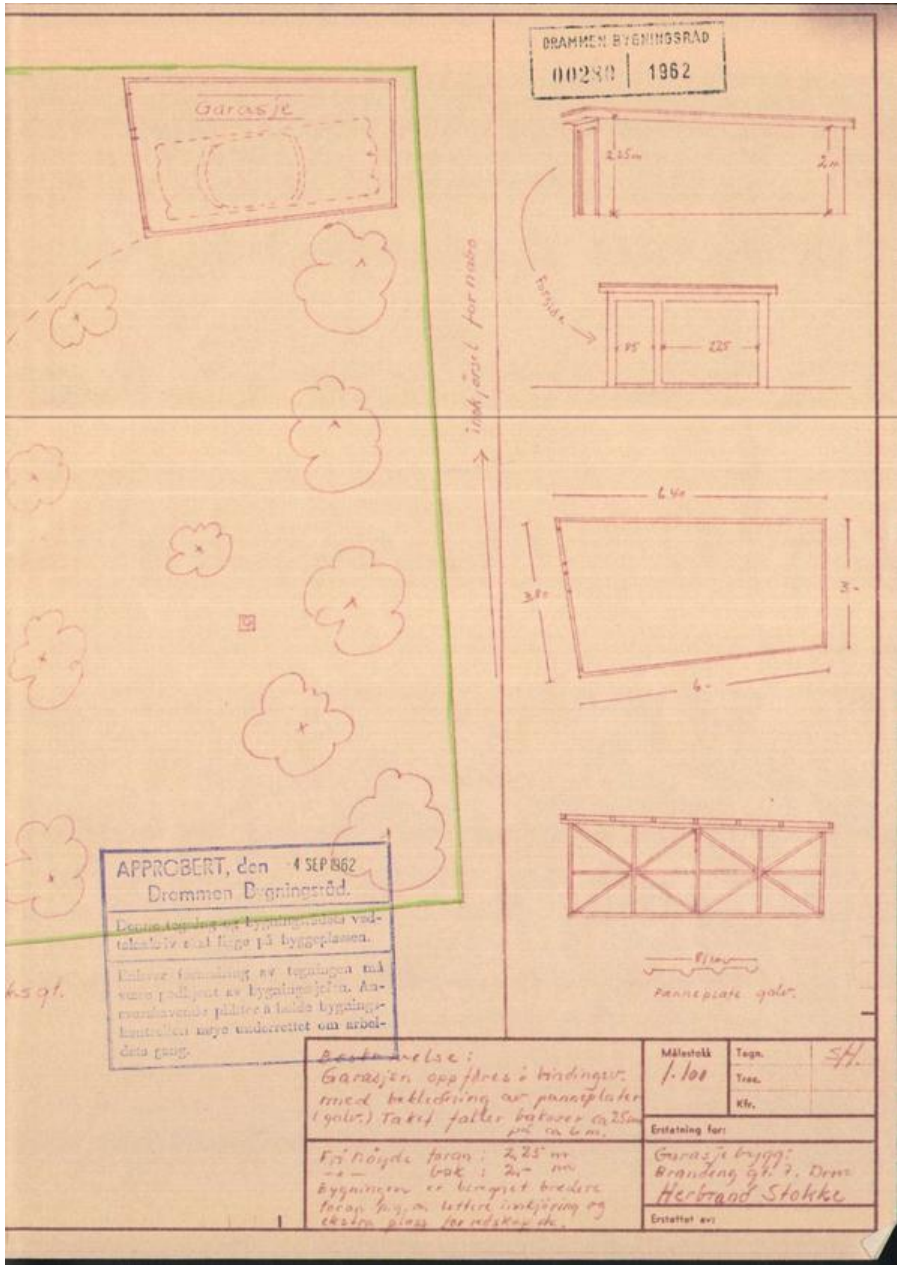


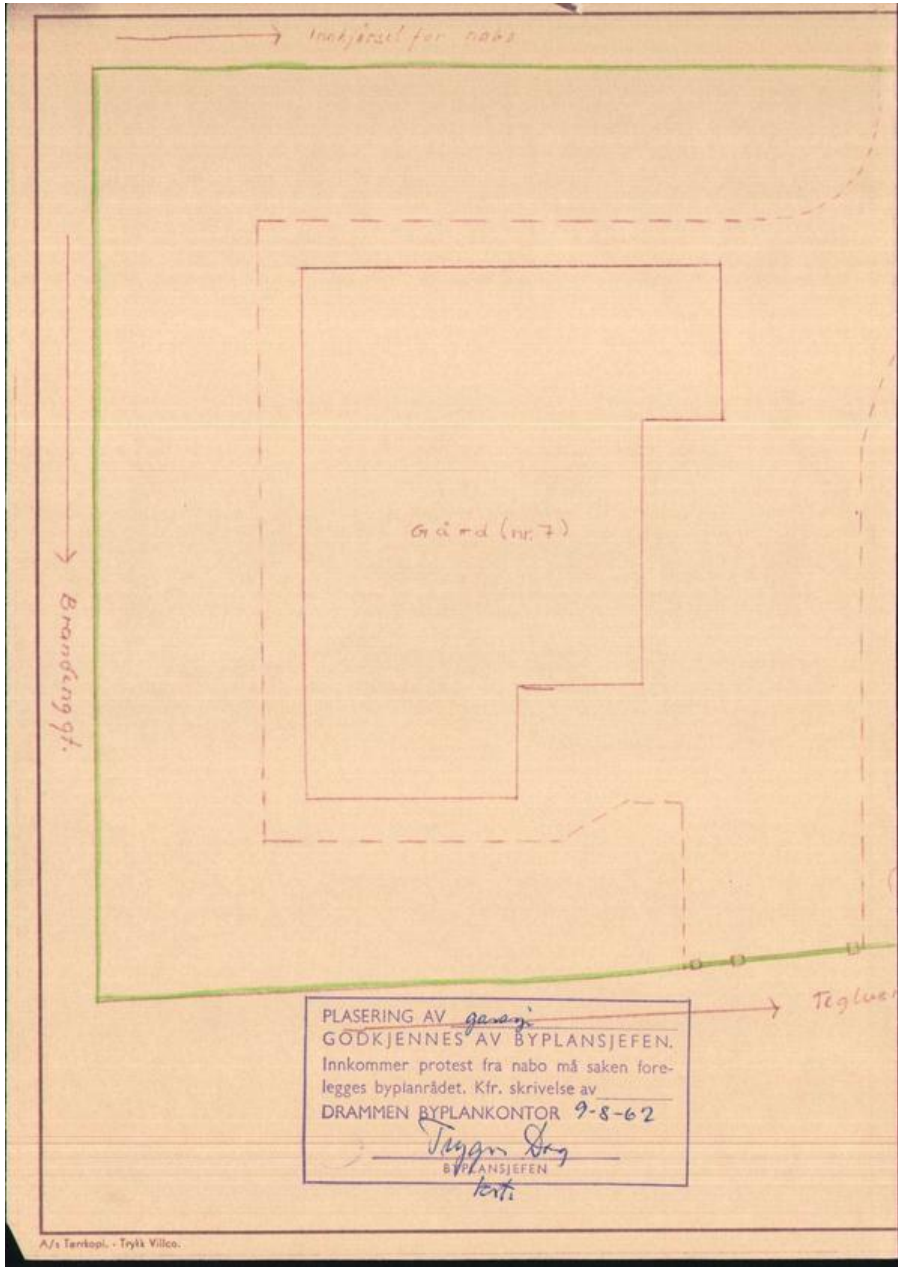
13. MAI 1986
DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 441/86

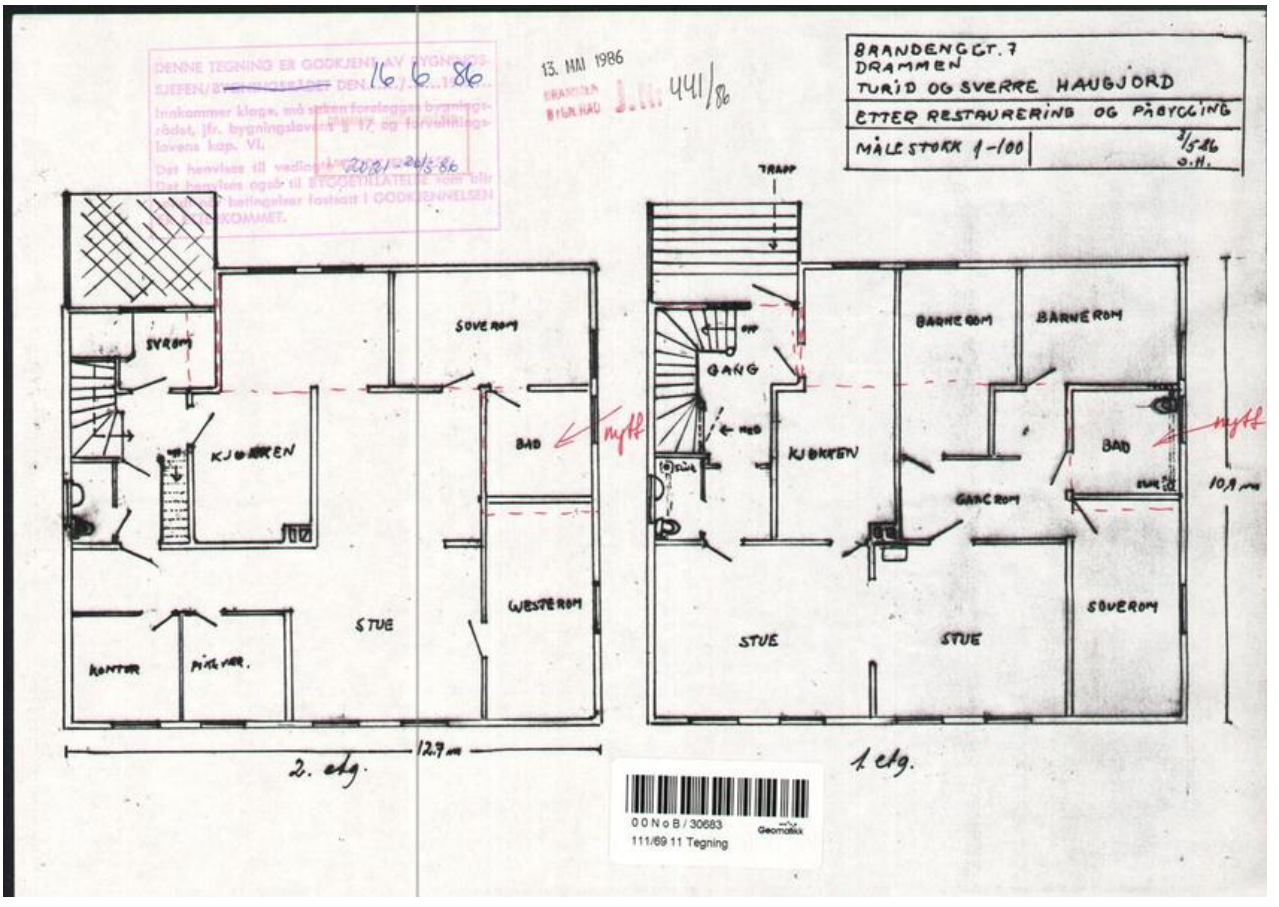
DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 16/6 19 86
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

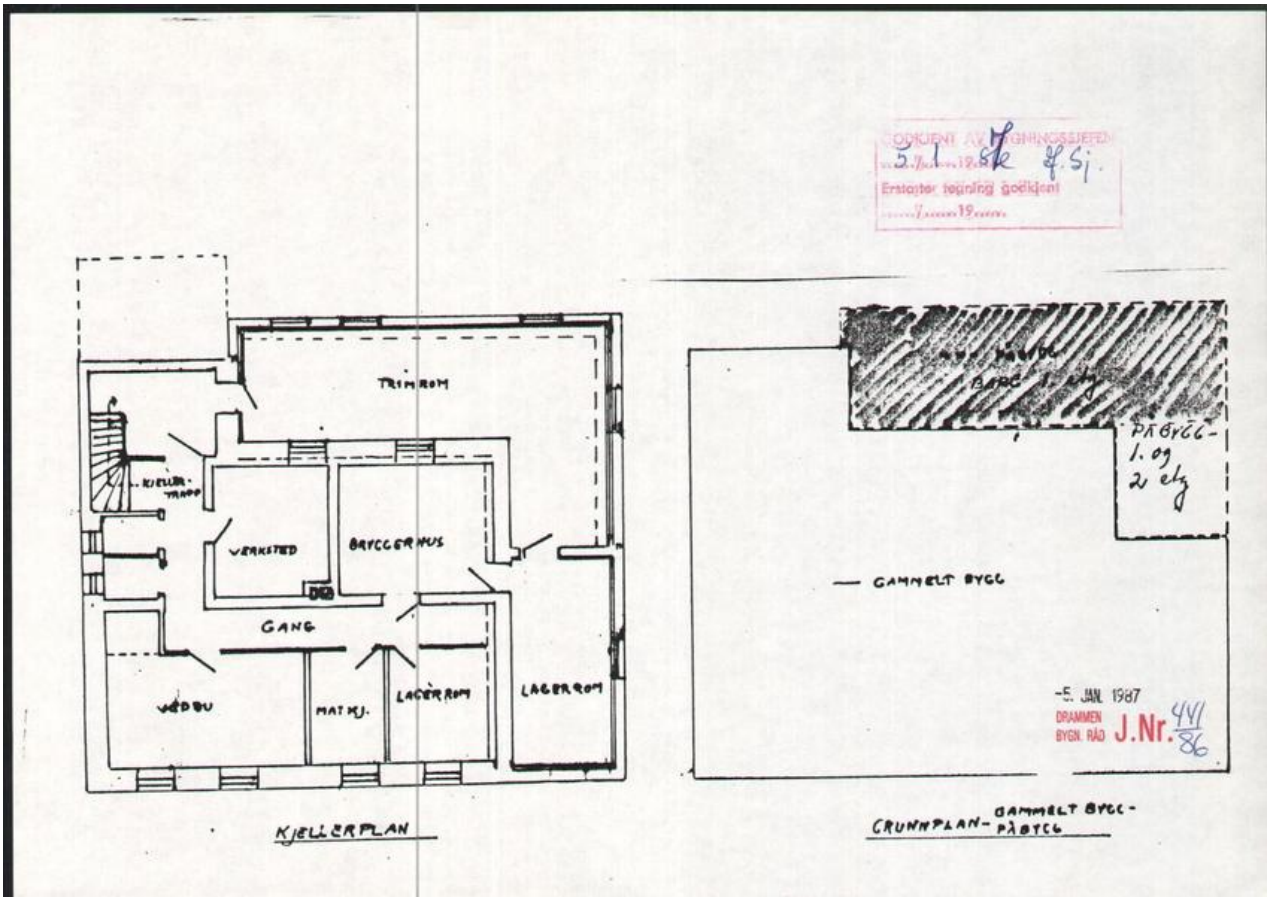
DRAMMEN INGENIØRVESEN
Kont. 2021-86/5-86

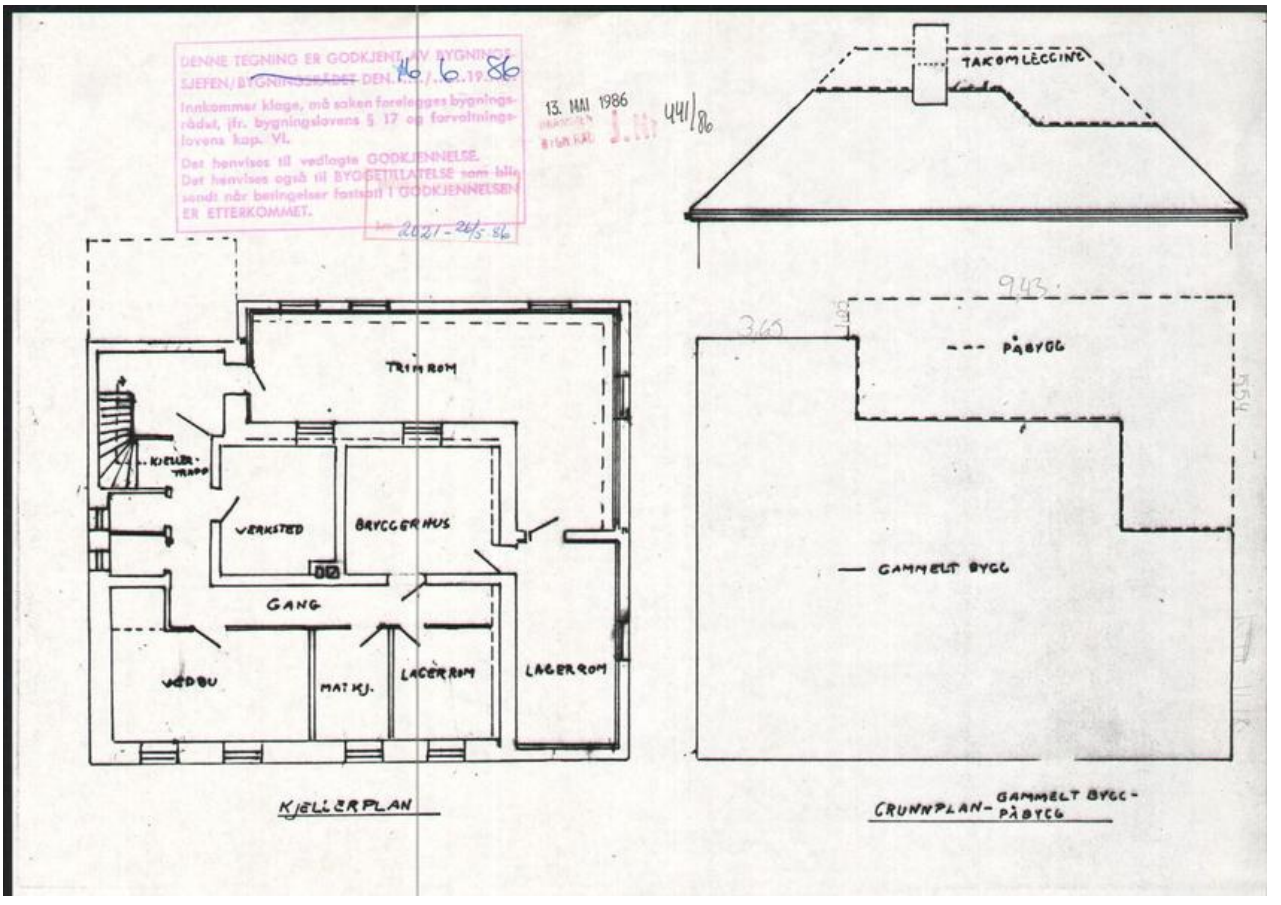
BRANDENGGT. 7 TURID OG SVERRE HAUGJORD	
OMLEGGING AV TAK	
MÅLESTOKK 1-100	


DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00230 | 1962
Garasje
Innkjørsel for nabo
2,25m
2m
Forside
95
225
6,40
3,80
3,-
6,-
Pannepl. gulv
APPROBERT, den 4 SEP 1962
Drammen Bygningsråd
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Garasje bygg.
Branding gt. 7. Drm
Herbrand Stokke
Erstattet av:
A/s Tørrkopi. - Trykk Villco.


Innkjørsel for nabo
Gård (nr. 7)
Branding gt.
PLASERING AV garasje
GODKJENNES AV BYPLANSJEFEN.
Innkommer protest fra nabo må saken forelegges byplanrådet. Kfr. skrivelse av
DRAMMEN BYPLANKONTOR 9-8-62
BYPLANSJEFEN

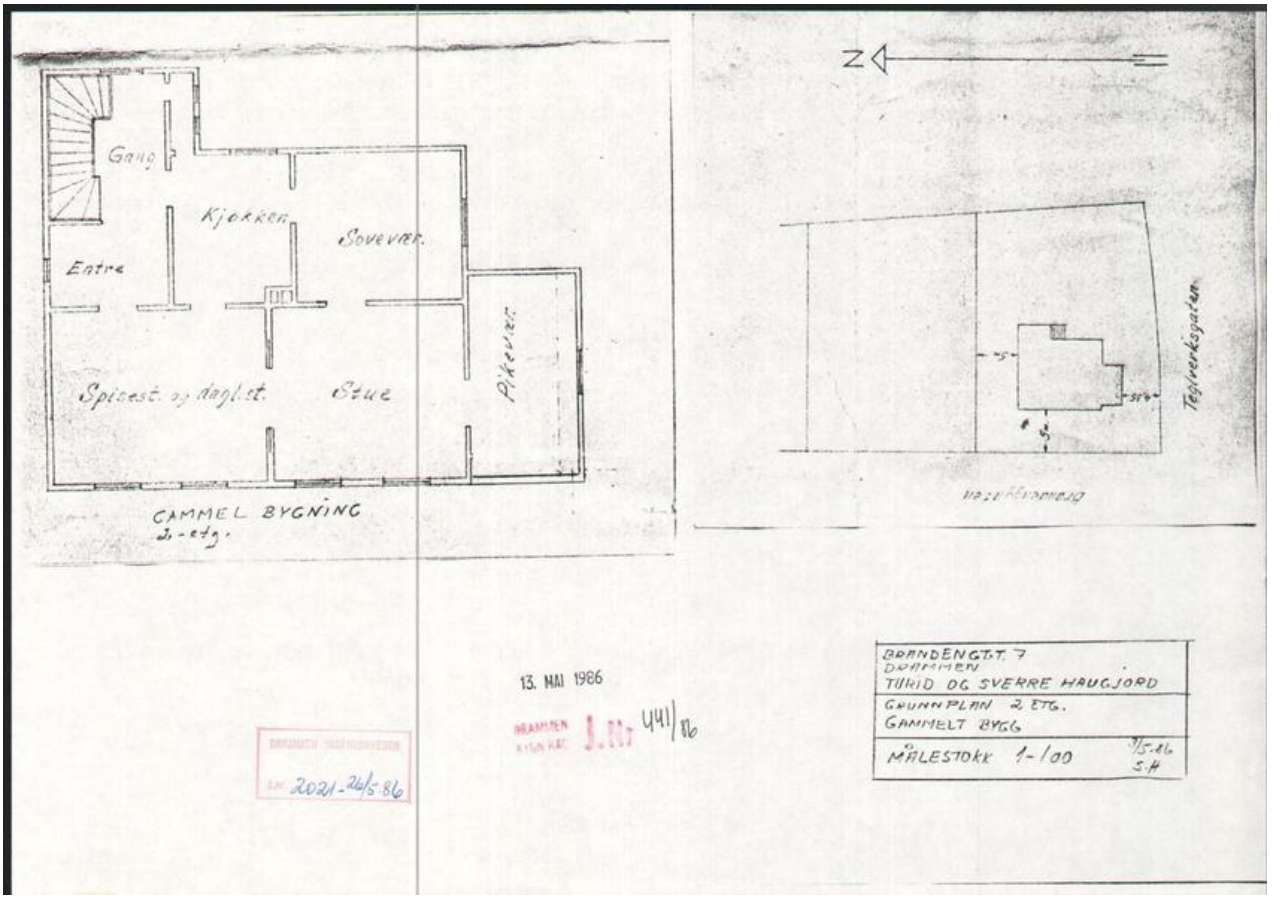

BRANDENGGT. 7
DRAMMEN
TURID OG SVERRE HAUGJORD
ETTER RESTAURERING OG PÅBYGGING
MÅLESTOKK 1-100
3/5-86
O.H.
13. MAI 1986
BYGN.RÅD
441/86
SOVEROM
SVROM
KJØKKEN
BAD
nytt
STUE
WESTERROM
KONTOR
PASSER.
12,7 m
2. etg.
TRAPP
BARNEROM
BARNEROM
GANG
KJØKKEN
BAD
nytt
GJESTEROM
10,9 m
STUE
STUE
SOVEROM
1 etg.
0 0 N o B / 30683
111/69 11 Tegning
Geomatikk


GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
5/1 19 87 ØS
Erstatter tegning godkjent
/ 19
TRIMROM
KJELLER-TRAPP
VERKSTED
BRYGGERHUS
GANG
VEDBU
MATKJ.
LAGERROM
LAGERROM
KJELLERPLAN
BARC
PÅBYGG-
1. og
2 etg
GAMMELT BYGG
-5. JAN. 1987
DRAMMEN
BYGN. RÅD
J.Nr. 441/86
GRUNNPLAN- GAMMELT BYGG - PÅBYGG



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 16/6 86
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.
Ark. 2021-26/5 86

13. MAI 1986
DRAMMEN BYGN.KONT. J. Nr. 441/86



13. MAI 1986
DRAMMEN BYGN.KONT. J. Nr. 441/86

BRANDSJEFEN I DRAMMEN
Ark. 2021-26/5-86

BRANDENGT. 7 DRAMMEN TURID OG SVERRE HAUGJORD
GRUNNPLAN 2 ETG. GAMMELT BYGG.
MÅLESTOKK 1-100 15.86 S.H

Drammensregionens brannvesen IKS

Feierseksjonen

_Trygghet og sikkerhet for deg

Sverre Haugjord
Brandenggata 7

3041 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
17/2224 - 2	M88	DRBRANNV/FEIER	03.04.2017

Brandenggata 7, 111/69, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 31.03.17 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: Turid Haugjord

For feiervesenet: Kim-Andre Østlid

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

Kim-Andre Østlid
feiersvenn
32 04 44 72

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	111	69	0	0

Adresse:	Brandenggata 7, 3041 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	03.04.2017	
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:	12.10.2022	
Merknader til feiingen:	Nei	

	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: 28.01.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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: 10-0392/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brandenggata 7 3041 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 111, bnr 69 (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