

Kastanjeveien 26H



Velkommen til

Kastanjeveien 26H



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Åssiden

Flott enderekkehus beliggende i skogkanten - 3 sov - 2 bad - Vaskerom - Garasje/elbillader - Solrikt - Nydelig utsikt

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	163 kvm
Totalt BRA	177 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1979

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no
Megler 2	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kastanjeveien 26H

Dette er et flott og påkostet enderekkehus beliggende i et attraktivt boligområde på Åssiden.
Boligen ligger i skogkanten - ypperlig for både små og store.

Eiendommens høydepunkter:

- 3 soverom
- 2 stuer
- 2 bad
- Separat vaskerom
- Lagringsplass
- Oppgradert med nyere vinduer i 2012–2023
- Kjøkken fra 2021
- Etterisolert yttervegg i 2017
- Varmekabler, peis og varmepumper
- Delikate overflater i behagelig fargepalett
- Plass for biloppstilling ved inngangsdør m/elbillader
- Garasje i felles rekke
- Nydelige uteområder
- Meget gode sol- og utsiktsforhold

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til flotte uteområder.
Velforeningen har fine fellesområder med lekeplass rett utenfor døren - bilfritt og barnevennlig.
500m til lysløype med preparerte skiløype.

Arealer og innhold

BRA-i:	163 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	177 kvm
TBA:	64 kvm

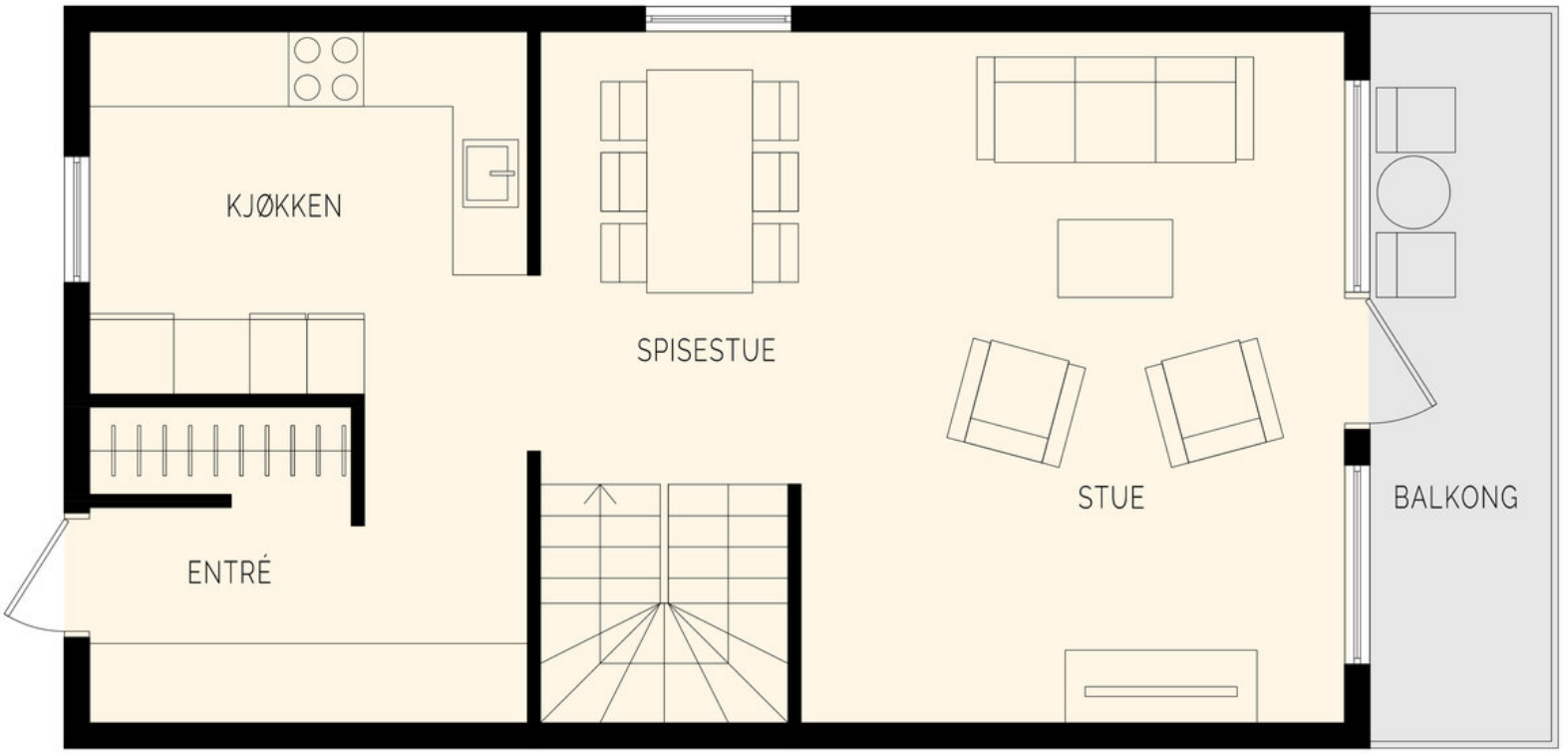
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, stue, bad, vaskerom, bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 49 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Garasje i felles rekke
Total BRA: 14 kvm.

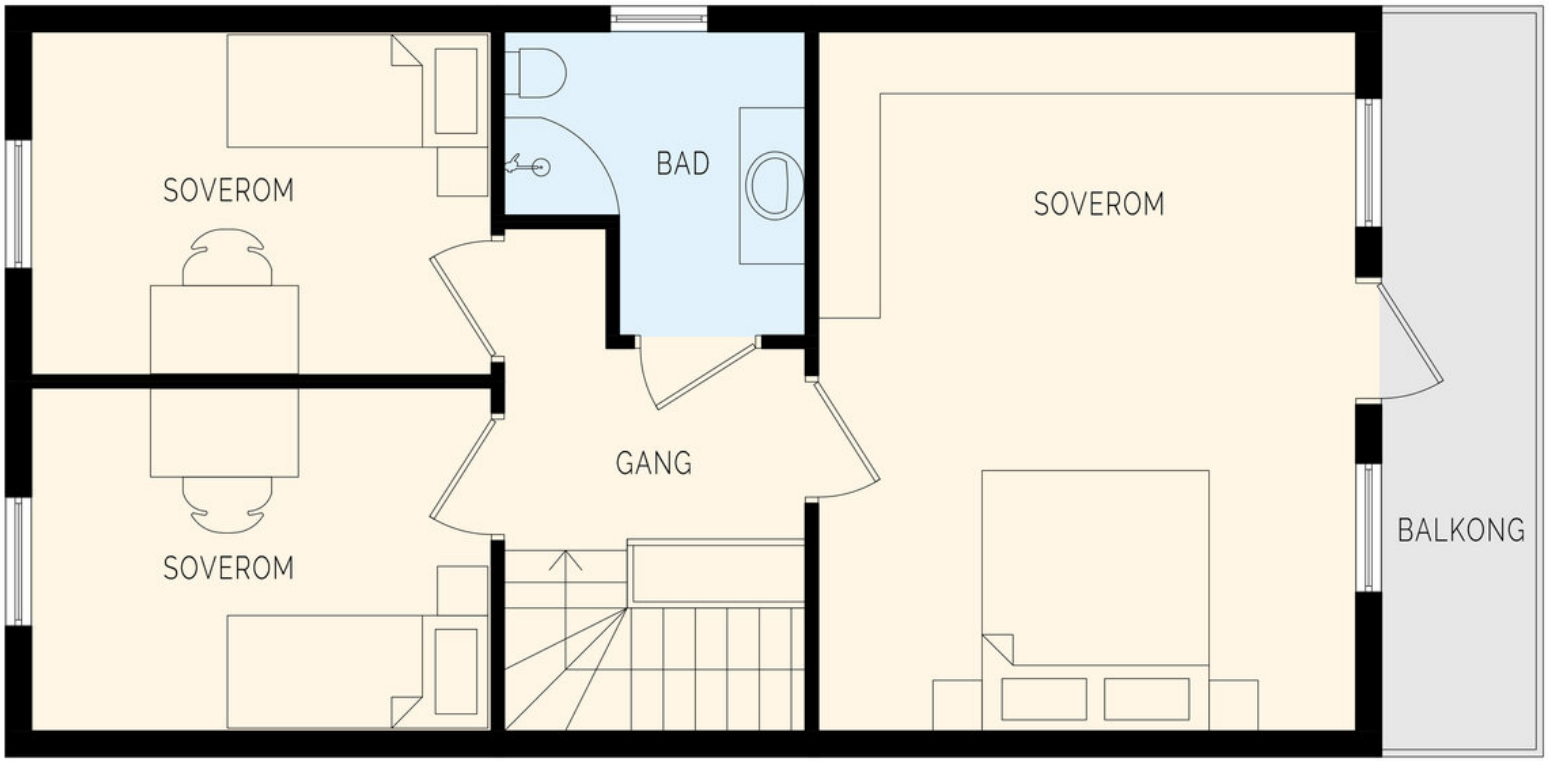


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet

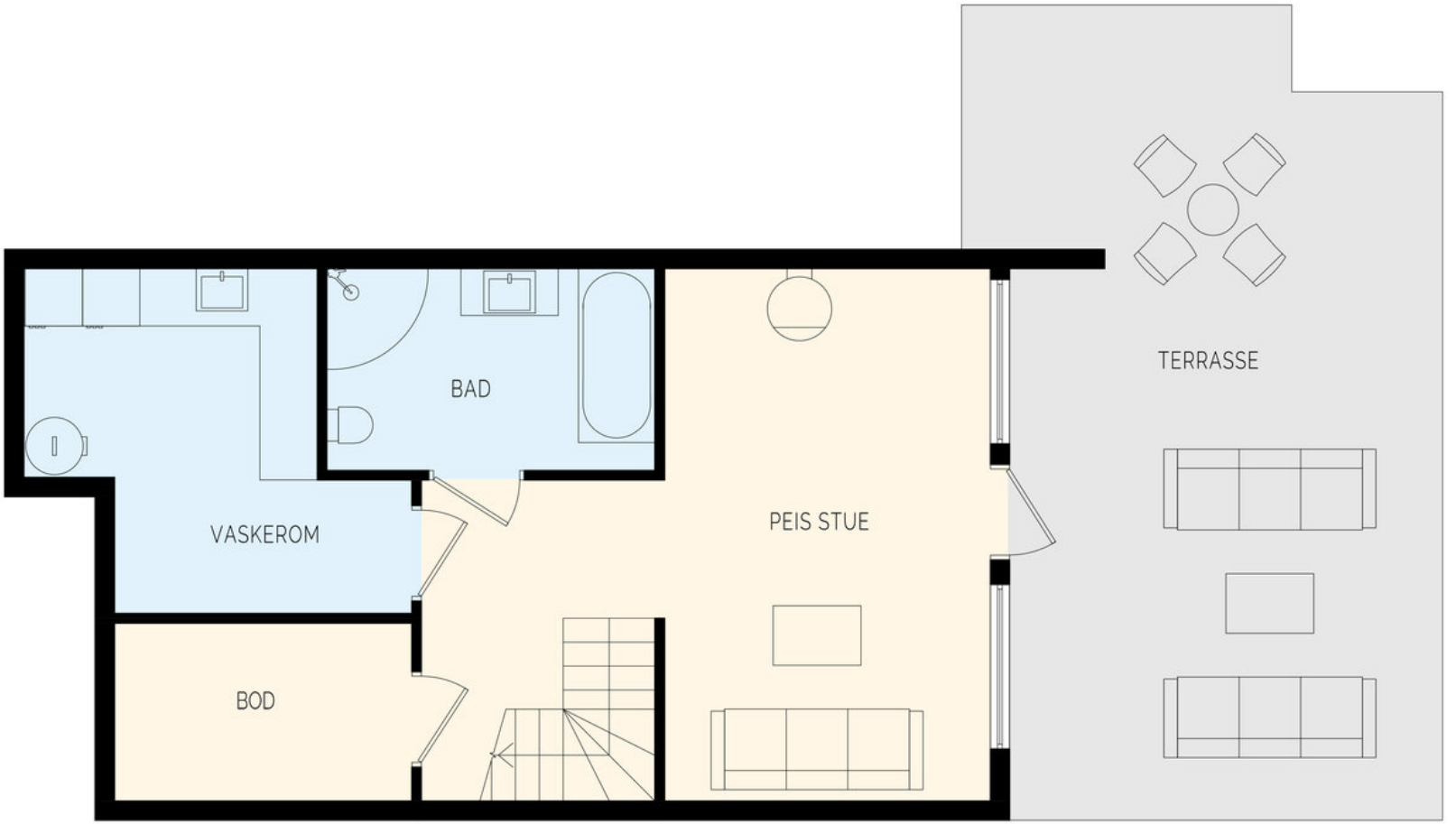


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet


















AEG






SIEMENS
SIEMENS








PRADA
MARFA
1837 MI







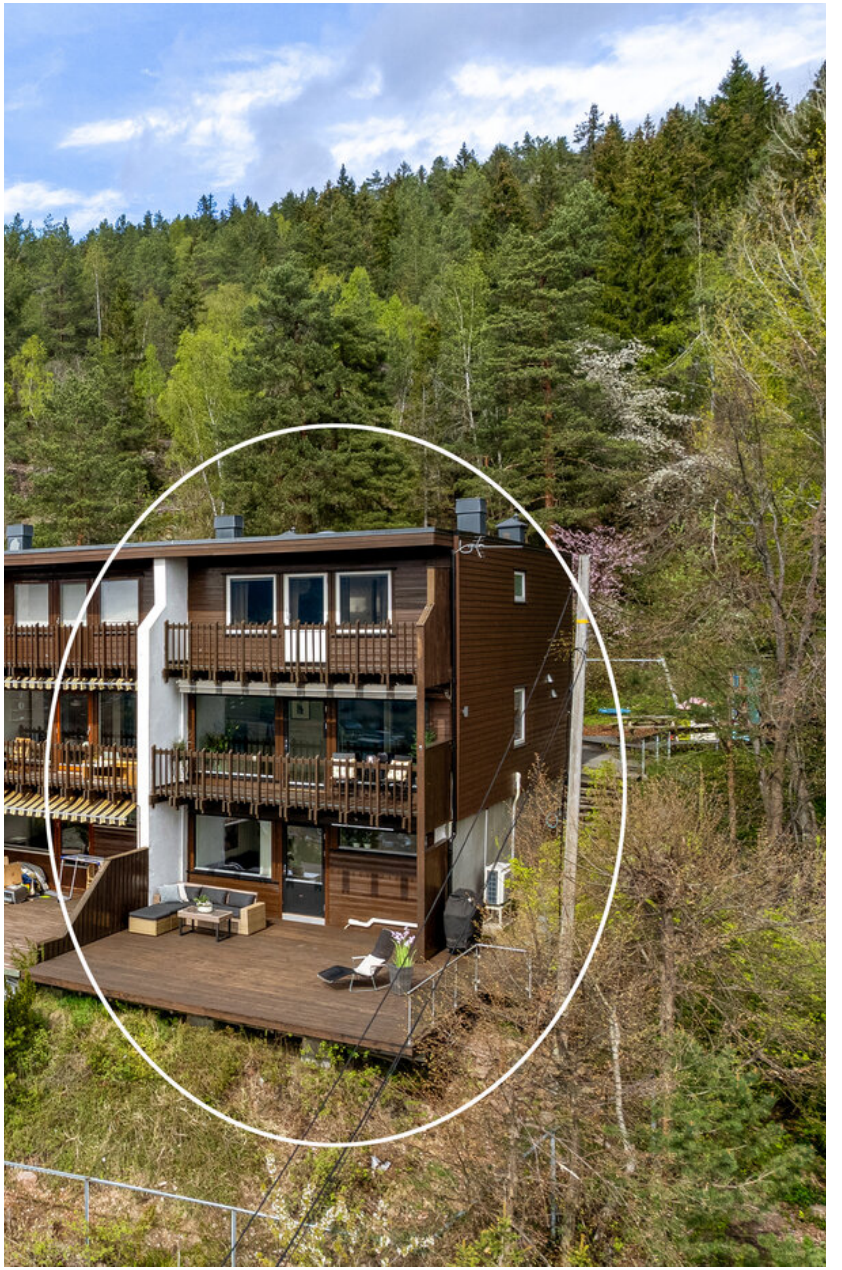




























Informasjon

Kastanjeveien 26H

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0126/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Kastanjeveien 26H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 328 (ideell andel 1/1) / Gnr 116, bnr 1737 (ideell andel 1/24) i Drammen kommune

Selgere
Stian Røsby
Cecilie Øvergård

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 ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, stue, bad, vaskerom, bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 49 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken

Total BRA: 55 kvm.
TBA: 9 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, 3 soverom, bad
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Garasje i felles rekke
Total BRA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres oppmerksom på at BRA-e opplyst i prospektet er garasje i rekke på 14 m2.
Garasjeplassen er organisert som et realsameie og følger boligen spesifikt.

Solforhold

Boligen har meget gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ca 21-21:30 sommerstid.

Innhold

1. etasje:
Hall, stue, kjøkken. Utgang til veranda.

2. etasje:
Gang, 3 soverom, bad. Utgang til veranda.

Underetasje:
Hall, stue, bad, vaskerom, bod. Utgang til terrasse.

I tillegg medfølger det garasje i felles rekke.

Standard

1. etasje:

Gang: Romslig og fin gang med flis på gulv med varmekabler.
Hallen ble oppusset i 2021 og har rikt med oppbevaring i langsgående garderobeløsning, samt garderobenisje. Fine detaljer som spilevegg og downlights.

Stue: Lys og åpen stue med store vinduer som gir rikt med lysinnslipp. I tillegg til naturlig lysinnslipp har etasjen også downlights.
Stuen har en fin inndeling med naturlig møbleringssoner for både sofa- og spisegruppe.
Rommet ble oppusset i 2021 med ny flott en-stavs eikeparkett og fine fargevalg.
Fra stuen er det adkomst ut til en fin veranda med nydelig utsikt.

Kjøkken: I tilknytning til spisestue er det et moderne og delikat kjøkken. Kjøkkenet har glatte fronter i matt sort farge med fin flis over kjøkkenbenk i marmorutførelse. Kjøkkenet har rikt med skap- og skuffeplass, samt integrert stekeovn, koketopp og mikro. Frittstående side-by-side kjøl-/og fryseskap samt oppvaskmaskin kan kjøpes mot tillegg i pris. Også kjøkkenet har fin en-stavs eikeparkett og downlights i tak.

2. etasje:
Gang: Etasjen er en tilbaketrukket boetasje med 3 soverom og bad. Etasjen ble

oppusset med nytt bad i 2005, samt panelplater på barnerom, gipsvegger hovedsoverom og nytt gulv i 2015.

Soverom: Tre fine soverom av god størrelse med garderobeinnredning, hvor hovedsoverommet er av meget god størrelse med rikt med garderobeskap, samt utgang til veranda.

Bad: Pent helfliset bad med en behagelig fargepalett. Badet har dusjhjørne med innfellbare vegger, toalett og vegghengt innredning med nedfelt servant.

Underetasje:
Gang: Etasjen inneholder stue, bad, vaskerom og bod. Etasjen ble oppusset med nytt bad i 2009, gipsvegger og nye fliser i 2012.

Stue: Fin stue med peis og varmepumpe. Ypperlig som ekstra tv-stue, lekerom eller lignende.
Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på hele 49 kvm. Her er det rikt med plass for både møblering og beplanting.
Nydelige solforhold fra tidlig morgen til ca 21-21:30 midtsommers.

Bad: Pent og tidløst bad fra 2009 med flis på gulv og vegg. Badet inneholder vegghengt innredning og toalett, dusjhjørne med takdusj og innfliset badekar. Badet har varmekabler i gulv og downlights i tak.

Vaskerom: Romslig vaskerom med rikt med innredning. Dagens løsning er innredet med to vaskemaskiner og tørketrommel.
Flis på gulv og vegg.

Bod: Praktisk bod med plass for diverse oppbevaring.

Det gjøres oppmerksom på at planløsningen er endret fra opprinnelige byggemeldte tegninger, for mer informasjon se punkt under ferdigattest/brukstillatelse.

Parkering

Eiendommen har en garasje i felles rekke, samt biloppstillingsplass ved dør.
Velforeningen har også biloppstillingsplasser ved garasjerekke for de som eier 2 eller flere biler.
Det er montert elbillader på husvegg, samt er det tilrettelagt for etablering av elbillader i garasje.
Gjesteparkering i Kastanjeveien.

Modernisering og påkostninger

2012-2023:
Alle vinduer byttet.

2005:
Baderom 2. etasje

2009:
Baderom underetasje

2012:
Gipsvegger underetasje
Nye fliser på gulv underetasje

2015:
Panelplater barnerom
Gipsvegger hovedsoverom

Nye gulv i etasjen

2017:
Etterisolering av yttervegg

2021:
Nytt kjøkken
Ny parkett 1. etasje
Entré med fliser m/varmekabel og garderobe

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært v/Holtefjell VVS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært v/Holtefjell VVS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Utbedring av pipe 2025. Etterisolert yttervegg og ny kledning 2018. Byttet vinduer med hjelp av snekker 2018. Byttet veranda/platting i 2007.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært med samsvarserklæring. Powertech: montering av billader (2022). Egeninnsats/kontrollert av elektriker: Lagt opp ny strøm til gang og kjøkken i forbindelse av oppussing (2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja - utført i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Eier er rørlegger med våtromssertifikat. Oppussing av bad: ett i 2005 og ett i 2009.

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Pålegg om utbedring av pipeløp/installerer forblendingslokk- utbedret i 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

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 fra tilstandsrapport:
Rekkehus oppført over tre plan med yttervegger i bindingsverk, panelkledd fasade og pulttak tekket med asfalt takbelegg. Etasjeskiller i trebjelkelag. Boligen har støpt betongfundament og gulv. Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler og øvrig elektrisk oppvarming. Garasje i felles rekke med plass nummer 11.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking og undertak: Over halvparten av forventet brukstid passert, anbefalt rens og vedlikehold
Nedløp og beslag: Eldre og mangelfull bortledning, bør vurderes skiftet
Etasjeskiller/gulv: Høydeforskjeller over tillatte verdier
Radon: Ingen dokumentasjon foreligger
Innvendige trapper: Manglende håndløper, åpninger som ikke oppfyller dagens krav
Innvendige dører: Slitasje og behov for vedlikehold
Våtrom (bad og vaskerom): Flere forhold knyttet til fliser, fallforhold, sluk og tettesjikt grunnet alder (2005–2009)
Sanitærutstyr: Eldre utstyr med behov for vedlikehold eller oppgradering
Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon og manglende tilluft i enkelte våtrom
Vannledninger: Manglende merking på rør-i-rør-system
Elektrisk anlegg: Ingen el-kontroll siste 5 år, samsvarserklæring ukjent
Fuktsikring og drenering: Drenering eldre enn forventet levetid, delvis synlig knotteplast
Grunnmur: Mindre riss/sprekker, anbefales jevnlig kontroll
Terrengforhold: Beliggende i område med lav til moderat rasrisiko
Utvendige vann- og avløpsledninger: mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og levegger: Lav rekkverkhøyde, manglende rekkverk og registrerte råteskader. Utbedringskostnad anslått til kr 50 000–100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Takkonstruksjon/loft: Gjenbygget, ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Frittstående hvitevarer kan kjøpes mot tillegg.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe i spisestue og stue i underetasjen.
- Varmekabler i entré, bad og stue i underetasjen.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12-13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 382,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp kr 7 096,-
- Vann kr 4 356,-
- Renovasjon kr 4 930,-

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:

- Velforeningskostnad på kr 8 000,- pr år (faktureres med kr 2 000,- pr kvartal). Dette dekker grunnpakke kabel-tv, forsikring og vedlikehold av garasjer, varmekabel i bakke, brøyting, vedlikehold av fellesområder.
- Årlig bygningsforsikring kr 11 922,- pr år.
- Fiber fra Viken Fiber kr 399,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 245 709
Som sekundærbolig: kr 4 982 834

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 7582205

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiber via Viken Fiber.
TV er inkludert via fellesutgifter.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 201 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger som ende i et hyggelig rekkehusområde.
Boligen har asfaltert adkomst på utsiden, og på fremsiden er det hovedsakelig opparbeidet med terrasseområder i skrånet tomt. Endeplasseringen gir rom for en biloppstillingsplass ved døren på egen tomt, og på husveggen er det montert ladeboks for elbil. Parkeringen er godkjent via styremøtet for velforeningen, og er eneste hus som har fått tillatelse til dette.
Det er adkomst fra gårdsplass og ned på fremsiden av huset via trappeadkomst på siden. Terrassen på fremsiden er på hele 49m2 og gir god plass for både møblering og beplantning. Tomten for øvrig er naturtomt.

Adkomst

Enkel adkomst til boligen. På vinterstid er det varmekabler på deler av veien fra garasjen og opp til boligen. Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil ved fellesvisninger bli skiltet med Nordvik visningskilt

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde med umiddelbar nærhet til skogen.
Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.
5 minutter i bil til ulike butikker som Kiwi, Coop Prix Åssiden, samt Rema 1000 og Meny. Godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud på Åssiden, samt i sentrum. For øvrig er det kort vei til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.

Åssiden og Drammen har en rekke fritidstilbud. Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no.
God tilknytning til skogen med marka som nærmeste nabo. Fra boligen er det kun 500 meter til lysløype opp Blåsteinsbakkene til Landfalltjern, hvor det på vinterstid prepareres flotte skiløyper.

På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger,

flermannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon.
Linje nr 3 som går mellom Fjell og Kastanjesletta stopper i de mest sentrale byområdene. Ca 20 minutter til sentrum av Drammen.
For øvrig god kommunikasjon fra Drammen S til Oslo med tog - ca 31 minutter til Nationaltheateret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

De to nærmeste barnehagene er Åssiden menighetsbarnehage som er privat, samt Åssiden barnehage som er kommunal.
For mer informasjon om barnehagetilbud og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Boligen sogner til Aronsløkka skole og Kjøsterud ungdomsskole. Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående samt skoler i sentrum av Drammen. Drammen har høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.08.79.

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

Det er utført endringer på eiendommen som avviker fra byggemeldte tegninger:
- Dagens entré/hall er opprinnelig byggemeldt som bod med utvendig adkomst.
- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod.

Dette blir opp til ny kjøper å eventuelt omsøke. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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, med private veier som er eies og driftes av velforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel 2014-2036 som boligbebyggelse.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av odel, konsesjon, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/116/328:
19.01.1978 - Dokumentnr: 507 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1977 - Dokumentnr: 990096 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:116 Bnr:1737

01.01.2020 - Dokumentnr: 58891 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:116 Bnr:328

01.01.2024 - Dokumentnr: 759543 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:328

3301/116/1737:
19.01.1978 - Dokumentnr: 507 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1977 - Dokumentnr: 990096 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:116 Bnr:1737

01.01.2020 - Dokumentnr: 58891 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:116 Bnr:328

01.01.2024 - Dokumentnr: 759543 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:328

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 700,-

Samlet skal selger betale kr. 150 100,- 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. 3 900,-.

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 30. april 2025

Megler

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

Megler 2

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kastanjeveien 26H

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 116, bnr. 328

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1243 **Referansenummer:** OT8970

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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:
- Rekkehus oppført over tre plan.
- Tak tekket med asfalt takbelegg.
- Utvendig kledd med panel.
- Yttervegger i bindingsverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Støpt betongfundament og gulv.
- Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Oppvarming:
- Varmepumpe i spisestue og stue i underetasjen.
- Varmekabler i entré, bad og stue i underetasjen.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Garasje i felles rekke med plass nummer 11.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfalt belegg.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Taket er bygget som et pulttak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra 2012, 2020, 2021 og 2023.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt terrassedører datert fra 2012, 2020 og 2023.

Boligen har en balkong på ca. 6 m² fra 2. etasje og en balkong på 9 m² fra stuen i 1. etasje. I tillegg er det en terrasse på ca. 49 m² med adkomst fra tv-stuen. Begge balkongene og terrassen er tekket med terrassebord og har rekkverk/levegger av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminatgulv
- Parkettgulv.

Vegger:
- Fliser.
- Tapet.
- Tre-spiler.
- Malt strie.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel
- Takess plater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon med takventil.

Bad underetasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

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

Vaskerom underetasje:
Veggene har tapet og fliser, og himlingen består av trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- Platetopp.
- Stekeovn.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Kombi stekeovn og micro.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med to fordelerskap – ett plassert på soverommet i 2. etasje og ett på vaskerommet i underetasjen.
Rørene er fra 2005/2008 og har en alder som indikerer lav til middels risiko for skader eller lekkasjer.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på ett bad og vegg og vindusventiler i enkelte rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestue 1. etasje og tv-stue i underetasjen.

Høiax varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med skru og automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Det er synlig knotteplast på deler av forsiden av boligen, men ikke rundt hele bygningen.

Boligen har en grunnmur og fundament av betong.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

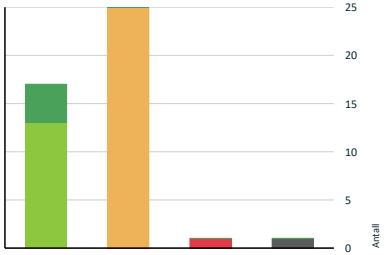
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

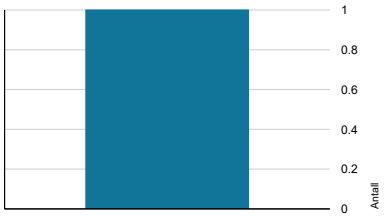
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt belegg. Besiktet fra taket.

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

- Det er registrert stedvis alge-/mose vekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 er satt da over halvparten av forventet brukstid for taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold må påregnes.
Det anbefales å rense og eventuelt impregnere taket mot alge- og mosevekst for å forhindre skade på taktekkingen og redusere risiko for fuktinntrenging.
Mose og alger holder på fuktighet, noe som over tid kan bidra til nedbrytning av takmaterialer, grobunn for råte og økt fare for lekkasjer, med påfølgende forkortet levetid.



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:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.
Det er tilfredsstillende lufting under kledningen, og musebånd er etablert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.
Kledningen virker å være i normal stand for alderen og ser ut til å ha blitt vedlikeholdt de siste årene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget som et pulttak.
Dette medfører at det ikke er mulig å inspisere takkonstruksjonen eller loftet.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert fra 2012, 2020, 2021 og 2023.

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 ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt terrassedører datert fra 2012, 2020 og 2023.

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 noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold må påregnes over tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 6 m² fra 2. etasje og en balkong på 9 m² fra stuen i 1. etasje.
I tillegg er det en terrasse på ca. 49 m² med adkomst fra tv-stuen.

Begge balkongene og terrassen er tekket med terrassebord og har rekkverk/levegger av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Høydene fra terrassen til bakkenivå er målt til over 0,5 meter.
- Målt rekkverkshøyde på 0,90 meter på balkonger.
- Det er registrert råteskader på levegger.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

TG 3 settes da det er behov for å etablere rekkverk for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, samt utbedre eller bytte ut påviste råteskader på balkonger og levegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Laminatgulv
- Parkettgulv.

Vegger:
- Fliser.
- Tapet.
- Tre-spiler.
- Malt strie.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel
- Takess plater.
- Malte plater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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

Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet i hovedsoverommet.
Det er registrert en høydeforskjell på 19 mm gjennom hele rommet i stue.

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

TG 2 Radon

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinn.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket.
Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

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

- Det er registrert stedvis slitasje på dørkarmer og foringer.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

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

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er målt 15 mm fra terskel til sluk.
- Det er noe svekket eller lite fliselim mellom flisene i dusjsonen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

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

Gjenværende forventet levetid: 5 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning og sanitærutstyr er fra 2005, og noe vedlikehold og oppgradering må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon med takventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert 13 mm fall fra terskel til slukrist.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG 2 settes på grunn av manglende eller utilstrekkelig fall fra terskel til sluk, som kan føre til vannansamling og potensielle skader. Ved lekkasjer fra servant eller vaskemaskin kan dette føre til stående vann og økt risiko for fuktskader.

For å utbedre dette bør gulvet justeres for tilstrekkelig fall mot sluket, eventuelt ved å legge nytt gulv eller endre eksisterende helling.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

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

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Gjenværende forventet levetid: 9 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

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





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i vaskerommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet og fliser, og himlingen består av trepanel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er registrert sprekk i flis på vegg.

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er ingen/lite silikonfug mellom fliser mellom vegg og gulv.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

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

Gjenværende forventet levetid: 9 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert utstyr:
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kombi stekeovn og micro.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobberbasert rør-i-rør-system, med to fordelerskap – ett plassert på soverommet i 2. etasje og ett på vaskerommet i underetasjen.
Rørene er fra 2005/2008 og har en alder som indikerer lav til middels risiko for skader eller lekkasjer.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det var ikke tilgjengelig nøkkel til vannskapet på soverommet i 2. etasje på befaringsdagen, og skapet ble derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav/middels alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på ett bad og vegg og vindusventiler i enkelte rom.

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

- Det er kun naturlig ventilering via tak/vegg ventil på vaskerom.
- Det er enkelte rom i 2. etasje uten vegg-/vindusventiler.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering via ventiler i yttervegg eller vinduer, selv om dette er tilfredsstillende i henhold til kravene ved oppføringsår. Det anbefales å installere mekanisk avtrekk eller elektrisk vifte på vaskerom og bad.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i spisestue 1. etasje og tv-stue i underetasjen.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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 skru og automatsikringer, 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    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 er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig knotteplast på deler av forsiden av boligen, men ikke rundt hele bygningen.

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 ingen topplist på knotteplasten.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er en del av et rekkehus, og kun eiendommens tomt har blitt inspisert, ikke hele bygget.
Boligen har en grunnmur og fundament av betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale strukturelle sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normalt vedlikeholdt, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område med risikoklasse 2 av 6 for jord- og flomskred, som indikerer lav til moderat risiko for skredrelaterte problemer

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke registrert behov for umiddelbare utbedringer, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig. Det er ikke lagt inn umiddelbare tiltak, men det må påregnes vedlikehold eller tiltak ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

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

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	6
1. Etasje	55			55	9
Underetasje	51			51	49
Felles rekke med garasjer		14		14	
SUM	**163**	**14**			**64**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		
1. Etasje	Stue, Entré, Kjøkken, Spisestue		
Underetasje	Tv-stue, Gang, Bad, Vaskerom, Bod		
Felles rekke med garasjer		Garasje	

Kommentar

TBA:
- Balkong 2. etasje på ca. 6 m²
- Balkong 1. etasje på ca. 9 m²
- Terrasse underetasje på ca. 49 m²

BRA-e:
- Garasje i felles rekke på ca. 14 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasjen som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021: Ny strømkurs lagt opp til gang og kjøkken.
2022: Montering av elbillader utført av Powertec.

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)**
Rekkehus	157	6

Kommentar

Rekkehus

S-rom:
- Bod på ca. 6 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Stian Røsby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	328		0	201.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kastanjeveien 26 H

Hjemmelshaver
Øvergård Cecilie, Røsby Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øverst på Kastanjesletta, i grense mot marka.
Det er gode solforhold og vid utsikt over Drammensdalen og mot Eikerbygdene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er i vesentlig grad terrassert med en stor og flott terrasseplatting.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2004

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Kastanjeveien 26 H, 3026 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 328
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OT8970

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0126/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kastanjeveien 26H, 3026 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Cecilie Øvergård, Stian Røsby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7582205
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holtefjell vvs

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holtefjell vvs

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

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

Arbeid som er utført: Utbedring av pipe 2025 Etterisolert yttervegg og ny kledning 2018 Byttet vinduer med av snekker 2018 Byttet veranda/platting i 2007

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powertec- montering av billader- 2022 Egeninnsats/kontrollert av elektriker- Lagt opp ny strøm til gang og kjøkken i forbindelse av oppussing-2021

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

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powetec -2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier er rørlegger med våtroms sertifikat. Oppussing av bad-ett in2005 og ett i 2009

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Arbeid som er utført: Bod innlemmet i gang/inngangsparti.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Pålegg om utbedring av pipeløp/installerer forblendingslokk- utbedret i 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

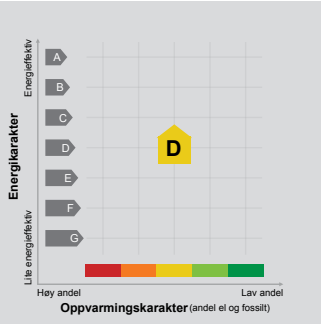
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0126/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kastanjeveien 26H
Postnummer	3026
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158551780
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111939
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 033 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 033 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

TRIVSELSREGLER FOR KASTANJEVEIEN 26-32 VEL

Godkjent på årsmøte 10. mars 2025

Vi oppfordrer våre beboere til å følge disse anvisninger:

1. Kjøre hensynsfullt inne på området. OBS barn leker.
2. Parkere i garasjen og holde garasjeporten lukket.
3. Henvise gjester til å parkere langs Kastanjeveien.
4. Oppmerkede parkeringsplasser på fellesarealet er fortrinnsvis reservert til beboere med 2 biler.
5. Parkering som hindrer inn- og utkjøring fra garasjene må unngåes.
6. Veibommen opp til nr. 26 og 28 skal være lukket døgnet rundt når det ikke er noen biler oppe.
7. Måke foran huset sitt så raskt som mulig hvis det kommer snø.
8. Strø foran huset sitt hvis det er glatt.
9. Snørydding av snuplass ved lekeplass utføres av beboere som kan betjene snøfreseren.
10. Etter av- og pålessing foran huset, bør bilen kjøres vekk snarest mulig.
11. Plassen utenfor 26 G-H er primært en lekeplass. Parkering på snuplassen ved lekeplassen og ved redskapsboden bør unngås. Lekeplassen er også en snuplass for biler og må ikke sperres av parkerte biler.
    .
12. Ta ansvar for at fellesarealet utenfor egen leilighet fremstår velstelt med alt hva det innebærer.
    Unngå overfylte avfallskasser og respekter kildesorteringsreglene i Drammen kommune.

GENERELL INFORMASJON OM SAMEIET VÅRT

• Sameiet har et årsmøte i februar/mars hvert år, samtlige husstander oppfordres til å stille på dette møtet.

• Sameiet har i utgangspunktet to dugnader året

• På vinterstid har hver boenhet ansvaret for å måke fellesområdet ved søppelkassene en til to uker i løpet av vinteren (listen settes opp av styret). Hvis ikke uken passer, så må eiere selv bytte med andre i sameiet

• Garasjene er forsikret gjennom sameiet

• Utvendig vedlikehold av garasjene bekostes og utføres på dugnad av sameiet

• Forbruk av strøm til lading av el- hybridbiler betales av hver enkelt bruker

MALINGSLISTE.

Mur:
Max for Mur. Perlegrå 182, NCS 1204-Y24R

Husvegger nr 26-28:
Dersom det benyttes oljebeis (originalt): Jotun Trebitt oljebeis Kastanje nr 682
Dersom det benyttes maling: Jotun Drygolin Nordic Extreme supermatt nr 2182 Nøtt
(NCS 8006-Y63R)

Husvegger nr 30, garasjer og gjerder:
Olje dekkbeis, NCS 7706-Y43R (det er også benyttet Baron Ultra akrylmaling i samme farge)

Årsmelding 2024

Kastanjeveien 26-32 Vel
Kastanjeveien 26-32 Vel er en velforening som alle eiere av eiendommene Kastanjeveien 26-32, Drammen, plikter å være medlem av. Vellet har 23 medlemmer. Vellets formål er å ivareta forhold og interesser av betydning for de forannevnte eiendommer når det gjelder fellesområder, felleseide bygninger og utvendig helhetsinntrykk av de private eiendommene ut fra en strøksbetraktning.

Vellet skal ha et styre som består av inntil 5 personer, som velges av årsmøtet for 1 år av gangen. Årsmøtet velger også styrets leder.

Årsmøtet er Vellets øverste myndighet og styret må følge og respektere årsmøtets avgjørelser.

Hver eiendomshusstand har stemmetall i henhold til sameiebrøken. Per dato er det én stemme pr. husstand.

Styrets sammensetning i 2024
Vellets styre, valgt av årsmøtet 11. mars 2024, består av:

Styreleder: Ine Elisabeth Bangås
Styremedlem/Kasserer: Bjørn Trygve Lohne Hansen
Styremedlem: Erik Strangstad

Valgkomité: Ellen Winstrup og Pau Elvrum

Vellets revisor er Lajla Green.

Styremøter
Det er avholdt 2 styremøter siden sist årsmøte. Det meste av kommunikasjon har foregått utenom styremøter, via e-post, telefon og fysiske møter på felles eiendom.

Økonomi
Vellets regnskap for 2024 viser et underskudd på -15.918,- mot et budsjettert underskudd på -88.500,-. Årsaken til mindre underskudd enn forventet skyldes i hovedsak lavere strømkostnader for varmekabler, lavere kostnad for snøbrøyting og lavere kostnad for dugnader enn forventet.

I budsjettet for 2025 mener styret det er klokt å holde på et romslig estimat for snøbrøyting, slik at vi opprettholder en god kvalitet på dette og tar høyde for større/flere snøfall. Videre er det budsjettert med større vedlikehold av garasjene, med blant annet vannbord/beslag på takene, bytte av ødelagt panel og et nytt strøk maling. Under «diverse utbedringer på eiendom» ligger også forslag til budsjett for «diverse sommertjenester» og «trivselsbudsjett», som skal stemmes over på årsmøtet.

Dugnad
Vellet gjennomførte felles dugnad mandag 6. mai 2024. Følgende ble planlagt og gjennomført:
- Det ble brukt mye tid på å fjerne grus fra asfalt og gressplener
- Noen av gjerdene ble pusset for å forberede til maling
- Noe buskas ble fjernet
- Kastet søppel i felles container
- Ellers mye på eget initiativ utenom dugnaden: ryddet opp i buskas ved 26-28 etter grøftearbeid, fjernet ugress og klippet busker ved lekeplass, plantet blomster ved innkjørsel

Vedlikehold og drift av fellesområder
Følgende arbeider er gjennomført etter innleie av ekstern arbeidskraft:
- Alle avfallsdunker i vellet ble rengjort. Arbeidet ble utført av Schønes Alt-i-Alt.
- Alle gjerder/rekkverk bortsett fra rekkverk tilhørende trapp ved 30-rekka ble malt. Enkelte deler av gjerdene er reparert. Disse må males i år da det er benyttet impregnert trevirke som må tørke en stund før det kan males. Rekkverk ved trapp og de reparerte delene av øvrige gjerder bør males i år. Arbeidet ble utført av Schønes Alt-i-Alt.
- Felles taksjekk ble utført. Styret er ikke tilfreds med arbeidet da det mangler skriftlig rapport om tilstand og eventuelle avvik. Dokumentasjon har blitt etterspurt, men er fortsatt ikke mottatt. Arbeidet ble utført av Schønes Alt-i-Alt.
- Tilhengeren har fått service og og en overhaling, etter at Arild tok initiativ til og jobben med dette. Servicen ble utført av Park og Kombimaskiner AS
- Kirkens Bymisjon har utført løpende vedlikehold av fellesområder, i tillegg til diverse gartnertjenester vi har bestilt ekstra. Det ble fjernet ganske mye fra skråningen ved innkjørsel da dette området var overgrodd. Det ble også fjernet en del ved lekeplassen, men her kom vi ikke helt i mål med alt pga begrenset kapasitet hos Kirkens Bymisjon.
- Ny avtale for brøyting ble signert. Vi er stort sett fornøyd med avtalen. Det må påberegnes noe ventetid ved stort snøfall, men styret opplever generelt at de har tilfredsstillende responstid. Vi er fornøyd med kvaliteten på selve brøytingen og tar sikte på å lande ny avtale med samme leverandør for neste sesong. Arbeidet utføres av Bjerknes Anleggsgartner.

Andre saker:
- Styret har tatt i bruk et nytt bank-, regnskaps- og fakturasystem fra DNB.
- Styret er i en prosess hvor vi legger om e-post og dokumentarkiv for å få en løsning som er bedre tilgjengelig for alle styremedlemmer.

Valg:
Erik Strangstad har meldt at han ønsker å tre ut av styret. Lajla Green ønsker ikke lengre vervet som revisor.

Valgkomitéen innstiller Ole Gjermund Brekke i nr 26B som styremedlem og Geir Svendsen i nr 28B som revisor. Ine Elisabeth Bangås og Bjørn Trygve Lohne Hansen stiller til gjenvalg som hhv styreleder og kasserer.

Det presiseres at det vil være mulig å foreslå andre kandidater til alle vervene under årsmøtet, og at alle vervene skal stemmes over.

Protokoll | Årsmøte i Kastanjeveien 26-32 Vel

Møtet ble avholdt mandag 10. mars 2025 kl 19 i DBK-Huset i Gamborgs vei 5, Drammen.

Deltakere: Ine Elisabeth Bangås, Bjørn Lohne Hansen, Erik Strangstad, Ole G. Brekke, Håkon Kjøk, Heidi Franzen, Anette Jacobsen, Geir Svendsen, Ellen Winstrup, Rolf Udgaard, Renate Lyche, Lajla Green, Arild Holm, Ellen Holmen, Mari Strømme, Wenche Johannessen.

Antall stemmeberettigede (1 per husstand): 15

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag: innkalling godkjennes
Flertallskrav: Alminnelig (50%)
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Resultat: Innkalling godkjennes

Forslag: dagsorden godkjennes
Flertallskrav: Alminnelig (50%)
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Resultat: Dagsorden godkjennes

2. Valg av møteleder og referent

Forslag: Ine Bangås velges som møteleder
Flertallskrav: Alminnelig (50%)
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Resultat: Ine E. Bangås velges som møteleder

Forslag: Erik Strangstad velges som referent
Flertallskrav: Alminnelig (50%)
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Resultat: Erik Strangstad velges som referent

3. Årsmelding 2024

Ine gikk gjennom hovedpunktene. Minnet om antall deltakere i styret og gikk gjennom hva styret er og til hvilken hensikt styret har. Kommentere aktivitet og kort om hvordan styret har praktisert gjennom året. Litt om dugnad. Litt om hvilke tiltak som er gjort. Se årsmelding for nærmere informasjon.

Forslag: Årsmelding godkjennes
Flertallskrav: Alminnelig (50%)
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Resultat: Årsmelding ble godkjent

4. Årsregnskap 2024

Bjørn gikk gjennom hovedpunktene.

- kommentar fra beboer. Hvor mange målere har vi på felles strøm? Vi betaler vell nettleie pr strømmåler? Enighet om at dette bør sjekkes i neste periode for å se om vi kan spare inn evt unødvendig nettleiekostnader.

Forslag: Årsregnskap godkjennes
Flertallskrav: Alminnelig (50%)
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Resultat: Årsregnskapet ble godkjent.

5. Innkomne saker

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

A. Forslag om endringer i malingsliste i trivselsregler
Kommentarer: Ingen spesifikke kommentarer.
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Godkjent etter dialog. Ingen tydelig stemmer mot tiltaket. Det er ønskelig at nye fargekoder legges til slik at beboerne enkelt kan finne frem til nødvendig informasjon for å velge riktig farge. Oppdaterte trivselsregler sendes ut sammen med protokollen.

B. Forslag om oppgradering og vedlikehold av garasjer

Kommentarer: Kommentarer om at noe/deler av arbeidet kan gjøres på dugnad. Kommentarer om at jobben på taket bør settes ut, men at mye likevel kan gjøres på dugnad – gitt at været tillater det. Endelig forslag om at jobben må gjøres, men dialog om i hvilken grad det skal settes ut eller ikke. Justering av vedtak. Kommentar om at vi ikke alltid må spare oss til fant. Velforening ønsker at styret skal ha handlingsrom innenfor tiltakene som besluttes på årsmøtet.

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Det vedtas at arbeidet skal gjøres inntil budsjett – men at det utfordres til å forsøke å gjøre mest mulig av jobben selv. Beboere virker fagkyndig til å kunne gjennomføre oppgaven og redusere kostnaden til kun materialkostnader.

C. Forslag om vannbord på topp av rekkverk ved nr 30

Kommentarer: Fordel at det er vedlikeholdsfritt. Spørsmål i salen om det egentlig er pent? Det er synligere enn takbordene. Forslag om at samme vedtak som på B. Se an prisen, vurder egeninnsats. Spesielt behov for at det skal bli pent, så vurder om det likevel skal settes ut for å sikre at det blir ordentlig arbeid med en gang.

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt som innstilt – tilsvarende B... Men innhent gjerne konkurrerende tilbud for å avdekke evt prismuligheter.

D. Omplassering av avfallsdunker etter ny løsning fra RFD

Kommentarer: En god del dialog frem og tilbake på alternativer løsninger.
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Velforeningen innstiller at styret har fullmakt til å utrede alternative løsninger for hvordan dette kan løses. Styret skal legge ut en løsning for høring og hvis det er en åpenbar løsning, innstilles det ok at de gjennomfører tiltak.

E. Budsjett for diverse «sommertjenester»

Kommentarer: Ingen mot. Kort og rask enighet om at det må vi ha, og at det er tiltro til styret.
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Enstemmig vedtatt.

F. Forslag om «trivselsbudsjett»

Kommentarer: Ingen mot. Kort og rask enighet om at det må vi ha, og at det er tiltro til styret.
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Enstemmig vedtatt.

G. Kirkens bymisjon - gartnertjenester

Kommentarer: Velforeningen er fornøyd med arbeidet som gjøres, men enighet om at det krever litt koordinering for å få ordentlig effekt.

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Godkjent å fortsatt bruke Kirkens Bymisjon

H. Forslag om innkjøp av ny snøfreser

Kommentarer: Forslag om at freseren først går gjennom service. Reimene bør vurderes byttet og fresehuset kan byttes. Utkastingshuset kan lakkeres. Kjøp heller kjettinger på hjul enn belter. Det er også væravhenvgig om opplevelsen av nytten av den.

Antall stemmer for vedtaket: 0
Antall stemmer mot vedtaket: Se resultat

Resultat: Styret er gitt instruks om å gjennomføre en gjennomgående service av freseren før neste sesong. Ikke kjøp av ny freser dette året.

I. Utestående velkontingent fra to medlemmer – når går vi til inkasso?

Kommentarer: Det er støtte for forslaget samlet i velforeningen for å ta i bruk inkasso når det er gjort flere forsøk på å kommunisere, samt flere purringer på forfalte faktura. På et eller annet tidspunkt er det nyttig og nødvendig å ty til inkasso for å «nå frem». Styret gjør vurdering om når inkasso er «riktig» verktøy.

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt ihht kommentar

6. Budsjett 2025

Bjørn gikk gjennom hovedpunktene.

Forslag: Budsjett godkjennes

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Oppgradering/Service på snøfreser må legges til. Sparer litt på blikk.
Budsjett godkjent.

7. Godtgjørelse til styret 2025

Forslag: Ingen endring i godtgjørelse til styret

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt

8. Kontingent 2025

Forslag: Ingen endring i velkontingent

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt

9. Dugnad 2025

Kommentarer: Foreslått to dager fremfor en dag, både for å øke muligheten til å delta, men også muligheten til å velge alternativ hvis det er dårlig vær. Forslag om kommunen kan finansiere innleie av konteiner og/eller en betaling for at de står utenfor. Kommentar om at den nye grøfta opp til 28A, dreneringsgrøfta, bør ikke fylles opp med organisk materiale.

- Fettpresse – får på biltema – for å sikre service på tilhenger.

Resultat: 28 og 29 april er foreslått – innstilt og vedtatt.

10. Valg 2025

STYRELEDER
Sittende styreleder stiller til gjenvalg.

Forslag: Ine Bangås velges som styreleder for ett år til

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt

KASSERER
Sittende kasserer stiller til gjenvalg.

Forslag: Bjørn Trygve Lohne Hansen velges som kasserer for ett år til

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt

STYREMEDLEM
Erik Strangstad ønsker å tre ut av styret. Velforeningen ser derfor etter et nytt styremedlem. Valgkomitéen foreslår Ole Brekke. Åpent for andre forslag.

Forslag: Ole Brekke velges som styremedlem for ett år

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Ole Brekke er stemt inn som styremedlem og Erik trer ut.

REVISOR
Lajla Green ønsker ikke å fortsette i dette vervet. Valgkomitéen har spurt Geir Svendsen om å være revisor.

Forslag: Geir Svendsen velges som revisor for ett år

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt

VALGKOMITÈ
Ellen Winstrup og Pau Elvrum har sagt ja til å fortsette i valgkomitéen for ett år til.

Forslag: Ellen Winstrup og Pau Elvrum velges for ett år til

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Resultat: Vedtatt

Årsmøtet ble avsluttet kl 21:30.

MEDLEMSMØTE
Det ble avholdt vanlig medlemsmøte etter årsmøtet, hvor vi diskuterte farge på muren. Det var flere som var positive til en endring i fargen, og det ble ytret ønske om at illustrasjonen som ble vist ble sendt ut sammen med protokollen.

Det var ellers bred enighet om at å endre farge på kledning vil medføre store utfordringer mtp logistikk og kostnader. Å endre farge på muren er enklere å få til.

Merk at dette kun var oppe til åpen diskusjon, uten at det skulle stemmes over eller tas en avgjørelse på. Dersom vi går videre med endring av farge på mur må det både stemmes over tiltaket og hvilken farge man evt. skal endre til.

ØVRIG INFO – FRA KASSERER
Hver av vellets 23 medlemmer må oppgi sin **ideelle andel** av vellets renteinntekter og formue i forbindelse med vellets **bankkonto i Dnb**.

Beløpene som skal føres på **Skattemeldingen for 2024** er:

Renter kr 1.127
Formue kr 30.600

VEDTEKTER
for
Kastanjeveien 26 – 32 Vel, Drammen
Sist endret 17.03.2014

---

§ 1. Alle eiere av eiendommene Kastanjeveien 26 - 32, Drammen, plikter å være medlem av Vellet for eiendommene og dessuten respektere de gjeldende vedtekter for Vellet til enhver tid.
Hver eier plikter derfor å underrette sin kjøper eller eventuell leietager om vedtektene og medta disse som bilag til kjøpekontrakt eventuelt leiekontrakt.

Leilighet 32 A (nederste i terrassehuset) er ikke medlem av vellet. 32 A er tilknyttet Vellets kabel-TV nett og deltar med sin forholdsmessige andel i anleggs- og vedlikeholdskostnader.

§ 2. Vellets formål er å ivareta forhold, interesser m.v. av betydning for de forannevnte eiendommer for så vidt gjelder:

a) fellesarealer,
b) spørsmål av betydning for det utvendige helhetsinntrykk av eiendommene, - ut fra en strøksbetraktning,
c) utvendig privatareal i den utstrekning det har betydning for helhetsinntrykket, - ut fra en strøksbetraktning.
d) ivareta felleseide bygninger – garasjerekker.

§ 3. Årsmøtet er Vellets øverste myndighet og styret må følge og respektere årsmøtets avgjørelser.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år, senest innen utgangen av mars måned etter skriftlig innkalling fra styrets formann.

Følgende prosedyrer skal i denne anledning følges:

Formannen sender ut enkel og skriftlig meddelelse om datoen for årsmøtet, senest innen I måned forut for dette, med underretning om at saker som ønskes behandlet av årsmøtet må sendes styrets formann skriftlig senest innen 10 dager fra datoen for meddelelsen for å kunne bli behandlet på årsmøtet.
Senest innen 14 dager før årsmøtet utsender styrets formann dagsorden for årsmøtet med de følgende saker som skal behandles:

Årsberetning.
Regnskap.
Valg.

Eventuelle saker som er meddelt formannen skriftlig innen den 10 dagers frist som fremgår ovenfor.

Dersom 5 eller flere av husstandene krever det, skal det avholdes ekstraordinært årsmøte. Skriftlig innkalling til samtlige øvrige husstander og til styret skal i så fall utsendes fra de som krever det, senest innen I uke før årsmøtet avholdes, og det skal av innkallingen fremgå klart hva som skal behandles.

§4. Vellet skal ha et styre som består av inntil 5 personer, som velges av årsmøtet for 1 år av gangen. Årsmøtet velger også styrets leder.

Ingen andre enn eiere av boligene i Kastanjeveien 26-32 kan innvelges i styret.

Styret organiserer seg slik styret finner det hensiktsmessig. Herunder skal det utpekes en kasserer.

Styret avgjør også om man vil engasjere regnskapsfører og/eller revisor.

§ 5. Styret behandler samtlige spørsmål som vedrører Vellet herunder eksempelvis vedlikehold, oppgradering og/eller andre prosjekter som vedrører fellesarealene, herunder hvor meget av Vellets midler som til enhver til skal benyttes til dette.

§ 6. Fellesarealet inkludert begge garasjerekkene (GNR: 116 BNR: 1737) er regulert av sameigeloven og dens bestemmelser.

Vellet kan ikke gjøre vedtak som strider mot sameigeloven. På samme måte er vellets medlemmer forpliktet å respektere vedtak gjort innenfor sameigelovens bestemmelser.

Hver husstand har opparbeidet en evigvarende bruksrett til sin garasjeplass og disponerer denne. Denne bruksretten følger husstanden. Husstander med garasjeplass skal benytte denne til parkering av kjøretøy. Felles parkeringsplass (uteplasser) skal kun benyttes dersom husstanden har to eller flere kjøretøy. Gjester henvises til å parkere på gateplan i Kastanjeveien.

Vellets styre har ansvaret for driften av fellesarealer, inkludert varmekabel i bakken opp til 26/28 og garasjeanlegget. Med drift av garasjene menes vedlikehold, oppgradering, strømforsyning og forsikring. De enkelte brukere av garasjene er forpliktet til kun å bruke denne til oppstilling av bil og ev. lagring av biltilbehør. Ved skader, lekkasjer og lignende er bruker forpliktet til å bidra til at dette utbedres. Alle slike skader varsles til vellet styre omgående. Ved større utbedringer av garasjene kan styret pålegge den enkelte bruker å bidra til å dekke kostnadene.

Årsmøtet avgjør spørsmål av vesentlig betydning for det utvendige helhetsinntrykk av boligene og tomtene, - ut fra en strøksbetraktning, - så som eksempelvis vedlikehold av hus, farger, fasader og utvendige bygningsmessige forhold i den forbindelse og øvrige forhold som har stor betydning for strøksinntrykket. Imidlertid kan det ikke tas avgjørelser som går mot kommunale/fylkeskommunale vedtak.

§ 7. Hver eiendomshusstand har stemmetall i henhold til sameiebrøken. Per dato er det en stemme pr. husstand.

Både årsmøtets og styrets beslutninger avgjøres med vanlig flertall.

Dersom årsmøtet ikke oppnår flertall for et vedtak, har styreleder 2 stemmer.

På årsmøtet kreves dog 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesbebyggelse eller fellesareal som etter forholdene i Vellet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fellesareal,
d) andre rettslige disposisjoner over fellesareal som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesareal, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av vellets karakter, krever tilslutning fra samtlige boligeiere.

For etablering av mindretallsvern, kan årsmøtet eller styret ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse eiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

§ 8. Utgiftene i Vellet finansieres bl.a. av årskontingent som fastsettes av årsmøtet og innkreves av styret.

Årsmøtet eller styret kan i særlige tilfeller innkreve fra medlemmene særlige tilskudd til spesielle utgifter som er nødvendig for å oppfylle formål innenfor rammen av disse vedtekter.

§ 9. Årsmøtet er ikke i noe fall beslutningsdyktig dersom færre enn 6 husstander avgir stemme.

§ 10. Vellet har utarbeidet egne "Trivselsregler" som ikke er en del av vedtektene, men som den enkelte beboer oppfordres til å følge. Innholdet i "Trivselsreglene" fastlegges av årsmøtet.

§ 11. Disse vedtekter kan ikke endres uten at det foreligger 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

	Budsjett 24	Regnskap 24
Velkontingent	160 000	156 000
Billading inn	48 000	47 799
Innbetaling Altibox	27 600	27 000
Renteinntekter	10 000	25 922
SUM innbetalinger	245 600	256 721
		0
Strøm varmekabel	50 000	21 694
Strøm uteanlegg/garas	20 000	21 680
Strøm for bilading	48 000	43 329
Viken fiber aksess	27 600	27 816
Forsikring	16 000	15 343
Snøbrøyt og strøing	50 000	34 938
Godtgjørelse styret	12 000	12 000
Div. utg. dugnad	30 000	11 667
Div. utbedring pa eien	35 000	39 889
Gartner	15 000	27 411
Vedlikehold garasjer	20 000	6 279
Bankkostn	500	5 446
Annen kontorkostnad	10 000	5 149
Sum utbetalinger	334 100	272 640
Resultat	-88 500	-15 918

IB 24	719 697
Resultat	-15 918
UB 24	703 779

Dnb	UB 24
Drift	61 826
Plassering	175 345
Fastrente	466 643
Sum	703 814

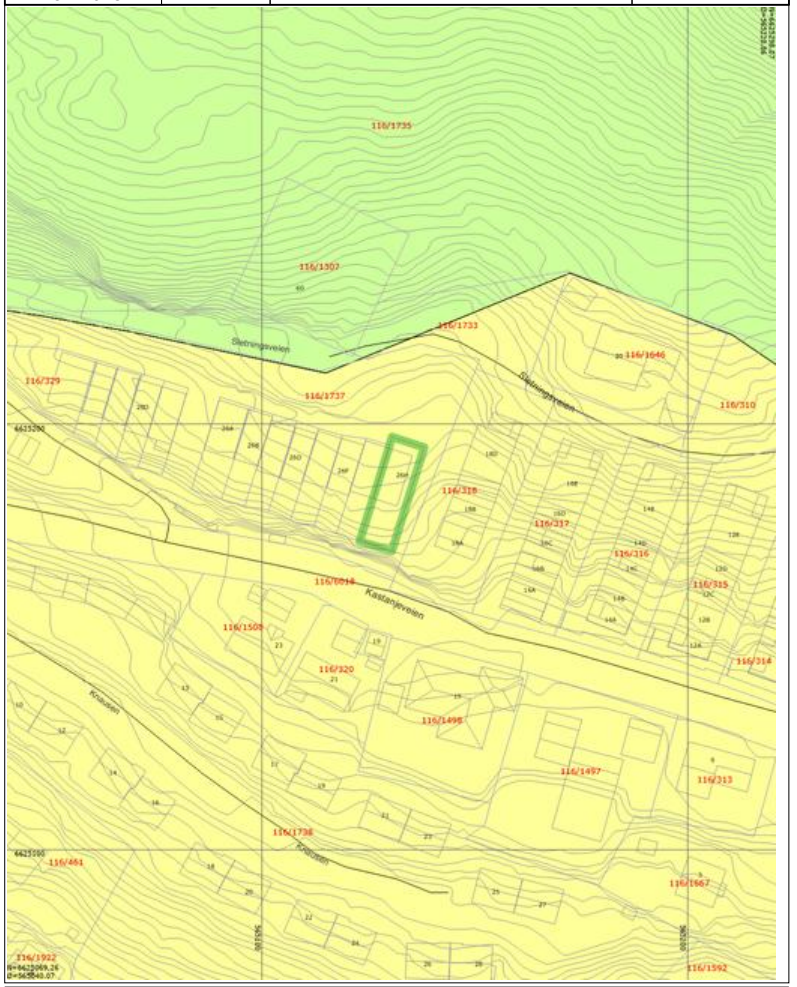
Utestående pr 31/12:	
Velskontingent	18 000
Altibox	2 700
Billading	2 307
Sum	23 007

Drammen februar 24

Bjørn T. Hansen kasserer

Ine E. Bangås revisor

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kastanjeveien 26H 3026 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kastanjeveien 26H 3026 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
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Elv og bekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**328**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	158551780	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625188 Øst: 565133 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1978	04.02.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Kastanjeveien 26H	116	328	0	0

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**328**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	201,7	202	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.05.1977	Nei	Nei	Nei			Nord: 6625183.06 Øst: 565129.82 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/24	116	1737	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/328	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			116/328	0
Kart- og delingsforretning	09.06.1977			Mottaker	116/328	202
				Avgiver	116/1737	-202

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158551780	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kastanjeveien	26	H		Nord: 6625188 Øst: 565133 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 4-Øren Grunnkrets 131-Åssiden 31 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3026-DRAMMEN SKOLEKRETS 20-Aronsløkka

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
201,7	Nord: 6625183,06011323 Øst: 565129,81999651 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

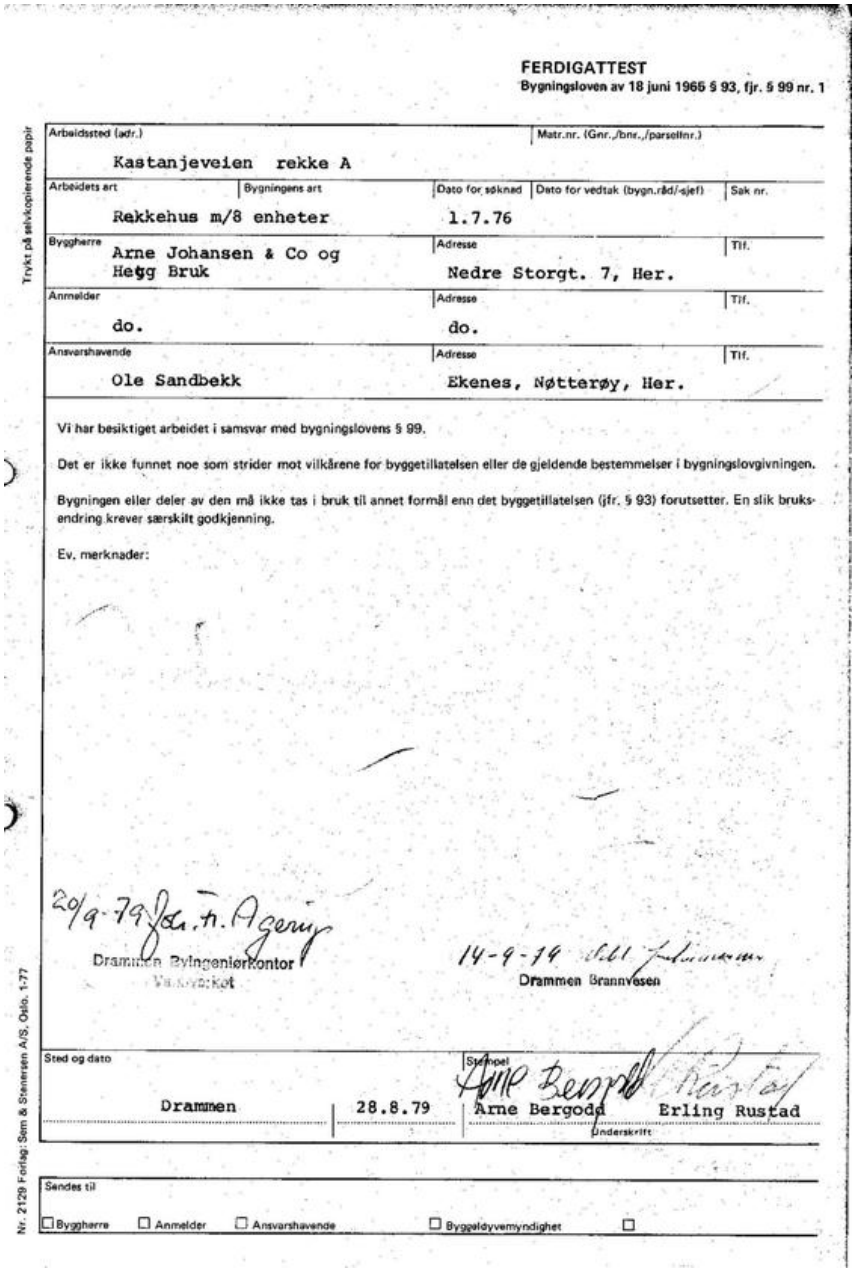
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Kastanjeveien rekke A				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Rekkehus m/8 enheter		1.7.76		
Byggherre		Adresse		Tlf.
Arne Johansen & Co og Hegg Bruk		Nedre Storgt. 7, Her.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
do.		do.		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ole Sandbekk		Ekenes, Nøtterøy, Her.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

20/9-79 Jan. H. Agerup
Drammen Bygningsrådskontor
Vannverket

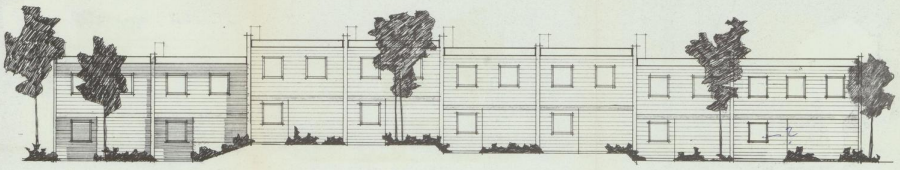
14-9-79
Drammen Brannvesen

Sted og dato		Stempel	
Drammen	28.8.79	Arne Bergodd	Erling Rustad
		Underskrift	

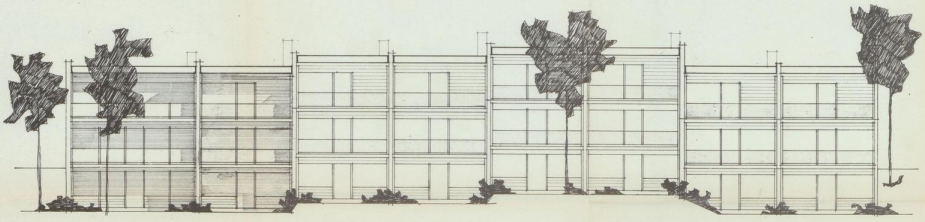
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeldyvemyndighet ☐

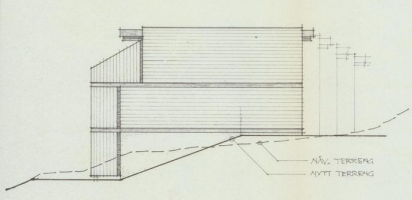
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



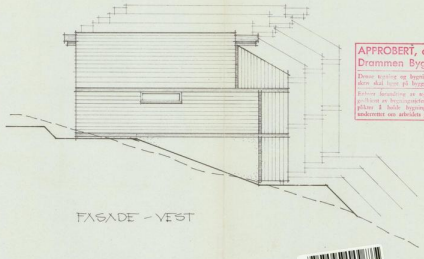
FASADE - NORD



FASADE - SYD



FASADE - ØST



FASADE - VEST

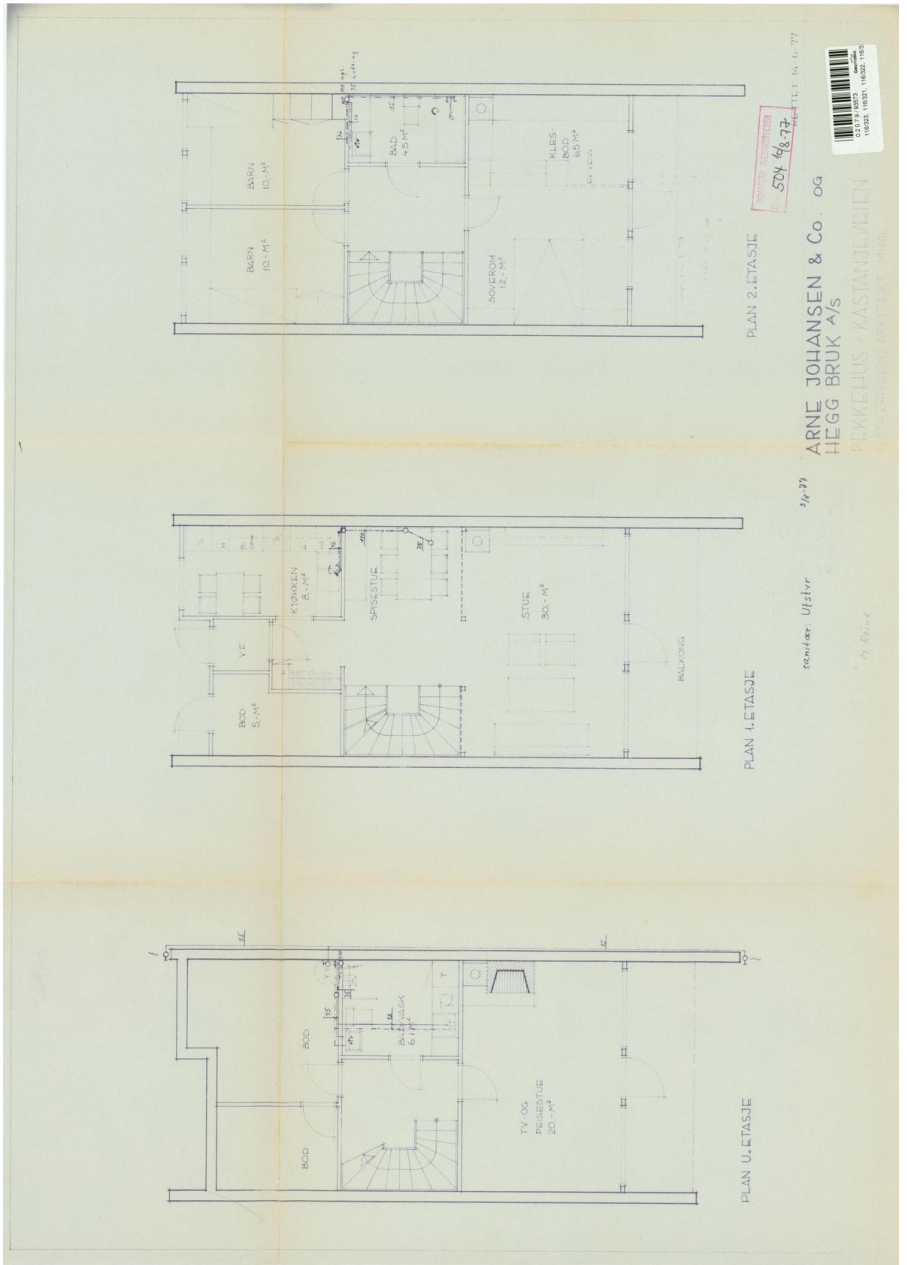
APPROBERT, den 1/12 74
Drammen Bygningsråd
Denne tegning og byggebeskrivelse vedlukkede skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må først godkjennes av bygningsrådet. Ansvarshavende plikter å holde bygningsmyndighetene oppdatert om arbeidets gang.

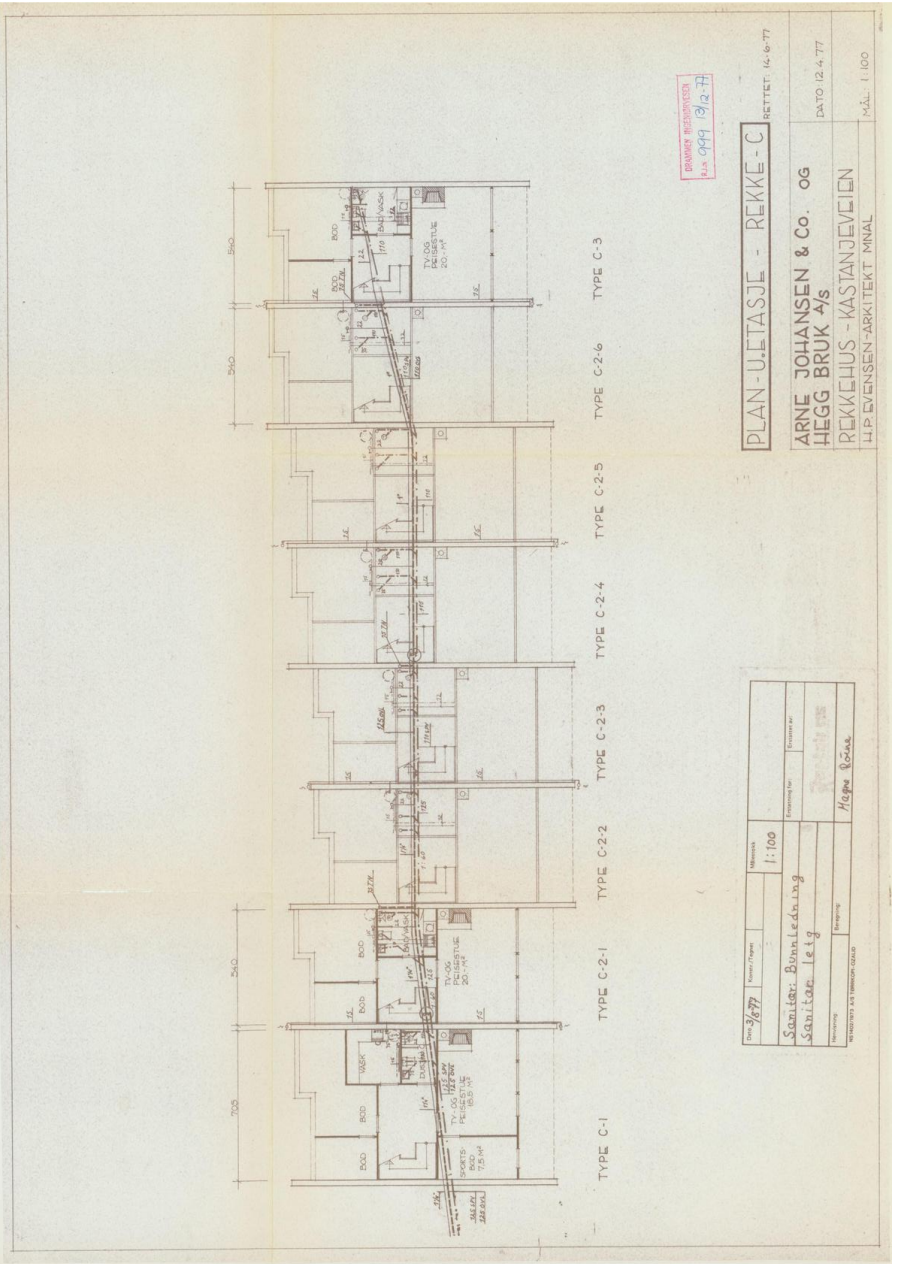
DRAMMEN
009x2 2.12.76
DRAMMEN

DRAMMEN BRANNVESEN
I.M. 2395 4/12-74

DRAMMEN BYGGÅAR J.Nr. 511/76.

FASADER	Ns TERRASSEHUS	1 - 7 - 1976
REKKE C	REKKEHUS - KASTANJEVEIEN	M/L = 1:100
	H. P. EVENSEN - ARKITEKT MNAL. TLF. 83-60-88	


PLAN U.ETASJE
PLAN 1.ETASJE
PLAN 2.ETASJE
ARNE JOHANSEN & Co. OG
HEGG BRUK A/S
REKKEHUS - KASTANJEVEIEN
3/10.77
sanitær: Utslyr
BOD
TV-OG LEKESTUE
BAD
KJØKKEN
SPISESTUE
STUE
BALKONG
SOVEROM
BARN
KLES-BOD


PLAN-U.ETASJE - REKKE-C
RETTET 14-6-77
ARNE JOHANSEN & Co. OG
HEGG BRUK A/S
DATO 12.4.77
REKKEHUS - KASTANJEVEIEN
M.P.EVENSEN-ARKITEKT MNAL
MÅL: 1:100
TYPE C-1
TYPE C-2-1
TYPE C-2-2
TYPE C-2-3
TYPE C-2-4
TYPE C-2-5
TYPE C-2-6
TYPE C-3
Sanitær: Innledning
Sanitær: Utslyr
1:100

Drammensregionens brannvesen IKS

Feierseksjonen

_Trygghet og sikkerhet for deg

Stian Røsby
Kastanjeveien 26 H

3026 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
17/4203 - 5	M88	DRBRANNV/FEIER	12.06.2018

Kastanjeveien 26 H, 116/328, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.01.2018 og kamerakontroll den 08.06.2018 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Eiers representant/datter
For feiervesenet:	Daniel Iaccarino

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Avvik: Det ble avdekket at 2 hull i skorsteinens innerforing etter gamle røykrør ikke er tettet igjen på godkjent måte. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullene i skorsteinen hugges opp og tettes igjen med forblendingslokk montert på godkjent måte.

Avvik: Det ble avdekket utettheter/tynt murverk i sammenkoblingen mellom ildstedets røykrør og skorsteinens innerforing, dette skyldes at røykrørsinnføring er feil montert.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at utettheter i sammenkobling mellom røykrøret og skorsteinens innerforing utbedres med røykrørsinnføring montert på godkjent måte.

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 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremtidsplanen oversendes til Feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med hilsen

Daniel Iaccarino
feiersvenn

Direkte telefon: 32 04 44 88
foretrukket telefontid 11.00-15.00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/507/90
Uthentet 2025-04-04 10:17

Dok.nr.
00507 19 1 78
Drammen Byrett

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av Kastanjeveien 26 A,B,C,D,E,F,G,H, Kastanjeveien 28 A,B,C,D,E, Kastanjeveien 30 A,B,C,D,E, F,G,H og Kastanjeveien 32 A,B,C, Arne Johansen & Co. a.s og Hegg Bruk A.s, avgir herved ved denne erklæring som blir å tinglyse på ovennevnte eiendommer og gnr. 9, bnr. 796, Drammen, og som ikke kan avlyses uten samtykke av Drammen Ingeniørvesen:

På ovennevnte eiendom skal det oppføres 24 vertikaltdelte eneboliger i henholdsvis 4 rekker, Kastanjeveien 26, 28, 30 og 32.

Hver av disse rekker har felles spillvann og overvannsledninger samt vannledninger, ledningene fra Kastanjeveien 26 går delvis gjennom Kastanjeveien 28 D og E.

Det skal være en forpliktelse for de fremtidige eiere av eneboligene i fellesskap å vedlikeholde ledningene etter de regler som gjelder for Drammen Ingeniørvesen.

Det er en forpliktelse for hver av disse eierne å stå solidarisk med de andre eierne hvor ledninger og stoppekraner er felles. Det skal være rett til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene, kummer, stoppekraner på hver eiendom når dette er påkrevet mot at alt settes istand så langt det er mulig som før reparasjonen.

Skadens kostende fordeles på de eierne som omfattes av skaden. Hver av eierne er med sin eierdel ansvarlig for at skadens kostende blir betalt.

Av hensyn til tinglysningsgebyret settes verdien av dette dokument tiløkr. 50 - kronerfemti -.

Drammen, den 21. november 1977.

Arne Johansen & Co. a.s — Hegg Bruk A.s

Det bekreftes at Reidar Hegg og Arne Johansen har undertegnet ovennevnte erklæring i vårt nærvær.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/507/90
Uthentet 2025-04-04 10:17

Som eier av Kastanjeveien 28 A og 1/24 del av gnr. 9, bnr. 796, samtykker jeg herved i tinglysning av nærværende erklæring.

Drammen, den 16/1-78

Christian Platou

Det bekreftes at Christian Platou har undertegnet omvemdte erklæring ivårt nærvær og at han er over 20 år.

Drammen, den 18-1-78

Kastanjeveien 26H

Nabolaget Bråtan - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Øren skole (1-7 kl.)	**16 min**
425 elever, 19 klasser	1.4 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	**21 min**
111 elever, 10 klasser	1.8 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	**22 min**
423 elever, 18 klasser	2 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**5 min**
400 elever, 30 klasser	2.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**7 min**
366 elever, 26 klasser	3 km
Akademiet Ypsilon vgs	**21 min**
200 elever	1.8 km
Åssiden videregående skole	**6 min**
1020 elever, 68 klasser	3.5 km

Offentlig transport

Kastanjeveien 23	**1 min**
Linje 3	0 km
Gulskogen stasjon	**8 min**
Linje R12, R13	2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**57 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

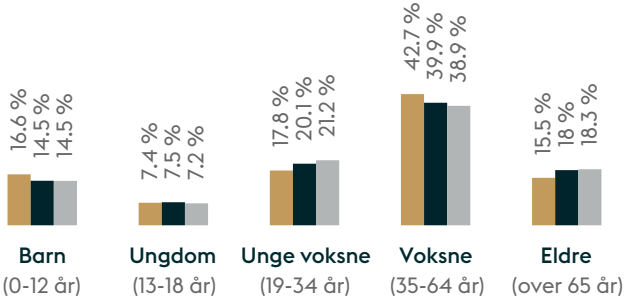
Barnehager

Øren andelsbarnehage (1-5 år)	**16 min**
61 barn	1.4 km
Bacheparken barnehage (1-5 år)	**18 min**
72 barn	1.6 km
Ekornheia barnehage (1-5 år)	**20 min**
50 barn	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	**16 min**
Coop Extra Åssiden	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråtan	968	414
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kastansjesletta ballplass	5 min
Øren skole flerbrukshall/fotba...	15 min
SKY Fitness Drammen	6 min
Family Sports Club Akropolis Å...	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0126/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kastanjeveien 26H 3026 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 116, bnr 328 (ideell andel 1/1) / Gnr 116, bnr 1737 (ideell andel 1/24) 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