



Velkommen til

Knud Schartums gate 2
3045 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Knud Schartums gate 2
3045 Drammen

Enebolig/tomannsbolig over tre plan| Frittstående garasje | Oppussingsbehov | Sentral beliggenhet nær Gulskogen stasjon

Velkommen til Knud Schartums gate 2.

Trivelig bolig med stort potensial, beliggende i et etablert og rolig nabolag med kort vei til Gulskogen stasjon og offentlig transport. Boligen er opprinnelig godkjent som tomannsbolig, men er i dag benyttet som enebolig. Den strekker seg over tre etasjer og har blant annet en stue med plass til spisebord og et separat kjøkken. Fra stuen er det utgang til en veranda med trapp ned til hagen, som er opparbeidet med gressplen, beplantning og en utebod.

Eiendommen inkluderer også en frittstående garasje.

Her får du en bolig med mange muligheter, hvor oppussing kan gi rom for å tilpasse boligen til dine behov!

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000
Omkostninger*	kr	98 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590
BRA/BRA-I		204/176 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 791 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1951
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF

917 48 835
ronny.abeltun@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 900 000**
Omkostninger*	kr	**98 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 998 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 97 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 98 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 307 pr. år for 2025
Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 15, bnr. 117 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 176 m2
BRA total: 176 m2

Kjeller
BRA-i: 62 m2.

1. etasje
BRA-i: 73 m2.
TBA: 17 m2.

2. etasje
BRA-i: 41 m2.

Bod:

BRA-e: 9 m2
BRA total: 9 m2

1. etasje
BRA-e: 9 m2.

Garasje:

BRA-e: 19 m2
BRA total: 19 m2

1. etasje
BRA-e: 19 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Tomannsbolig
Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.

Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.

Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 17 m².

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 791 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 791 m² opplyst av Drammen kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. De østlige og sørlige grensene er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, trær og beplantning, samt gruset innkjøring og gårdsplass. Eiendommen er delvis inngjerdet.

Byggeår
Ca. 1951

Innhold
Tomannsbolig over to etasjer og kjeller (benyttet som enebolig) som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, soverom og stue.
2. etasje BRA-i: Gang, to soverom og tidligere kjøkken.
Kjeller BRA-i: Annet rom med sluk, gang, boder og kjellerrom, innredet toalettrom (ikke godkjent) og innredet bad/dusjrom (ikke godkjent).

Veranda på ca. 8 m² og takoverbygg ved inngangspartiet på ca. 9 m².
Frittliggende garasje på 19 m².
Frittliggende utebod på 9 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I kjelleren er det etablert toalettrom og bad/dusjrom i arealer som på godkjente byggetegninger er boder og sekundærrom. Deler av gang i kjeller fremkommer på godkjente tegninger som «brendsel», og rommene har blitt slått sammen i ettertid. Dette utgjør en bruksendring, er søknadspliktig og deler av rommet er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne bruksendringen, og omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Boligen er opprinnelig godkjent som tomannsbolig, men er tatt i bruk som enebolig. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Dagens planløsning avviker videre fra byggetegningene ved at stuen i 2. etasje benyttes som soverom, og tidligere kjøkken i 2. etasje ikke lenger er i bruk som kjøkken. Ombygging eller endret bruk mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Bolig opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig fra 1951, innredet og benyttet som enebolig over tre plan. Boligen ligger på en romslig tomt med hage, frittstående garasje og utebod. Innvendig preges boligen i stor grad av byggeåret og har et omfattende behov for oppgradering og oppussing. Utvendig ble taktekkingen fornyet med metallplater og kledning på nordsiden byttet ca. 2012. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen og automatsikringer i sikringsskapet.

Entré og hall:
Inngangspartiet har et overbygget trappeparti som leder inn til vindfanget. Videre innover ligger entré og trappehall med trappeløp til kjeller og 2. etasje. Rommene har overflater med belegg og trepanel på veggene, samt oppbevaringsplass i garderobeskap.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har trepanel på vegger og i himling, vindusflater mot hagen og montert luft-til-luft varmepumpe for oppvarming. Det er murt pipe i rommet, for tiden uten tilkoblet ildsted. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har gulvbelegg, malte flater på vegger og himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum av stål og fliser over benkeplaten. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet i 1. etasje har gulvbelegg, vegger med respatex og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, søyleservant, benkeskap, plastsluk i gulv og stålovn over dør for oppvarming. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i 1. etasje har malte overflater, vindu mot hagen og plass til seng samt garderobeskap.

Soverom 2. etasje:
I 2. etasje ligger to soverom med skråhimling, overflater med furugulv og teppe, samt eldre garderobeskap for oppbevaring.

Tidligere kjøkken 2. etasje:
Rommet i 2. etasje er innredet med en enkel kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter.
Rommet benyttes ikke som kjøkken i dag.

Kjeller:
Kjelleren inneholder gang, flere uinnredede boder og kjellerrom, samt et rom med sluk.
Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov.

Bad/dusjrom kjeller:
Dusjrommet i kjelleren har fliser på gulv, pusset mur på vegger og malte plater i himlingen.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, panelovn på vegg og åpent røranlegg. Rommet har ingen slukløsning og har et oppgraderingsbehov. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Toalettrom kjeller:
Toalettrommet i kjelleren har gulvbelegg, malt puss på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett. Toalettrommet har et oppgraderingsbehov. Rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Veranda og uteområde:
Fra stuen er det utgang til en betongveranda på ca. 8 m² med rekkverk og betongtrapp ned til hagen. Ved inngangspartiet er det et takoverbygg med støpte betongheller på ca. 9 m². Hagen er opparbeidet med plen og beplantning, og på tomten står en frittstående utebod samt garasje.

Overflater:
Gulv: Furu, teppe og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og malt strie.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Eldre garderobeskap i enkelte rom. Boder og kjellerrom i kjeller. Frittstående utebod i hagen på ca. 9 m². Frittstående garasje ved innkjørselen på ca. 19 m² oppført i 1959 med støpt betonggulv og ringmur, yttervegger av murkonstruksjon/Ytong med utvendig puss, pulttak tekket med plater og utført med Ytong-elementer, samt vippeport i front, dør og vindu.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Vinduskarmer er slitte. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er observert avflakking og fuktvandring i gulv og nedkant av vegger.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Skader i himlingen er observert. Det er registrert noe fukt i nedkant av veggene og gulvet. Manglende ventilasjon er også påvist.

- Kjeller Bad/dusjrom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke sluk i gulvet, og vann fra dusjkabinettet ledes til tilstøtende rom. Det er ingen form for våtromsstandard i rommet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegg. Rommets tiltenkte funksjon er ikke opprettholdt. Det er vindu i våtsone, sprekk i servant og ventilasjonen er mangelfull.

- Kjeller Bad/dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Veggene består av murkonstruksjon, og gulvet er av betong på grunn. Det er registrert fukt og fuktvandringer i gulv og vegger.

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommene er aldersmessig i en fase hvor risikoen for svikt i membraner, slukløsninger og skjulte konstruksjoner er forhøyet sammenlignet med nyere våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader. Rommet, inkludert fuktsikring og tekniske anlegg, er av eldre dato og er ikke tilpasset dagens bruk og belastning som forventes for et våtrom. Det er vindu i våtsone, utette skjøter på vegger, skruehull i veggplater, sprekk i servant, utette plateskjøter, tettesjikt med begrenset levetid og manglende ventilasjon. Sprekk i servanten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Kjeller Bad/dusjrom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er observert fuktmerker i toppen av skapet i inngangspartiet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring, men forholdet bør følges opp videre for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Noe slitte gesimser er også observert.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panelen er ført nær terrassedekket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid. Det er dårlig utførelse av kledning mot vannbrett. Kledningen har slitasje, og det er observert begynnende råteskader enkelte steder, spesielt ved terrassedekket og vannbrett. Ytterkledningen er opprinnelig behandlet med linolje, noe som har ført til blærer og ujevnheter i overflaten. Det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver ved besiktigelsen fra bakkenivå. Stikkprøvene ble utført ved terrassedekket og ved vannbrettene.

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dørene er over 20 år gamle. Det er registrert utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan påvirke lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne. Det anbefales å vurdere utskifting av dørene for å oppnå bedre funksjon og sikkerhet.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert sprekker i gulvet og påtagende slitasje på rekkverket. Kryprom under dekket på balkongen bør ryddes for organisk materiale.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er registrert skjevheter og sprukne betongheller på gulvet under takoverbygget ved inngangspartiet. Det er ikke utført spesiell tetting mellom yttervegg og taktekking.

- Innvendig - Overflater - gulv | Noe knirk i gulvene i 2. etasje. Noe skjevhet i gulvene anses som normalt i eldre bygg. Overflatene er i stor grad fra byggeåret, og det er foretatt få oppgraderinger i senere tid. Det er stedvis glipper i skjøtene på gulvoverflatene og fremtredende slitasje. Slitasjen er påregnelig, og oppussing av innvendige rom og overflater må påregnes.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Dersom pipen skal tas i bruk og tilknyttes et ildsted, må det påregnes at pipen må fores med nye røykrør, samt at det må etableres et nytt ildsted.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er stedvis registrert fuktvandring i gulv og vegger i kjelleren. Dette må sees i sammenheng med svekket eller manglende fuktsikring/drenering. I det oppforede gulvet i det ene kjellerrommet er det indikert ca. 25 % fukt. Fuktkvotemåling i treverk/konstruksjon viste verdier over 20 %, noe som anses som forhøyet fuktinnhold og gir risiko for råte eller mugg. Det anbefales umiddelbar nærmere vurdering av fagperson.

- Innvendig - Innvendige trapper | Kjellertrappen er slitt, og det er noe slitasje på hovedtrappen. Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, det vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å holde seg i når man går opp eller ned, ikke er tilstede.

- Innvendig - Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig - Andre innvendige forhold | Innvendige garderobeskap er av eldre dato og har slitasje som er forventet etter alder. Oppgradering eller utskifting av garderobeskap kan vurderes i forbindelse med generell oppussing av innvendige rom.

- Innvendig - Tidligere kjøkken/2. etasje | Rommets bruk avviker fra opprinnelig godkjent funksjon. Dersom rommet skal tas i bruk som kjøkken, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å tilfredsstille gjeldende krav til kjøkken.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Skade på bunnplate under vask, skade på gulvbelegg samt noen løse fliser over benkeplaten er registrert. Det er behov for justering av enkelte fronter, og det er noe overflateslitasje på innredningen. Kjøkkenet er av eldre dato og mangler brukerfunksjoner i henhold til dagens krav og standard.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales å vurdere utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Kjeller Toalettrom - Sanitærutstyr | Toalettet er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Soverommene i 2. etasje mangler ventilasjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjonsløsninger for å sikre god inneluft.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Registrert gjentaksintervall er oppgitt som «nesten aldri», noe som tilsier lav sannsynlighet for flomhendelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Septiktank | Dersom septiktanken er permanent tatt ut av bruk, anbefales det at den tømmes, rengjøres og enten fjernes eller fylles igjen med egnede masser, i samsvar med kommunens krav og gjeldende regelverk. Dette vil redusere risikoen for setningsskader og andre ulemper.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Snøfangere er kun montert over inngangspartiet, og øvrige deler av taket mangler snøfangere til tross for at takvinkel og tekking tilsier krav om dette.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra balkong.

- Innvendige trapper: Åpningene i rekkverket er større enn forskriftskrav, rekkverkshøyden er under kravet og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2011, kun kvittering fra utførende firma.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er opplyst om jordingsfeil på utebelysning, observert løse ledninger, bruk av skjøteledninger samt eldre strømtilførsel via luftstrekk.

- Flom: Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom med registrert gjentaksintervall oppgitt som «nesten aldri».

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.
Selger opplyser om at alt som er i huset av varmekilder, lys, benker og skap følger med i salget. Det som er i bod og garasje, spader, gressklipper, stiger og andre ting medfølger.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Gulskogen, like vest for Drammen sentrum, i et etablert boligområde. Tomten er forholdsvis flat og opparbeidet med plen, og fra boligen er det en kort gåtur ned til Drammenselva.

Langs elvebredden strekker Elvepromenaden seg med sammenhengende, opplyste tur- og sykkelveier fra Gulskogen forbi Sundland og Union Brygge videre mot Bybrua. I nærområdet ligger også Gulskogen gård, en del av Drammens Museum, med et historisk hageanlegg som byr på speildam, store trær og spaserveier. For idrett og fysisk aktivitet har Strømsgodset IF sitt anlegg på Gulskogen med fotballbaner, og nærmiljøet har i tillegg åpne aktivitetsflater som Smithestrømsveien ballplass.

For daglige innkjøp ligger Rema 1000 i Vinjes gate og Meny på Union Brygge en kort sykkeltur unna. Gulskogen Senter nås på en kort kjøretur og rommer et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder. Kvartalene rundt Union Brygge byr dessuten på kaféer og spisesteder langs elva. Nærområdet dekker også hverdagsbehovene for familier, med barnehager som Parktunet barnehage og Gulskogen barnehage, samt nærliggende skoler som Rødskog skole for barnetrinnet og Gulskogen skole.

Bussholdeplassen Lyche Fabrikker ligger en kort gåtur fra boligen, med bussforbindelse inn mot sentrum. Gulskogen jernbanestasjon er heller ikke langt unna og betjenes av lokaltog og regiontog, mens Drammen stasjon gir hyppige avganger mot Oslo med en reisetid på rundt 35 minutter inn til Oslo S. For bilister har området god og direkte tilknytning til det overordnede veinettet via E18 og E134, noe som sikrer en smidig reisevei i hverdagen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er godkjent som en horisontaldelt tomannsbolig, men fungerer som en enebolig. Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongfundament/gulv med glattpusset overflate. Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Taket er tekket med metallplater, med undertak av takpapp.

Bod:
Enkel utebod beliggende i hagen, oppført i trekonstruksjon.

Garasje:
Garasjen er oppført med støpt betonggulv og ringmur. Yttervegger av murkonstruksjon/Ytong med utvendig puss. Pulttak tekket med plater og utført med Ytong-elementer.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 2-mannsbolig den 28.08.1952. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For garasje (byggeår 1959) foreligger det godkjent byggeanmeldelse datert 12.09.1959. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For vindfang (tilbygg) foreligger det godkjente byggetegninger datert 11.05.1968. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

På eiendommen er det oppført en frittstående utebod på ca. 9 m² BRA-e i hagen med ukjent byggeår. Mindre frittliggende bygninger under 50 m² er normalt unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven forutsatt at vilkårene for unntak er oppfylt.

Overbygget utvendig areal på fasade vest fremkommer ikke på godkjente tegninger og er oppført i ettertid. Avviket utgjør en fasadeendring og er et søknadspliktig tiltak.

Boligen er opprinnelig godkjent som tomannsbolig, men benyttes i dag som enebolig over tre plan. Sammenslåing av boenheter eller bruksendring fra tomannsbolig til enebolig kan være søknadspliktig, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne bruksendringen i mottatt dokumentasjon.

Ovenstående er oppført/endret uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Frittstående bod og garasje ligger inntil tomtegrensen, til naboens eiendom. Det foreligger ingen avtaler, verken skriftlig eller muntlig på dette forholdet. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde, få godkjent oppføringen, eller inngå avtale med naboen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

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

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe. Panelovn på bad/dusjrom i kjeller og stålovn over dør på bad i 1. etasje. Boligen har mursteinspipe, men det er ikke montert ildsted.

Oljetank av stål fra 1951 ble sanert 09.08.2019 iht. gjeldende regler utført av Nortank, se eget dokument fra Drammen kommune.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Eiendommen ligger i et område med meget høy aktsomhet for radon.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025.
Arealbruken er i planen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Gulskogen Nord (plan-ID 0602396), vedtatt 18.06.2025, der arealbruken på plankartet er avsatt til boligbebyggelse - fremtidig. Ved motstrid gjelder arealformål i kommuneplanen foran kommunedelplanen, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 2.1.3.

Nord for eiendommen, på nordsiden av Nedre Eikervei, ligger et større transformasjons- og utbyggingsområde i Kommunedelplan for Gulskogen Nord (felt KBA4), avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg med tillatt etasjeantall på 3–5 etasjer og utnyttelse på 60–95 %-BRA, samt felt B5 mot øst/sørøst avsatt til fremtidig boligfortetting.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Eiendommen berøres i kommuneplanen av hensynssone H320_1 (faresone flom fra Drammenselva). Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen, må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2, jf. punkt 18.7. I henhold til Kommunedelplan for Gulskogen Nord punkt 9.1 skal bygningsdeler, laveste gulvnivå for bolig og faste installasjoner som er sårbare for vannskader, ikke ligge under kotehøyden for 200-årsflom.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med meget høy aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Planleggingsarbeid som berører eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 3301 20250013) - status: under arbeid

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med

disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Det er en septiktank i betong fra 1951 i hagen. Eiendommen ble ifølge søknad tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger i 1992. Dersom septiktanken er permanent tatt ut av bruk, anbefales det at den tømmes, rengjøres og enten fjernes eller fylles igjen med egnede masser, i samsvar med kommunens krav og gjeldende regelverk.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 292 817 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 171 266 for 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Astri Trommald
Frode Sachse Lindgaard

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 55 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Drammen, kr 7 800
Markedspakke Eiker, kr 18 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtakelseshonorar, kr 3 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000
Utsettelse av betaling, kr 1 500
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 700
Totalt, kr 126 750,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 3 900 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Benjaminsen Takst AS den 09.11.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar

hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ronny Abeltun
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 917 48 835
E-post: ronny.abeltun@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Dødsbo

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater



























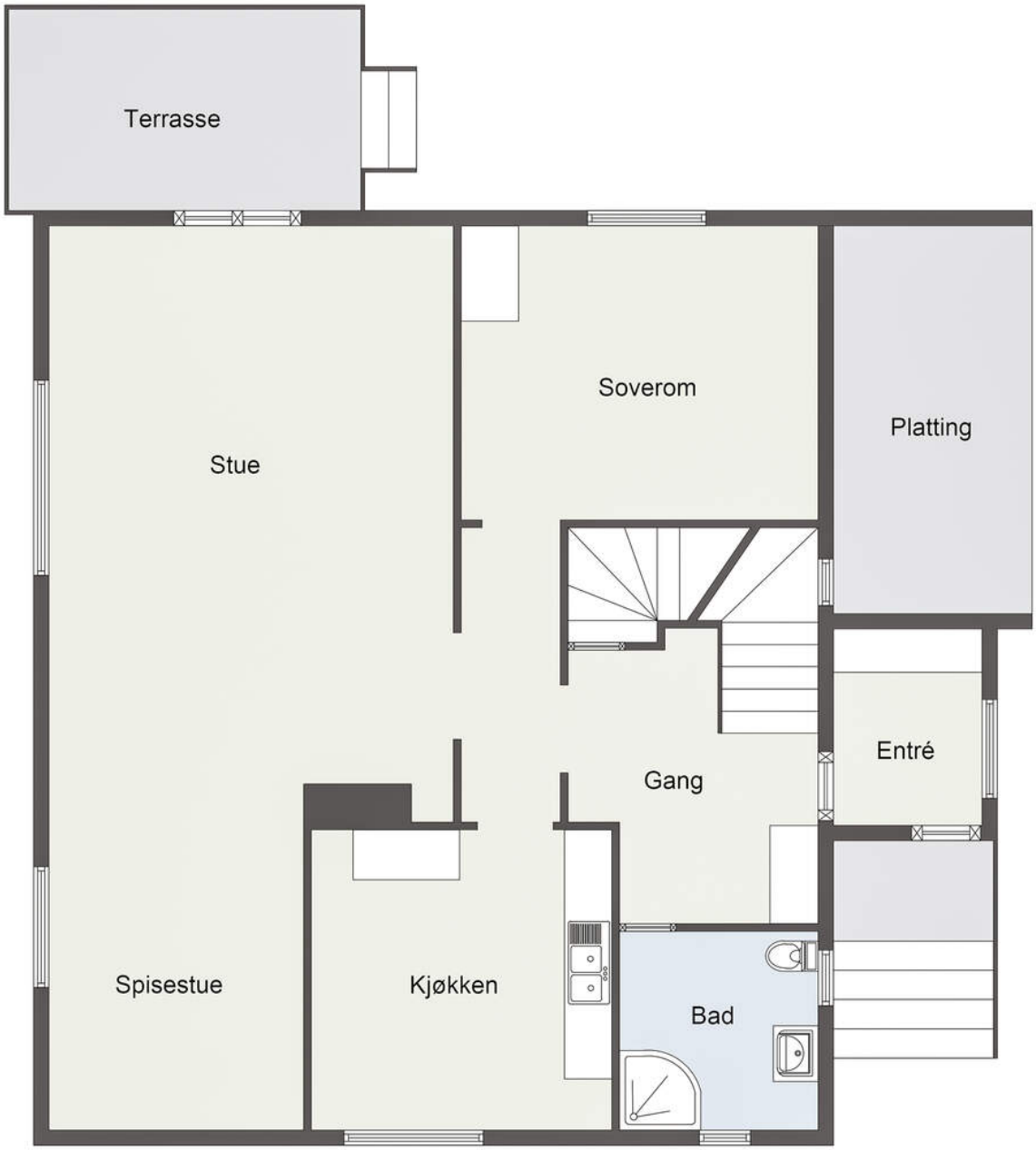









husfotograf.no



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







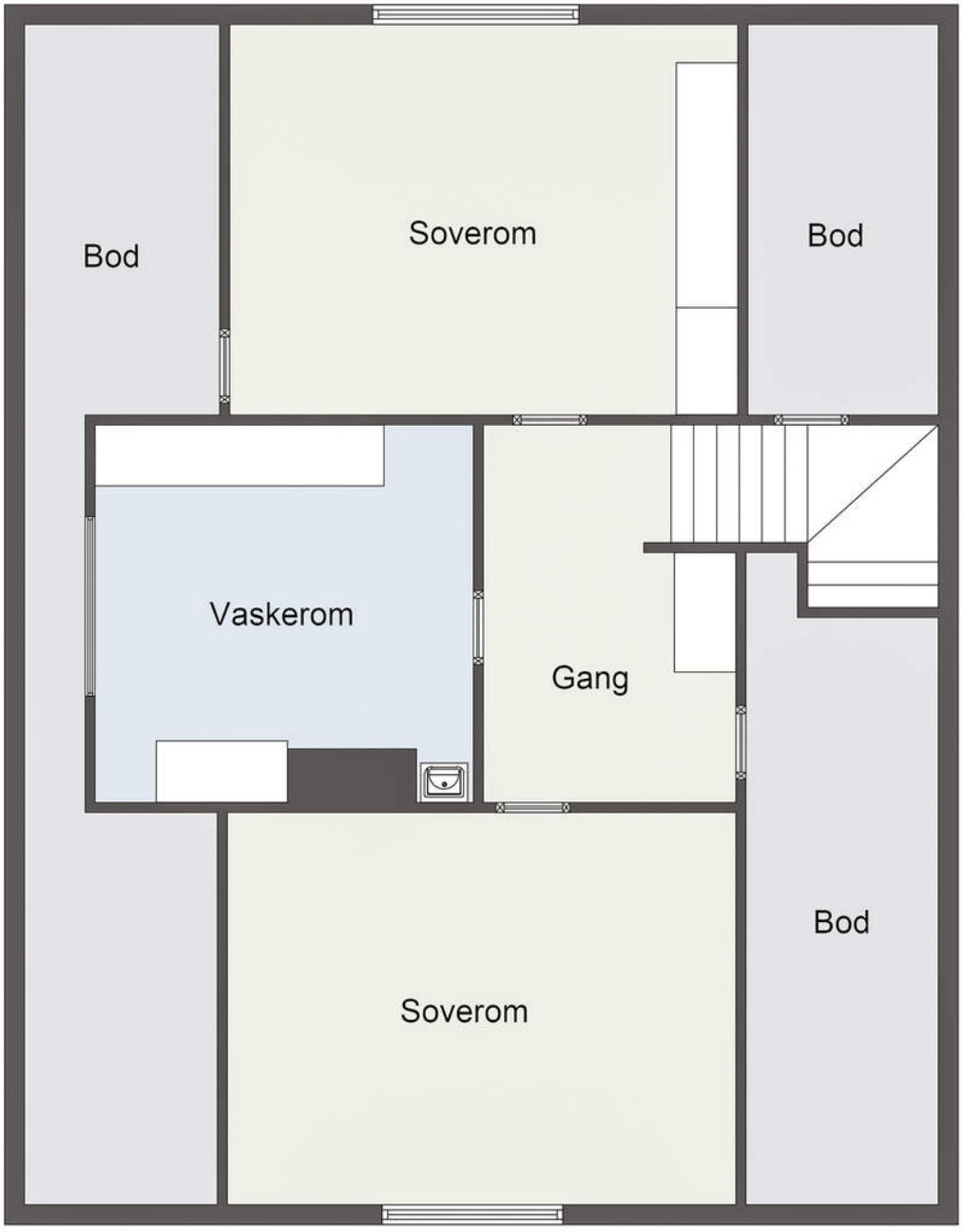












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




husfotograf.no


husfotograf.no





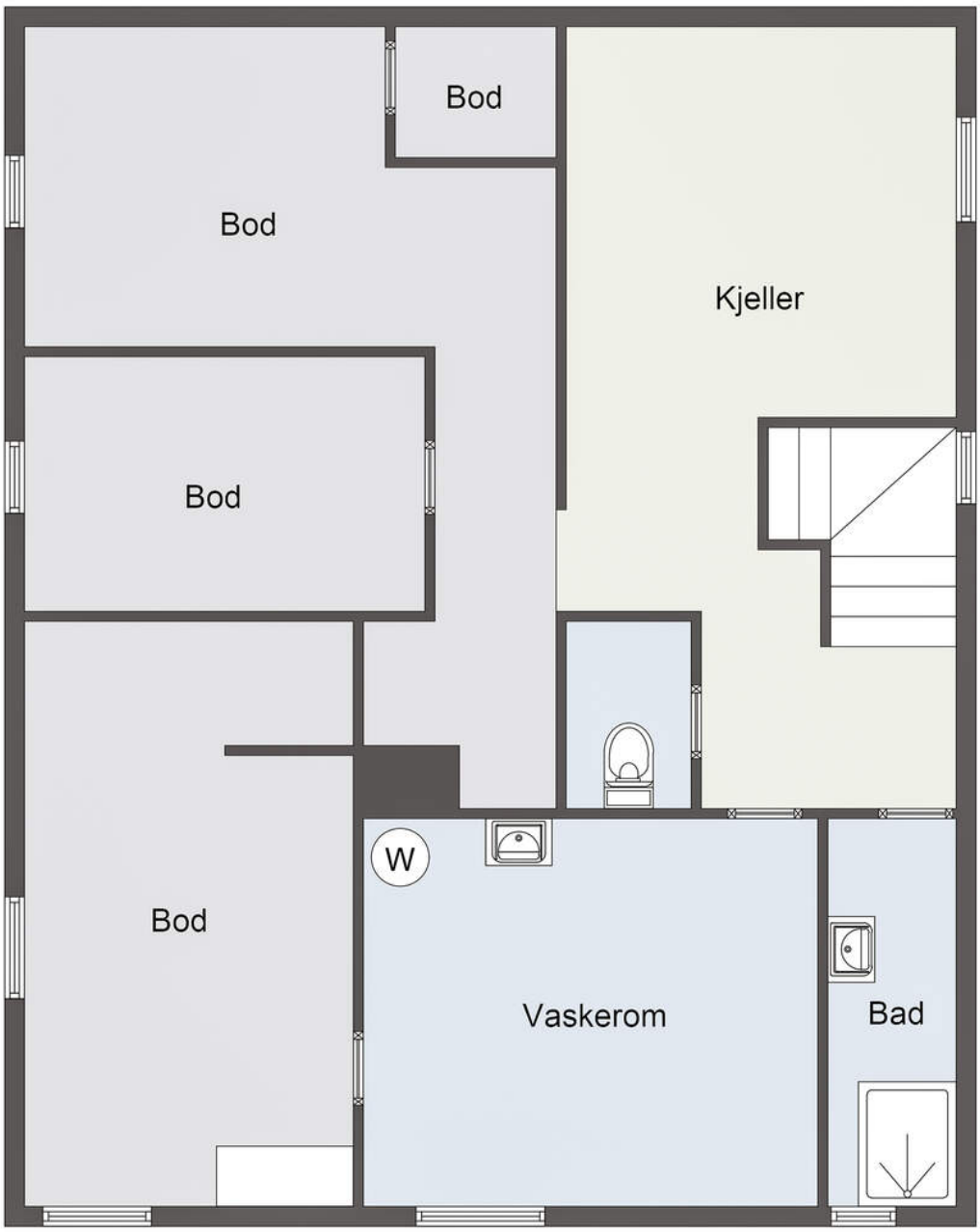








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Lindgaard, Frode Sachse
04.11.2026
Signed bankID

Trommald, Tor Olav
05.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Tor Olav Trommald

Frode Sachse Lindgaard

Boligen

Knud Schartums Gate 2
3045 Drammen

3301-15/117/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Jeg har aldri blitt fortalt at det har vært noen problemer med eiendommen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 15, bnr. 117

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1601 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ6852

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

Medlem av Norsk takst

BENJAMINSEN TAKST AS
900 48 404
Jahn.Otto@btakst.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Benjaminsen Takst as

Benjaminsen Takst AS ved Jahn Otto Benjaminsen har over 27 års erfaring fra eiendomsbransjen og leverer grundige, objektive og pålitelige vurderinger av eiendom.

Jeg er REV-godkjent takstingeniør, medlem av Norsk Takst og NITO, og har profesjonsansvarsforsikring gjennom Tryg.

Tilstandsrapporter utarbeides i henhold til NS 3600 og gjeldende regelverk for boligsalg.
Jeg utfører blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, skjønn, skaderapporter, overtakelsesbefaringer og andre eiendomsfaglige oppdrag.



Rapportansvarlig



Jahn Otto Benjaminsen
Uavhengig Takstingeniør
jahn.otto@btakst.no
900 48 404

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på 1950-tallet, og det må påregnes avvik fra dagens krav og forventninger til blant annet isolasjon, energiøkonomisering, brannsikkerhet og innemiljø. Boligen må betraktes som et oppussingsobjekt.

Bygningsdeler som er utsatt for normal slitasje, vil normalt ha økende risiko for sviktende funksjon med alderen. For bygningsdeler med en alder på mellom 15 og 40 år må det generelt påregnes usikkerhet knyttet til gjenværende levetid, vedlikeholdsbehov og fremtidig funksjon.

Det er registrert forhold ved blant annet vinduer, yttervegger og utvendig drenering som tilsier at utbedringer må påregnes. Kontaktpersonen opplyser at kledningen på én fasade og taktekkingen er fra ca. 2012. Innvendig må det påregnes oppussing av de fleste rom og overflater. Våtrommene er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til våtrom. Vann- og avløpsrør samt det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre dato, og oppgradering og nærmere kontroll må påregnes.

I kjelleren er det registrert fuktforhold som vurderes å ha sammenheng med svekket funksjon i dreneringen. Garasje og bod har også et vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Det foreligger begrensede opplysninger om eiendommens vedlikeholdshistorikk og tidligere arbeider, da fullmektigen har lite kjennskap til boligen. Det er derfor usikkerhet knyttet til alder, utførelse og omfang av tidligere oppgraderinger.

Dette sammendraget gir en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene som er registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapportens enkelte punkter og bygningsdeler må gjennomgås nøye for å få et fullstendig bilde av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og påregnelige utbedrings- og vedlikeholdsbehov.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater, med undertak av takpapp.
Besiktiget fra takfot i stige. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Det har ikke vært mulig å kontrollere alle sjekkpunkter i henhold til forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer for sikkerhet.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, samt vindskier og toppbord i treverk. Pipa er helbeslått.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.

Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Det er luker til kneloft, samt en luke uten stige til møneloft.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver. Kledningen på nordsiden er byttet ca 2012.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1989 og 1977.
Et nyere vindu på et soverom i 1. etasje.
Enkle kjellervinduer fra byggeåret i kjeller.
Jevnlig kontroll av vindusbeslag anses som viktig.
Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Ytterdørene er utført i treverk, og det er også en malt balkongdør i tre. Dørene har glassfelt.
Det er en veranda av betong på ca. 8 kvm. Rekkverk med stående bord, med en høyde på ca. 0,89 m.
Utvendig trapp av betong med skifer i trinn. Rekkverk på begge sider. Betongtrapp ned fra balkong uten rekkverk.
Enkelt takoverbygg ved inngang. Gulvet er belagt med støpte betongheller, ca. 9 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet består av furu, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene består av malte plater, trepanel og himlingsplater.
Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.
Det er en mursteinspipe med feieluke i kjeller og i 2. etasje. Boligen har ikke montert ildsted.
Rom under terreng:
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Veggene består av mur, og det er derfor ikke funnet nødvendig med hulltaking. Et kjellerrom har planker på gulvet.
Malt kjellertrapp og trapp opp til 2. etasje, begge av treverk med belegg på trinnene.
Det er malte glatte dører og finerdører.
Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.
Eldre garderobeskap i noen av rommene.
Tidligere kjøkken har enkel innredning med malte, glatte fronter. I dag benyttes ikke dette rommet som kjøkken, slik det fremkommer på tegningene.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad/dusjrom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på gulv, puss på vegger og malte plater i himlingen. Åpent røranlegg. Dusjkabinett og servant. Panelovn på vegg. Rommet har ingen slukløsning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Dette var ikke vanlig praksis for bad utført etter tidligere forskrifter, slik NS 3600 forlanger.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner som vanskeliggjør dette.
Alternative fuktmålinger og undersøkelser er foretatt i rommet.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulv med belegg og sluk i gulv av plast, vegger med respatex og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett, søyleservant, benkeskap og dusjkabinett. Stålovn over dør. Fall til sluk er observert.
Våtrommene er aldersmessig i en fase hvor risikoen for svikt i

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

membraner, slukløsninger og skjulte konstruksjoner er forhøyet sammenlignet med nyere våtrom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Dette var ikke vanlig praksis for bad utført etter tidligere forskrifter, slik NS 3600 forlanger.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Vurderingen er basert på måling i tilgjengelig målepunkt, og omfatter ikke nødvendigvis øvrige deler av konstruksjonen. Det er også foretatt undersøkelse med inspeksjonskamera GIC12V-4-23 C

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Fliser over benkeplate. Gulv med belegg, vegger med malte flater og himlingsplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Gulv med belegg, vegger med malt puss og malt himling.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett.
Gulvmontert toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, samt galvaniserte stålrør. Vannmåler og stoppekran er plassert i det ene kjellerrommet.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og vinduer. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon. Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk, men nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Strømtilførsel skjer via luftstrekk til yttervegg. Dette er en eldre løsning som fremdeles er i bruk, men som kan være mer utsatt for ytre påvirkninger enn jordkabel.

Selger har ikke bebodd boligen, og opplysninger knyttet til punktene 1–7 under «El-anlegg» i tilstandsrapporten foreligger derfor ikke besvart. På bakgrunn av dette anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand, funksjon og sikkerhet.

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringene ble skiftet i 2011 ifølge kvittering.
I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Eier eller bruker av boligen har ansvar for å sørge for at røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr er i forskriftsmessig stand.
Selger opplyser at han skal gå til anskaffelse av nytt utstyr.

Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Fuktsikringen er av ukjent type fra 1951. Dreneringen rundt boligen er ikke synlig og lar seg derfor ikke direkte kontrollere. Det er ikke foretatt inngrep for å undersøke dreneringen.
Under befaringen ble det ikke registrert tradisjonell drenering rundt bygningen.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongfundament/gulv med glattpusset overflate.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge søknad ble det i 1992 tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger. Synlig avløpsledning i kjellergulv er av støpejern, og synlig vannledning inn til boligen er av kobber.
Det er en septiktank i betong fra 1951 i hagen. Ifølge søknad ble det i 1992 tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Det er en oljetank i stål fra 1951. Tanken ble sanert 09.08.2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert toalett og dusjrom/bad i kjelleren. Boligen er opprinnelig godkjent som tomannsbolig, men er senere tatt i bruk som enebolig. Kjellerens bruk og innredning må derfor vurderes i sammenheng med den endrede bruken av boligen og den tiltenkte funksjonen til arealene.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

En frittstående bygning inntil 15 m² BRA/BYA kan i utgangspunktet oppføres uten søknad i henhold til Plan- og bygningsloven, forutsatt at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt.

Garasje

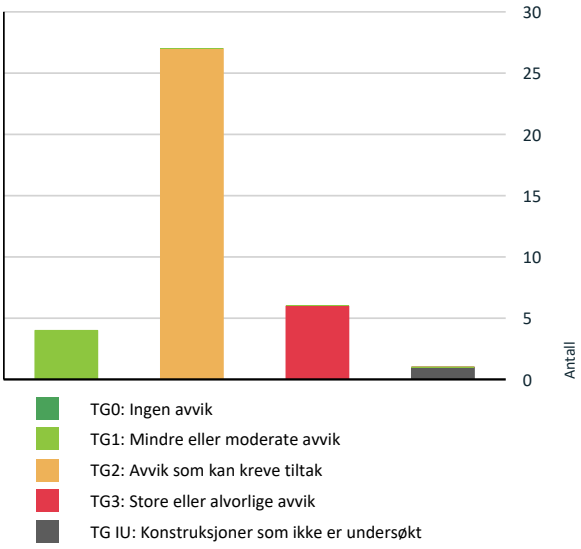
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

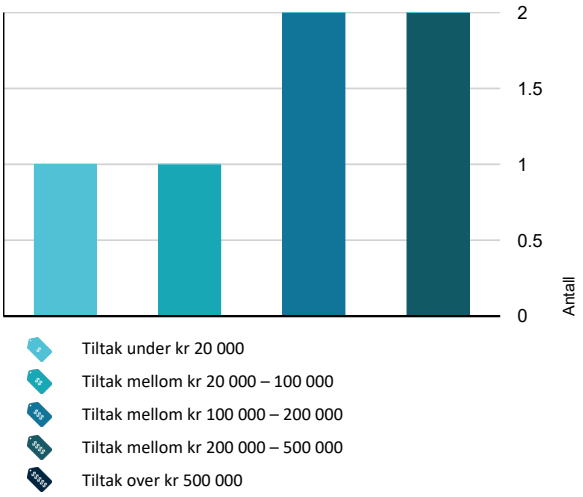
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Særlige forutsetninger ved oppdrag utført gjennom fullmektig. Oppdraget er utført med bistand fra fullmektig som representerer avdød eier. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt mulighet til å innhente opplysninger direkte fra eier om eiendommens bruk, vedlikeholdshistorikk, tidligere skader, utførte arbeider, feil, mangler eller andre forhold som kan ha betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten bygger på visuelle observasjoner ved befaring, fremlagt dokumentasjon og opplysninger mottatt fra fullmektig eller andre tilgjengelige kilder. Den bygningssakkyndige har ikke hatt grunnlag for å verifisere alle opplysninger mottatt fra tredjeparter.
Det begrensede opplysningsgrunnlaget medfører at det kan foreligge forhold ved eiendommen som ikke har vært kjent, tilgjengelige eller mulig å avdekke gjennom den gjennomførte undersøkelsen. Fravær av opplysninger, merknader eller dokumentasjon i rapporten kan ikke anses som en bekreftelse på at slike forhold ikke foreligger.

Befaringens omfang og begrensninger
Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600, og omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Befaringen er gjennomført uten destruktive inngrep, demontering eller andre undersøkelser som kan medføre skade eller inngrep i konstruksjoner, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten.
Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, er ikke undersøkt. Eventuelle feil, skader, avvik eller svakheter i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon og opplysninger
Rapporten bygger på dokumentasjon og opplysninger som forelå på befaringstidspunktet. Opplysninger om byggeår, påbygginger, ombygginger, utførte arbeider og lignende er basert på fremlagte dokumenter og/eller opplysninger mottatt fra eier, fullmektig eller andre tredjeparter.
Der dokumentasjon ikke foreligger, er opplysningene å anse som uverifiserte opplysninger fra opplysningsgiver. Den bygningssakkyndige kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysninger eller dokumentasjon mottatt fra andre.

Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, elektriske anlegg, VVS-installasjoner, hvitevarer og øvrig utstyr er som hovedregel kun vurdert ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt målinger, belastningstester, funksjonsprøving eller andre tekniske undersøkelser utover det som uttrykkelig fremgår av rapporten.
Beskrivelsene i rapporten må derfor ikke oppfattes som noen garanti for funksjon, kapasitet, sikkerhet eller gjenværende levetid.

Tilstandsgrader og kostnadsestimater
Eventuelle kostnadsestimater er veiledende og sjablongmessige anslag utarbeidet i henhold til prinsippene i NS 3600.
Estimatene er ikke basert på innhentede tilbud fra entreprenører eller detaljprosjektering.
Faktiske kostnader vil kunne avvike vesentlig som følge av lokale prisforhold, valgt løsning, materialkvalitet, prosjekteringsbehov, myndighetskrav samt forhold som først avdekkes ved nærmere undersøkelser eller etter åpning av konstruksjoner.
Kostnadsestimater er i hovedsak oppgitt for forhold som er

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

vurdert til TG 3, med mindre annet fremgår av rapporten.

Miljøfarlige stoffer og spesialavfall
Det er ikke utført miljøkartlegging eller analyser med hensyn til forekomst av helse- eller miljøfarlige materialer.
Bygningen kan inneholde materialer eller bygningskomponenter som etter gjeldende regelverk må håndteres som farlig avfall ved rehabilitering, ombygging eller riving. Dette kan blant annet omfatte asbestholdige materialer, PCB-holdige isolerglassruter, klorparafiner, tungmetaller eller andre stoffer som var lovlige å benytte på oppføringstidspunktet.
Rapporten gir ingen uttalelse om hvorvidt slike stoffer forekommer, og eventuelle kostnader knyttet til miljøsanering er ikke inkludert i rapportens kostnadsestimater.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Vinduskarmer er slitte.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er observert avflakking og fuktvandring i gulv og nedkant av vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Skader i himlingen er observert. Det er registrert noe fukt i nedkant av veggene og gulvet. Manglende ventilasjon er også påvist.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke sluk i gulvet, og vann fra dusjkabinettet ledes til tilstøtende rom. Det er ingen form for våtromsstandard i rommet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegg. Rommets tiltenkte funksjon er ikke opprettholdt.

Det er vindu i våtsone, sprekk i servant og ventilasjonen er mangelfull.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Veggene består av murkonstruksjon, og gulvet er av betong på grunn.

Det er registrert fukt og fuktvandringer i gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

Rommet, inkludert fuktsikring og tekniske anlegg, er av eldre dato og er ikke tilpasset dagens bruk og belastning som forventes for et våtrom.

Det er vindu i våtsone, utette skjøter på vegger, skruehull i veggplater, sprekk i servant, utette plateskjøter, tettesjikt med begrenset levetid og manglende ventilasjon.
Sprekk i servanten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er observert fuktmerker i toppen av skapet i inngangspartiet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring, men forholdet bør følges opp videre for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Noe slitte gesimser er også observert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Panelen er ført nær terrassedekket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Det er dårlig utførelse av kledning mot vannbrett.

Kledningen har slitasje, og det er observert begynnende råteskader enkelte steder, spesielt ved terrassedekket og vannbrett.

Ytterkledningen er opprinnelig behandlet med linolje, noe som har ført til blærer og ujevnheter i overflaten.

Det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver ved besiktigelsen fra bakkenivå. Stikkprøvene ble utført ved terrassedekket og ved vannbrettene.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Dørene er over 20 år gamle. Det er registrert utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan påvirke lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne. Det anbefales å vurdere utskifting av dørene for å oppnå bedre funksjon og sikkerhet.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert sprekker i gulvet og påtagende slitasje på rekkverket.

Kryprom under dekket på balkongen bør ryddes for organisk materiale. Selger opplyser at dette skal gjøres før salg.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er registrert skjevheter og sprukne betongheller på gulvet under takoverbygget ved inngangspartiet.

Det er ikke utført spesiell tetting mellom yttervegg og taktekking.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Noe knirk i gulvene i 2. etasje.

Noe skjevhet i gulvene anses som normalt i eldre bygg. Overflatene er i stor grad fra byggeåret, og det er foretatt få oppgraderinger i senere tid. Det er stedvis glipper i skjøtene på gulvoverflatene og fremtredende slitasje. Slitasjen er påregnelig, og oppussing av innvendige rom og overflater må påregnes.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Dersom pipen skal tas i bruk og tilknyttes et ildsted, må det påregnes at pipen må fores med nye røykrør, samt at det må etableres et nytt ildsted.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er stedvis registrert fuktvandring i gulv og vegger i kjelleren. Dette må sees i sammenheng med svekket eller manglende fuktsikring/drenering.

I det oppforede gulvet i det ene kjellerrommet er det indikert ca. 25 % fukt. Fuktkvotemåling i treverk/konstruksjon viste verdier over 20 %, noe som anses som forhøyet fuktinnhold og gir risiko for råte eller mugg. Det anbefales umiddelbar nærmere vurdering av fagperson.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Kjellertrappen er slitt, og det er noe slitasje på hovedtrappen.
Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, det vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å holde seg i når man går opp eller ned, ikke er tilstede.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Innvendige garderobeskap er av eldre dato og har slitasje som er forventet etter alder. Oppgradering eller utskifting av garderobeskap kan vurderes i forbindelse med generell oppussing av innvendige rom.

Innvendig > Tidligere kjøkken/2. etasje Gå til side
Rommets bruk avviker fra opprinnelig godkjent funksjon. Dersom rommet skal tas i bruk som kjøkken, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å tilfredsstille gjeldende krav til kjøkken.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Soverommene i 2. etasje mangler ventilasjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjonsløsninger for å sikre god inneluft.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Registrert gjentaksintervall er oppgitt som «nesten aldri», noe som tilsier lav sannsynlighet for flomhendelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Dersom septiktanken er permanent tatt ut av bruk, anbefales det at den tømmes, rengjøres og enten fjernes eller fylles igjen med egnede masser, i samsvar med kommunens krav og gjeldende regelverk. Dette vil redusere risikoen for setningsskader og andre ulemper.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Toalettet er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Våtrom > Kjeller > Bad/dusjrom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Skade på bunnplate under vask, skade på gulvbelegg samt noen løse fliser over benkeplaten er registrert.

Det er behov for justering av enkelte fronter, og det er noe overflateslitasje på innredningen.

Kjøkkenet er av eldre dato og mangler brukerfunksjoner i henhold til dagens krav og standard.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet.

Det anbefales å vurdere utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Snøfangere er kun montert over inngangspartiet, som er mest utsatt for snøras og potensiell skade. Øvrige deler av taket mangler snøfangere, til tross for at takvinkel og type taktekking tilsier at det er krav om dette av hensyn til sikkerhet. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra balkong

Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, det vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å holde seg i når man går opp eller ned, ikke er tilstede.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2011. Det foreligger kun kvittering for skiftingen av sikringene, utført av Andreassen Elektro AS.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Dette var imidlertid ikke et krav på monteringstidspunktet, da dette kravet først ble innført i TEK10, basert på erfaringer med branntilfeller.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er opplyst at det foreligger jordingsfeil på lampene på portstolpene. Selger testet disse etter befaring og opplyser at det ikke har vært lys i dem på flere år.

Det er også observert noen løse og ufagmessig festede ledninger. Det er benyttet en del skjøteledninger, noe som ikke er anbefalt.

Strømtilførsel skjer via luftstrekk til yttervegg. Dette er en eldre løsning som fremdeles er i bruk, men som kan være mer utsatt for ytre påvirkninger enn jordkabel.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav til elektriske installasjoner, spesielt ved oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til relevant NEK 405-standard, der dette er aktuelt, og at resultatet dokumenteres i en skriftlig rapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Registrert gjentaksintervall er oppgitt som «nesten aldri», noe som tilsier lav sannsynlighet for flomhendelser.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er godkjent som en horisontaldelt tomannsbolig, men fungerer som en enebolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater, med undertak av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Det har ikke vært mulig å kontrollere alle sjekkpunkter i henhold til forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer for sikkerhet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson





Montert snøfangere



Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, samt vindskier og toppbord i treverk. Pipa er helbeslått.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Snøfangere er kun montert over inngangspartiet, som er mest utsatt for snøras og potensiell skade. Øvrige deler av taket mangler snøfangere, til tross for at takvinkel og type taktekking tilsier at det er krav om dette av hensyn til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.

Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Det er luker til kneloft, samt en luke uten stige til møneloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er observert fuktmerker i toppen av skapet i inngangspartiet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaring, men forholdet bør følges opp videre for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Noe slitte gesimser er også observert.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det anbefales å følge opp fuktmerkene i toppen av skapet for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring, da slike merker kan indikere tidligere eller pågående lekkasjer som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Slitte gesimser bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Fuktmerker i skapet ved vindfang. Ikke registert fuktverdier





Noe slitte gesimser

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning. Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå, og det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver. Kledningen på nordsiden er byttet ca 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Panelen er ført nær terrassedekket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Det er dårlig utførelse av kledning mot vannbrett.

Kledningen har slitasje, og det er observert begynnende råteskader enkelte steder, spesielt ved terrassedekket og vannbrett.

Ytterkledningen er opprinnelig behandlet med linolje, noe som har ført til blærer og ujevnheter i overflaten.

Det er kun foretatt tilfeldige stikkprøver ved besiktigelsen fra bakkenivå. Stikkprøvene ble utført ved terrassedekket og ved vannbrettene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Panelen bør justeres slik at det er tilstrekkelig avstand til terrassedekket for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader.

Dårlig utførelse av kledning mot vannbrett bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Slitt og råteskadet kledning må skiftes ut der det er nødvendig, spesielt ved terrassedekket og vannbrett, for å forhindre videre forringelse og kostbare reparasjoner.

Overflaten bør behandles på nytt med egnet maling eller beis for å beskytte treverket mot vær og vind.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av kledningen, da kun tilfeldige stikkprøver er utført, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Panelen er ført nær terrassedekke noe som medfører fuktskader over tid.



Dårlig kledning mot vannbrett



Kledningen er slitt

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1989 og 1977.
Et nyere vindu på et soverom i 1. etasje.
Enkle kjellervinduer fra byggeåret i kjeller.
Jevnlig kontroll av vindusbeslag anses som viktig.
Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Normalt intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Vinduskarmer er slitte.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere skader på vinduene.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre at de setter seg fast eller forårsaker skader på karm og beslag.

Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere, og tiltak for bedre ventilasjon eller isolasjon bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Slitte vinduskarmer bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre forringelse av treverket og økt risiko for råteskader.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

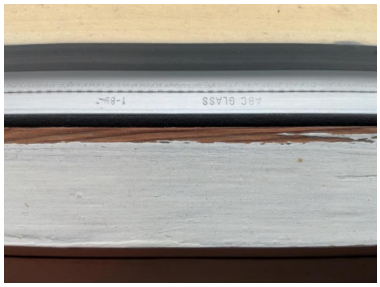
Kostnadsestimatet (se punkt i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

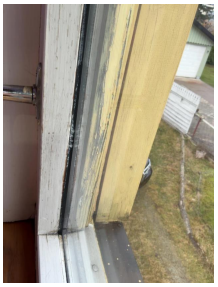
Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Gamle kjellervinduer



Slitte karmer



Utettheter ved utvendig beslag på noen av vinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført i treverk, og det er også en malt balkongdør i tre. Dørene har glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Dørene er over 20 år gamle. Det er registrert utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan påvirke lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne. Det anbefales å vurdere utskifting av dørene for å oppnå bedre funksjon og sikkerhet.

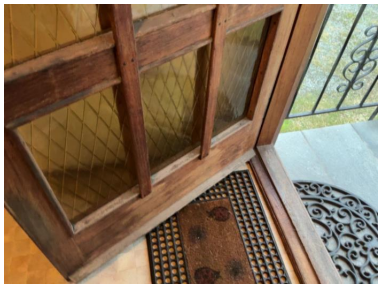
Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut dørene for å sikre tilstrekkelig tetthet, isolering og brannsikkerhet.
Manglende utbedring kan føre til varmetap, økt energiforbruk, trekk, redusert komfort og mulig svekket brannsikkerhet.



Gamel og slitt balkongdør



Dårlige isolerte dører

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda av betong på ca. 8 kvm. Rekkverk med stående bord, med en høyde på ca. 0,89 m.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i gulvet og påtagende slitasje på rekkverket.

Kryprom under dekket på balkongen bør ryddes for organisk materiale. Selger opplyser at dette skal gjøres før salg.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i gulvet bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Rekkverket bør vedlikeholdes eller repareres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og levetid.
Kryprom under dekket bør ryddes for organisk materiale for å redusere risikoen for råte og skadedyr.


Sprekker i dekket


Slitt rekkverk




Kryprom bør ryddes og selger opplyser at dette skal gjøres før salg

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong med skifer i trinn. Rekkverk på begge sider. Betongtrapp ned fra balkong uten rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra balkong

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enkelt takoverbygg ved inngang. Gulvet er belagt med støpte betongheller, ca. 9 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter og sprukne betongheller på gulvet under takoverbygget ved inngangspartiet.

Det er ikke utført spesiell tetting mellom yttervegg og taktekking.

Konsekvens/tiltak

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Skjevheter og sprukne betongheller bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for snublefare.

Det bør etableres tilstrekkelig tetting mellom yttervegg og taktekking for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet består av furu, teppe og belegg.

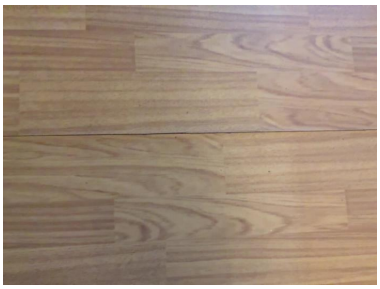
Vurdering av avvik:

• Noe knirk i gulvene i 2. etasje.

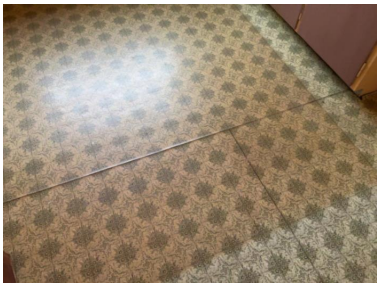
Noe skjevhet i gulvene anses som normalt i eldre bygg. Overflatene er i stor grad fra byggeåret, og det er foretatt få oppgraderinger i senere tid. Det er stedvis glipper i skjøtene på gulvoverflatene og fremtredende slitasje. Slitasjen er påregnelig, og oppussing av innvendige rom og overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av gulvoverflater for å lukke avvik som knirk, glipper i skjøter og slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og estetisk verdi, samt risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.







Glipper på belegg

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene består av malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.

Vurdering av avvik:

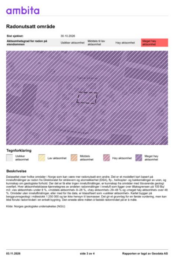
• Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon.
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU).
Det er krav om å dokumentere tilfredsstillende radonverdier ved utleie.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen, spesielt siden eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier ikke kan utelukkes, noe som kan medføre helserisiko for beboere. Ved utleie er det krav om å dokumentere tilfredsstillende radonverdier.

Det anbefales at målinger utføres i henhold til gjeldende retningslinjer, og at nødvendige tiltak iverksettes dersom forhøyede verdier påvises.



På geo-kart over avmerket radonforekomster er området lokalisert mellom
"svært høy"forekomster. Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med feieluke i kjeller og i 2. etasje. Boligen har ikke montert ildsted.

Vurdering av avvik:

• Dersom pipen skal tas i bruk og tilknyttes et ildsted, må det påregnes at pipen må fores med nye røykrør, samt at det må etableres et nytt ildsted.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom pipen skal tas i bruk, bør det gjennomføres en faglig vurdering av skorsteinens tilstand og det må etableres nye røykrør samt nytt ildsted. Konsekvensen av å ta i bruk pipe og ildsted uten nødvendige tiltak kan være økt risiko for brann, røyklekkasje eller andre skader på bygningen.



Hull etter tidligere ovn i pipen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Veggene består av mur, og det er derfor ikke funnet nødvendig med hulltaking. Et kjellerrom har planker på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert fuktvandring i gulv og vegger i kjelleren. Dette må sees i sammenheng med svekket eller manglende fuktsikring/drenering.

I det oppforede gulvet i det ene kjellerrommet er det indikert ca. 25 % fukt. Fuktkvotemåling i treverk/konstruksjon viste verdier over 20 %, noe som anses som forhøyet fuktinnhold og gir risiko for råte eller mugg. Det anbefales umiddelbar nærmere vurdering av fagperson.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig vurdering av fuktproblematikken av kvalifisert fagperson, spesielt i områder med forhøyet fuktinnhold i treverk og konstruksjon. Treverk mot grunn bør fjernes.

Tiltak for å utbedre eller forbedre fuktsikring og drenering bør vurderes for å redusere risikoen for råte, mugg og fremtidige skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet (se punkt i forutsetningene).

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

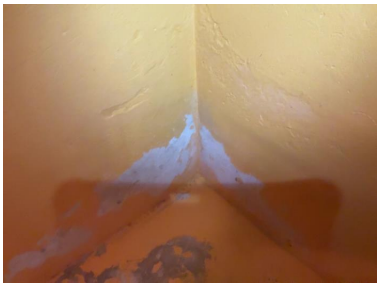
Tilstandsrapport



Fukt i treverk på gulv i det ene rommet.



Fukt i gulv og nedkant av vegger





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt kjellertrapp og trapp opp til 2. etasje, begge av treverk med belegg på trinnene.

Vurdering av avvik:

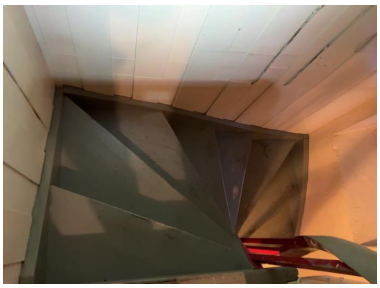
• Kjellertrappen er slitt, og det er noe slitasje på hovedtrappen.

• Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, det vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å holde seg i når man går opp eller ned, ikke er tilstede.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av slitasje på trappene for å redusere risikoen for fall og sikre trygg bruk. Manglende utbedring kan medføre økt fare for ulykker og ytterligere forringelse av trappenes tilstand.

• Det anbefales å montere håndløper på vegg og utbedre rekkverk slik at åpninger og høyder tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Manglende håndløper og utilstrekkelig rekkverkshøyde og -åpninger medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

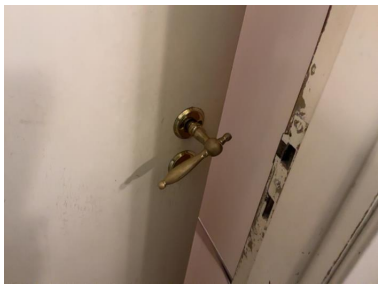
Det er malte glatte dører og finerdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Slittasje på enkelte av dørene.



Løs dørklinke

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre garderobeskap i noen av rommene.

Vurdering av avvik:
• Innvendige garderobeskap er av eldre dato og har slitasje som er forventet etter alder. Oppgradering eller utskifting av garderobeskap kan vurderes i forbindelse med generell oppussing av innvendige rom.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering eller utskifting av garderobeskap bør vurderes ved oppussing, da slitasje og alder kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk verdi.

TG 2 Tidligere kjøkken/2. etasje

Beskrivelse

Tidligere kjøkken har enkel innredning med malte, glatte fronter. I dag benyttes ikke dette rommet som kjøkken, slik det fremkommer på tegningene.

Vurdering av avvik:
• Rommets bruk avviker fra opprinnelig godkjent funksjon. Dersom rommet skal tas i bruk som kjøkken, må nødvendige utbedringer gjennomføres for å tilfredsstille gjeldende krav til kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dersom rommet skal tas i bruk som kjøkken, må det gjennomføres nødvendige utbedringer for å oppfylle dagens krav til kjøkken, herunder ventilasjon, vanntilførsel, avløp og elektrisk anlegg.
Konsekvensen av å benytte rommet som kjøkken uten slike utbedringer er økt risiko for funksjonssvikt, fuktskader og manglende sikkerhet.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD/DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på gulv, puss på vegger og malte plater i himlingen. Åpent røranlegg. Dusjkabinett og servant. Panelovn på vegg. Rommet har ingen slukløsning.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke sluk i gulvet, og vann fra dusjkabinettet ledes til tilstøtende rom. Det er ingen form for våtromsstandard i rommet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegg. Rommets tiltenkte funksjon er ikke opprettholdt.

Det er vindu i våtsone, sprekk i servant og ventilasjonen er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, inkludert etablering av sluk og godkjent tettesjikt.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommets tiltenkte funksjon ikke er ivaretatt.

• Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, sluk og ventilasjon.

Manglende sluk og våtromsstandard, samt forhøyede fuktverdier, medfører betydelig risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å ikke bruke rommet som våtrom før nødvendige utbedringer er gjennomført.

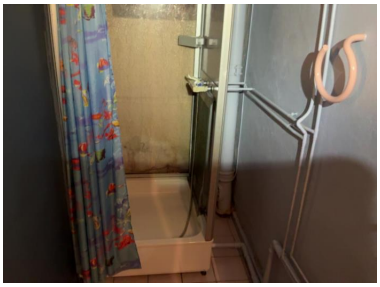
Kostnadsestimatet (se punkt i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Fukt i vegger



Sprekk i vask

KJELLER > BAD/DUSJROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Dette var ikke vanlig praksis for bad utført etter tidligere forskrifter, slik NS 3600 forlanger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/DUSJROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført på grunn av omkringliggende konstruksjoner som vanskeliggjør dette. Alternative fuktmålinger og undersøkelser er foretatt i rommet.

Vurdering av avvik:
• Veggene består av murkonstruksjon, og gulvet er av betong på grunn.

Det er registrert fukt og fuktvandringer i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i gulv og vegger, for å unngå videre fuktskader, redusert levetid på konstruksjonene og økte vedlikeholdskostnader.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene og årsaken til fuktvandringene, slik at riktige utbedringer kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Fuktvandinger i gulver og vegger

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulv med belegg og sluk i gulv av plast, vegger med respatex og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett, søyleservant, benkeskap og dusjkabinett. Stålovn over dør. Fall til sluk er observert.

Våtrommene er aldersmessig i en fase hvor risikoen for svikt i membraner, slukløsninger og skjulte konstruksjoner er forhøyet sammenlignet med nyere våtrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

Rommet, inkludert fuktsikring og tekniske anlegg, er av eldre dato og er ikke tilpasset dagens bruk og belastning som forventes for et våtrom.

Det er vindu i våtsone, utette skjøter på vegger, skruehull i veggplater, sprekk i servant, utette plateskjøter, tettesjikt med begrenset levetid og manglende ventilasjon.

• Sprekk i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, sluk, overflater og tekniske installasjoner, for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og funksjon etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer, muggdannelse og redusert brukstid, samt kostbare følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende ventilasjon og utette overflater forsterker risikoen for skader og dårlig inneklima.

Badet vil mest sannsynlig kunne fungere i noen år fremover, da det benyttes dusjkabinett og overflatene dermed utsettes for begrenset fuktbelastning. Overflatene er imidlertid ikke fuktsikret, og det foreligger ikke membran eller annen dokumentert tettesikring. Oppgradering til dagens våtromsstandarder må derfor påregnes innen nær fremtid.

Kostnadsestimatet (se punkt i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Sprekk i servanten



Plastsluk. Slitt gulvbelegg



Utette skjøter og flere skruehull i platene.



Vindu i våtsonen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet. Dette var ikke vanlig praksis for bad utført etter tidligere forskrifter, slik NS 3600 forlanger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Vurderingen er basert på måling i tilgjengelig målepunkt, og omfatter ikke nødvendigvis øvrige deler av konstruksjonen. Det er også foretatt undersøkelse med inspeksjonskamera GIC12V-4-23 C

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

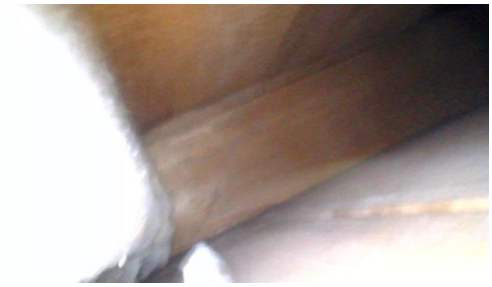
Tilstandsrapport



Fuktmåling



Bilde tatt med inspeksjonskamera GIC12V-4-23 C



Bilde tatt med inspeksjonskamera GIC12V-4-23 C

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Fliser over benkeplate. Gulv med belegg, vegger med malte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Skade på bunnplate under vask, skade på gulvbelegg samt noen løse fliser over benkeplaten er registrert.

Det er behov for justering av enkelte fronter, og det er noe overflateslitasje på innredningen.

Kjøkkenet er av eldre dato og mangler brukerfunksjoner i henhold til dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utbedring av skadet bunnplate under vask, reparasjon eller utskifting av gulvbelegg, samt feste løse fliser over benkeplaten for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader.

Justering av fronter og eventuell oppgradering av innredningen anbefales for å bedre funksjonalitet og brukervennlighet.

Eldre kjøkken med slitasje og manglende funksjoner kan medføre redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Skade i bunnplate



Skade på belegg



Noen løse fliser



Blendet hull ved plassen til kjøleskapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet.

Det anbefales å vurdere utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres service eller utskifting av ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt fra kjøkkenet.
Redusert avtrekk kan føre til økt fuktighet, matos og lukt, samt risiko for kondens og skader på overflater.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med belegg, vegger med malt puss og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Skader i himlingen er observert. Det er registrert noe fukt i nedkant av veggene og gulvet. Manglende ventilasjon er også påvist.

Konsekvens/tiltak

• Skader i himlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Fukt i nedkant av vegger og gulv bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å unngå risiko for råte, mugg og ytterligere skader på bygningsdeler.
Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å redusere fuktbelastning og forhindre dårlig inneklima samt skadeutvikling.

Kostnadsestimatet (se punkt i forutsetningene).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

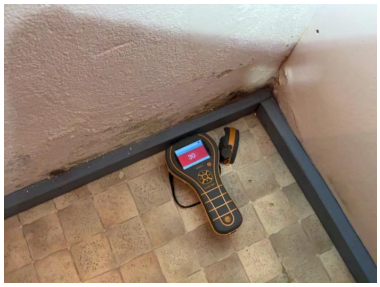
Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Skade i himlingen



Fukt i gulv og nedkant av vegger

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettet er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Toalettet bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som kan føre til følgeskader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, samt galvaniserte stålrør. Vannmåler og stoppekran er plassert i det ene kjellerrommet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og galvaniserte stålrør, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, korrosjon og vannskader. Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

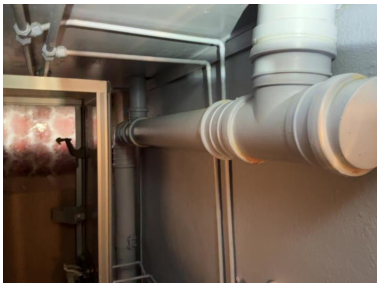
Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da eldre støpejernsrør har økt risiko for lekkasjer og fuktskader som følge av alder og slitasje.









Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og vinduer. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon. Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk, men nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.

Vurdering av avvik:

• Soverommene i 2. etasje mangler ventilasjon, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjonsløsninger for å sikre god inneluft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsninger på soverommene i 2. etasje for å sikre god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innemiljø og økt fare for mugg- og fuktskader.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av VVS-installasjonen på sikt, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for hyppigere vedlikehold eller reparasjoner.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Strømtilførsel skjer via luftstrekk til yttervegg. Dette er en eldre løsning som fremdeles er i bruk, men som kan være mer utsatt for ytre påvirkninger enn jordkabel.

Selger har ikke bebodd boligen, og opplysninger knyttet til punktene 1–7 under «El-anlegg» i tilstandsrapporten foreligger derfor ikke besvart. På bakgrunn av dette anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand, funksjon og sikkerhet.

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringene ble skiftet i 2011 ifølge kvittering.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2011. Det foreligger kun kvittering for skiftingen av sikringene, utført av Andreassen Elektro AS.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Dette var imidlertid ikke et krav på monteringstidspunktet, da dette kravet først ble innført i TEK10, basert på erfaringer med branntilfeller.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er opplyst at det foreligger jordingsfeil på lampene på portstolpene. Selger testet disse etter befaring og opplyser at det ikke har vært lys i dem på flere år.

Det er også observert noen løse og ufagmessig festede ledninger. Det er benyttet en del skjøteledninger, noe som ikke er anbefalt.

Strømtilførsel skjer via luftstrekk til yttervegg. Dette er en eldre løsning som fremdeles er i bruk, men som kan være mer utsatt for ytre påvirkninger enn jordkabel.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav til elektriske installasjoner, spesielt ved oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til relevant NEK 405-standard, der dette er aktuelt, og at resultatet dokumenteres i en skriftlig rapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2011. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget.

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

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

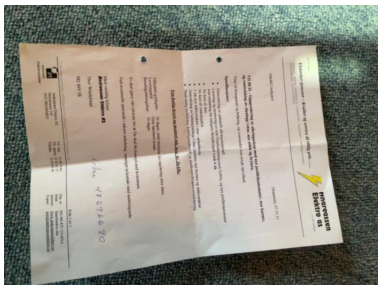
Tilstanden til det elektriske anlegget er vurdert på bakgrunn av den forenklede kontrollen som følger av forskriften. En slik kontroll er begrenset i omfang og gir ikke en fullstendig vurdering av anleggets tekniske tilstand. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke avdekkes ved undersøkelsen.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet og dokumentert elkontroll av det elektriske anlegget, utført av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte relevante visuelle undersøkelser, målinger og funksjonskontroller, samt vurdering av anleggets sikkerhet og eventuelle avvik. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til relevant NEK 405-standard, der dette er aktuelt, og at resultatet dokumenteres i en skriftlig rapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tilstand og behovet for eventuelle utbedringer.

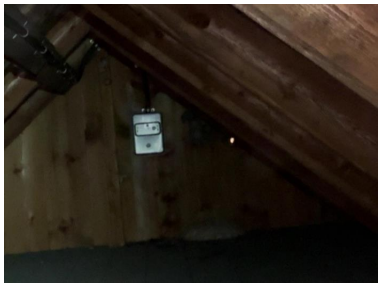


Løse ledninger



Kvittering av skifting av sikringer





Eldre inntakssikringer på loftet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

Eier eller bruker av boligen har ansvar for å sørge for at røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr er i forskriftsmessig stand. Selger opplyser at han skal gå til anskaffelse av nytt utstyr.

Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er av ukjent type fra 1951. Dreneringen rundt boligen er ikke synlig og lar seg derfor ikke direkte kontrollere. Det er ikke foretatt inngrep for å undersøke dreneringen.
Under befaringen ble det ikke registrert tradisjonell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er observert avflakking og fuktvandring i gulv og nedkant av vegger.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring og drenering bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle følgeskader på bygningsdeler i kjeller og yttervegger.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering for å avklare tilstand og behov for utbedring.
Mangelfull eller sviktende drenering kan føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonene og dårligere inneklima.
Utbedring eller utskifting av drenering bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Dette punktet må vurderes i sammenheng med kjellerens faktiske bruk og tiltenkte funksjon. Kostnadsestimatet (se punkt i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig fuktsperre



Avflakking og fuktvandring i gulv og nedkant av vegger

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongfundament/gulv med glattpusset overflate.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.



Noe avflakking og riss i grunnmuren

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

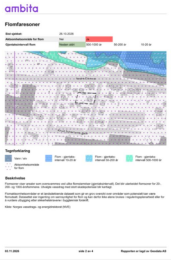
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Registrert gjentaksintervall er oppgitt som «nesten aldri», noe som tilsier lav sannsynlighet for flomhendelser.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å være oppmerksom på risiko for flom, selv om sannsynligheten er vurdert som lav. Konsekvensen ved en eventuell flomhendelse kan være vanninntrenging og skader på bygningens konstruksjoner.





Opplysningene er basert på rapport utarbeidet av Geodata AS. Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge søknad ble det i 1992 tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger. Synlig avløpsledning i kjellergulv er av støpejern, og synlig vannledning inn til boligen er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å kartlegge tilstanden og vurdere behov for utskifting, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og plutselige skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Eldre vann- og avløpsledninger, særlig fra byggeår eller tidligere rehabiliteringsperioder, kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping, rust, korrosjon og vannskader. Slike ledninger har ofte passert sin forventede levetid og kan ha redusert funksjon og sikkerhet. Det anbefales at kjøper er oppmerksom på mulig behov for oppgradering av vann- og avløpssystem ved eldre bebyggelse.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Eldre kobberrør synlig i kjeller på vanninntaket.



Gamle avløpsrør i gulvet i kjeller.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er en septiktank i betong fra 1951 i hagen. Ifølge søknad ble det i 1992 tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Dersom septiktanken er permanent tatt ut av bruk, anbefales det at den tømmes, rengjøres og enten fjernes eller fylles igjen med egnede masser, i samsvar med kommunens krav og gjeldende regelverk. Dette vil redusere risikoen for setningsskader og andre ulemper.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, da alder medfører økt risiko for sprekker, lekkasjer og funksjonssvikt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være forurensning, tilbakeslag og ubehagelig lukt dersom tanken svikter.



TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål fra 1951. Tanken ble sanert 09.08.2019.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Snøfangere er kun montert over inngangspartiet, som er mest utsatt for snøras og potensiell skade. Øvrige deler av taket mangler snøfangere, til tross for at takvinkel og type taktekking tilsier at det er krav om dette av hensyn til sikkerhet.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra balkong

• Åpningene i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, det vil si at listen, stangen eller håndtaket som normalt monteres langs trappeløpet for å holde seg i når man går opp eller ned, ikke er tilstede.

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2011. Det foreligger kun kvittering for skiftingen av sikringene, utført av Andreassen Elektro AS.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Dette var imidlertid ikke et krav på monteringstidspunktet, da dette kravet først ble innført i TEK10, basert på erfaringer med branntilfeller.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er opplyst at det foreligger jordingsfeil på lampene på portstolpene. Selger testet disse etter befaring og opplyser at det ikke har vært lys i dem på flere år.

Det er også observert noen løse og ufagmessig festede ledninger. Det er benyttet en del skjøteledninger, noe som ikke er anbefalt.

Strømtilførsel skjer via luftstrekk til yttervegg. Dette er en eldre løsning som fremdeles er i bruk, men som kan være mer utsatt for ytre påvirkninger enn jordkabel.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav til elektriske installasjoner, spesielt ved oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til relevant NEK 405-standard, der dette er aktuelt, og at resultatet dokumenteres i en skriftlig rapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

• Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Registrert gjentaksintervall er oppgitt som «nesten aldri», noe som tilsier lav sannsynlighet for flomhendelser.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

• Det anbefales å montere håndløper på vegg og utbedre rekkverk slik at åpninger og høyder tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Manglende håndløper og utilstrekkelig rekkverkshøyde og -åpninger medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2011. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget.

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstanden til det elektriske anlegget er vurdert på bakgrunn av den forenklede kontrollen som følger av forskriften. En slik kontroll er begrenset i omfang og gir ikke en fullstendig vurdering av anleggets tekniske tilstand. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke avdekkes ved undersøkelsen.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet og dokumentert elkontroll av det elektriske anlegget, utført av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte relevante visuelle undersøkelser, målinger og funksjonskontroller, samt vurdering av anleggets sikkerhet og eventuelle avvik. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til relevant NEK 405-standard, der dette er aktuelt, og at resultatet dokumenteres i en skriftlig rapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tilstand og behovet for eventuelle utbedringer.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å være oppmerksom på risiko for flom, selv om sannsynligheten er vurdert som lav. Konsekvensen ved en eventuell flomhendelse kan være vanninntrenging og skader på bygningens konstruksjoner.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, Bod, Toalettrom, 2 Bad, Annet rom med sluk, Vindfang, Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, 4 Soverom, Stue

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, men omsetningstiden vurderes å være noe lengre enn landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.
Eventuelle avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes markedstilpasning. Teknisk verdi uttrykker i hovedsak bygningenes beregnede gjenanskaffelsesverdi, med fradrag for alder, slitasje og standard. Markedsverdien reflekterer den prisen eiendommen forventes å kunne oppnå ved salg i det åpne markedet på verdsettelsestidspunktet.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kaptein Finnes gate 7 ,3018 DRAMMEN 98 m²	1922	2 sov		04-06-2026	3 990 000	**3 990 000**		3 990 000	**40 714**
2	Tårnveien 18B ,3047 DRAMMEN 152 m²	1918	3 sov		26-02-2025	5 500 000	**5 400 000**		5 400 000	**34 615**
3	Veslebakken 6 ,3047 DRAMMEN 150 m²	1941	5 sov		26-06-2025	4 750 000	**4 700 000**		4 700 000	**30 719**
4	Strømliveien 20 ,3047 DRAMMEN 152 m²	1951	3 sov		10-05-2023	4 590 000	**4 590 000**		4 590 000	**30 197**
5	Tårnveien 43 ,3047 DRAMMEN 195 m²	1955	4 sov		18-09-2023	5 790 000	**5 700 000**		5 700 000	**29 231**
6	Tårnfaret 5 ,3047 DRAMMEN 251 m²	1957	4 sov		12-04-2026	2 990 000	**4 150 000**		4 150 000	**16 534**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beregninger

Årlige kostnader

Oppgitte driftskostnader er stipulerte beløp og må anses som veiledende. De faktiske årlige kostnadene vil kunne variere avhengig av blant annet forbruk, bruksmønster, avtalevilkår og gjeldende priser	Kr.		60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 690 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 050 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	16 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**10 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**160 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 220 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 900 000**

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

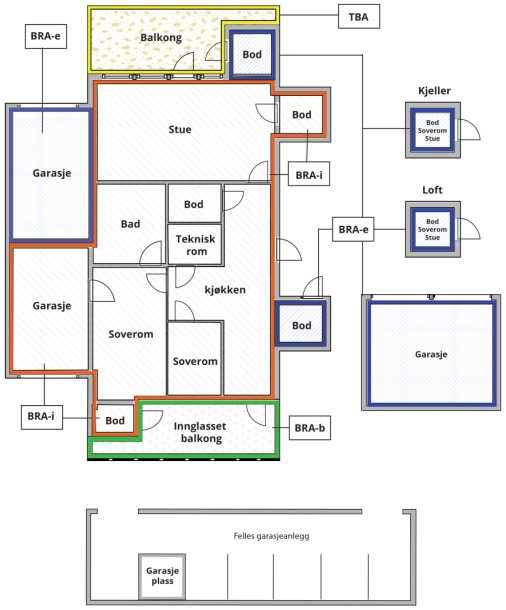
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	62			62	
1. etasje	73			73	17
2. etasje	41			41	
SUM	**176**				**17**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Annet rom med sluk, gang, boder og kjellerrom, toalettrom, bad/dusjrom		
1. etasje	Vindfang, entré, hall m/trapp, bad, kjøkken, soverom, stue		
2. etasje	Gang, soverom, tidligere kjøkken, soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.

Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.

Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert toalett og dusjrom/bad i kjelleren. Boligen er opprinnelig godkjent som tomannsbolig, men er senere tatt i bruk som enebolig. Kjellerens bruk og innredning må derfor vurderes i sammenheng med den endrede bruken av boligen og den tiltenkte funksjonen til arealene.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: En frittstående bygning inntil 15 m² BRA/BYA kan i utgangspunktet oppføres uten søknad i henhold til Plan- og bygningsloven, forutsatt at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Frode Sachse Lindgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	15	117		0	791.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Knud Schartums gate 2

Hjemmelshaver
Trommald Astri, Lindgaard Harald Kristoffer

Kommentar
Informasjon er hentet fra eiendomsmatrikkelen med arealkilde - målebrev. Avvik kan forekomme ved en eventuell ny oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Knud Schartums gate på Gulskogen i Drammen, vest for Drammen sentrum. Området er etablert og preget av en blanding av boligbebyggelse og næringsvirksomhet. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Området har god tilknytning til det overordnede veinettet, med enkel adkomst til E18 og E134. Det er også tilgang til offentlig kommunikasjon i nærområdet, med bussforbindelser og Gulskogen jernbanestasjon innen rimelig avstand.

Beliggenheten gir nærhet til Drammen sentrum og øvrige servicetilbud i byen.

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

Planforhold

Eiendommen er omfattet av Kommunedelplan for Gulskogen Nord og Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (nåværende). Eiendommen berøres også av bestemmelser knyttet til blant annet flomfare, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.
Eiendommen ligger ikke innenfor et regulert område, og omfattes heller ikke av bebyggelsesplan etter eldre plan- og bygningslov.
Det foreligger ikke midlertidig forbud mot tiltak eller midlertidig bygge- og anleggsområde som berører eiendommen.
Det er registrert planarbeid under utarbeidelse som berører eiendommen:

PlanID: 20250013
Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039
Det er på tidspunktet for innhentet informasjon ikke registrert planforslag som berører eiendommen.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende plangrunnlag og pågående planarbeid hos Drammen kommune, da fremtidige planer og bestemmelser kan få betydning for eiendommens utnyttelse og nærområde.

Om tomten

Tomten er forholdsvis flat opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Ferdigattest

Boligen er oppført i 1951. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen. For eldre bygninger fra denne perioden kan slik dokumentasjon mangle, blant annet som følge av datidens regelverk og arkiveringspraksis. Manglende dokumentasjon innebærer i seg selv ikke at boligen er ulovlig oppført eller tatt i bruk.

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Enkel utebod beliggende i hagen, oppført i trekonstruksjon. Bygget har tidligere vært benyttet som garasje, men er senere omgjort til bod. Bygningen fremstår med vesentlig redusert vedlikeholdsstandard og dårlig teknisk stand. Det er påvist råteskader og svekkelser. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og nødvendige utbedringer. Bygget kan ha en viss bruksverdi, men tillegges ingen teknisk verdi i takstgrunnlaget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas tilstandsvurdering eller settes tilstandsgrader på tilleggsbygg. Beskrivelsen er begrenset til en generell omtale av bygget og synlige forhold ved befaringen. Kun lett synlige avvik er omtalt.

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

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje beliggende i hagen ved innkjørselen. Garasjen er oppført med støpt betonggulv og ringmur. Yttervegger av murkonstruksjon/Ytong med utvendig puss. Pulttak tekket med plater og utført med Ytong-elementer. Takrenner og nedløp av plast. Vippeport i front, samt dør og vindu.
Det er registrert sprekker og skjevheter i gulvet, samt sprekker og løs puss på veggene. Overflater og bygningsdeler har varierende alder, slitasje og utførelseskvalitet. Det må påregnes kostnader til utbedring av garasjen. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas tilstandsvurdering eller settes tilstandsgrader på tilleggsbygg. Beskrivelsen er begrenset til en generell omtale av bygget og synlige forhold ved befaringen. Kun lett synlige avvik er omtalt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.11.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.11.2026		Gjennomgått		Nei
Sanering av oljetank	09.08.2019		Gjennomgått		Nei
Div	05.11.2026		Fremvist		Nei

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	
2	13.11.2026	
3	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Knud Schartums gate 2 , 3045 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 117
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Knud Schartums gate 2, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **03.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378520**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158485095**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **301,52**

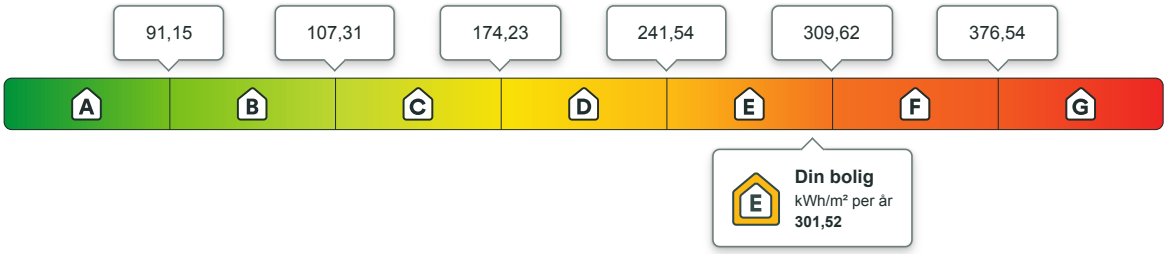
Knud Schartums gate 2, 3045 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 385,42	**313,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Knud Schartums gate 2, 3045 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Knud Schartums gate 2, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

ambita

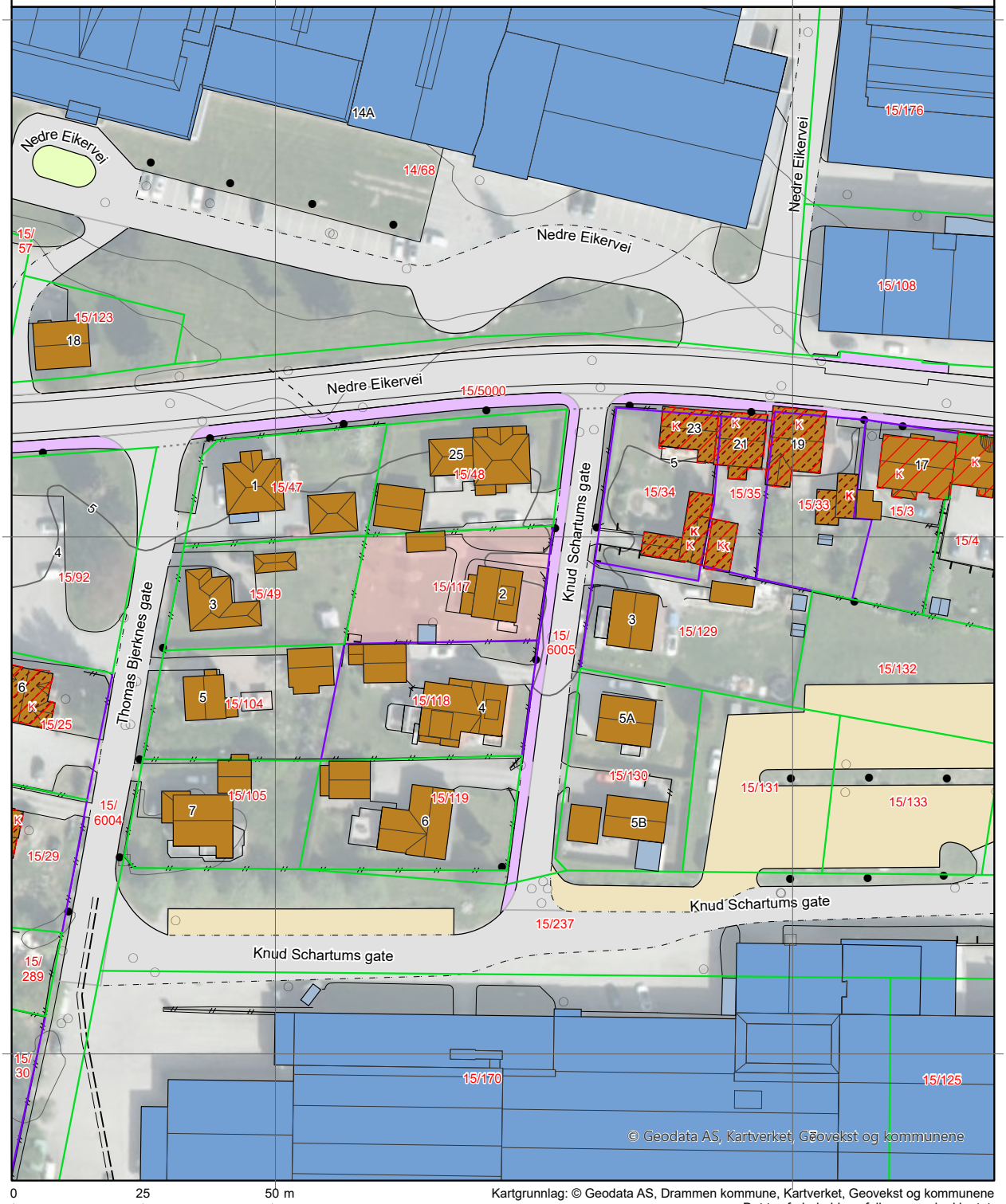
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/15/117/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

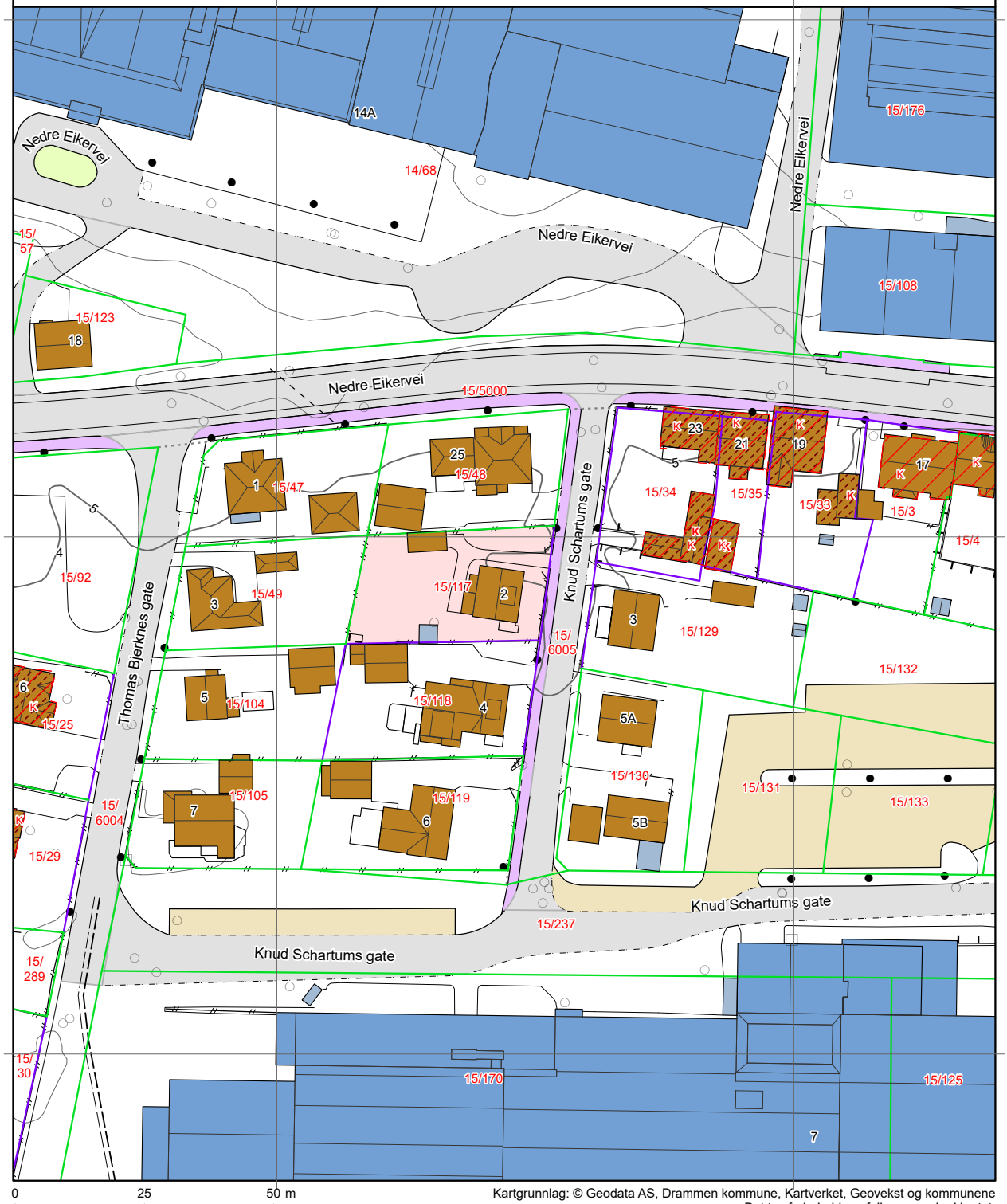
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/15/117/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

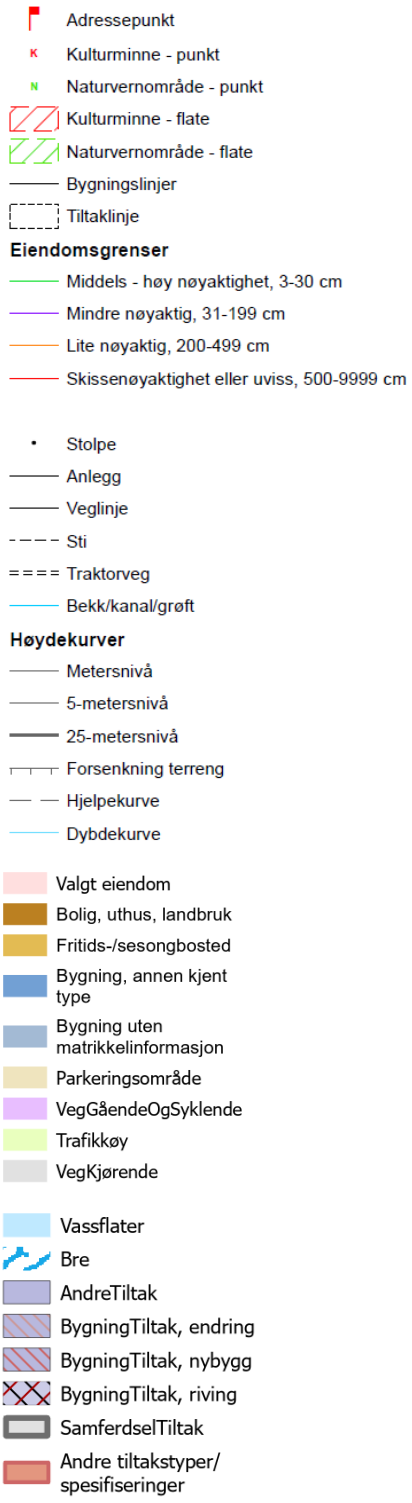
N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026

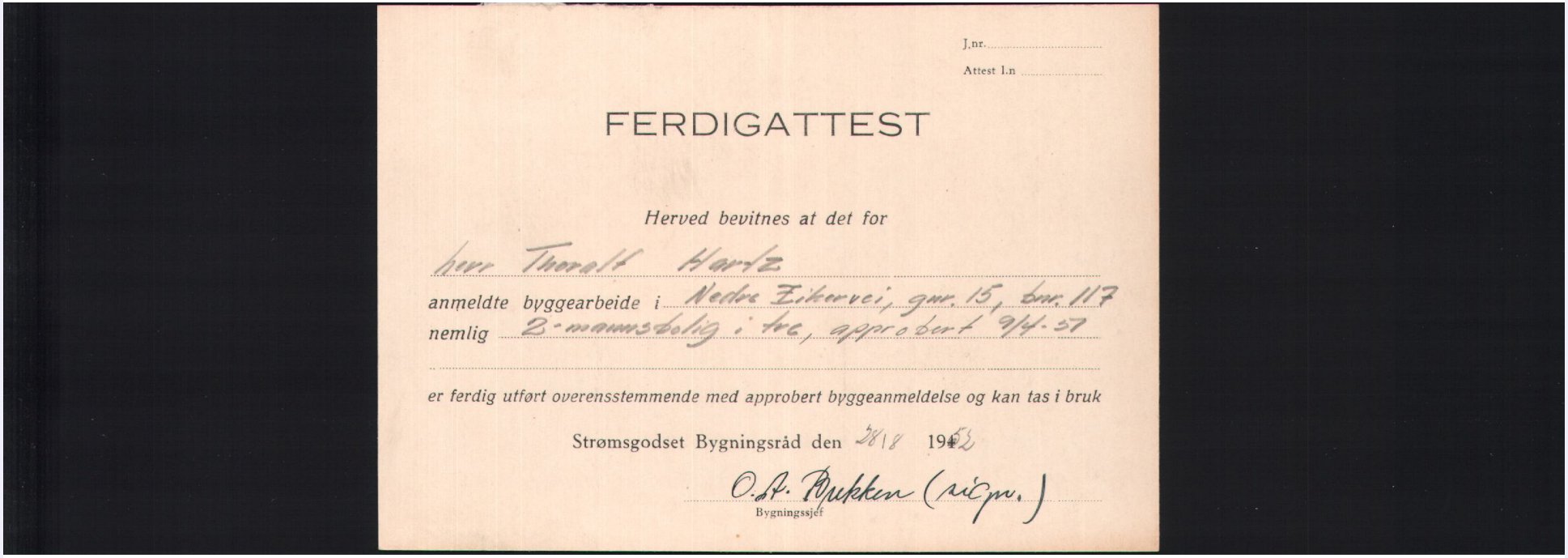


Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



BREVKORT
801 P A / 13439134
15/117 Ferdigattest



J.nr. .....

Attest l.n .....

FERDIGATTEST

Herved bevitnes at det for

herr Thorolf Hartz

anmeldte byggearbeide i Nedre Eikervei, gnr. 15, bnr. 117

nemlig 2-mannsbolig i trc, approbert 9/4-57

er ferdig utført overensstemmende med approbert byggeanmeldelse og kan tas i bruk

Strømsgodset Bygningsråd den 28/8 1957

O.A. Bukken (sign.)

Bygningssjef

BREVKORT
8 0 1 P A / 13439134
15/117 Ferdigattest

J.nr. .....

Attest l.n .....

FERDIGATTEST

Herved bevitnes at det for

herr Thorolf Hartz

anmeldte byggearbeide i Nedre Eikervei, gnr. 15, bnr. 117

nemlig 2-mannsbolig i trc, approbert 9/4-57

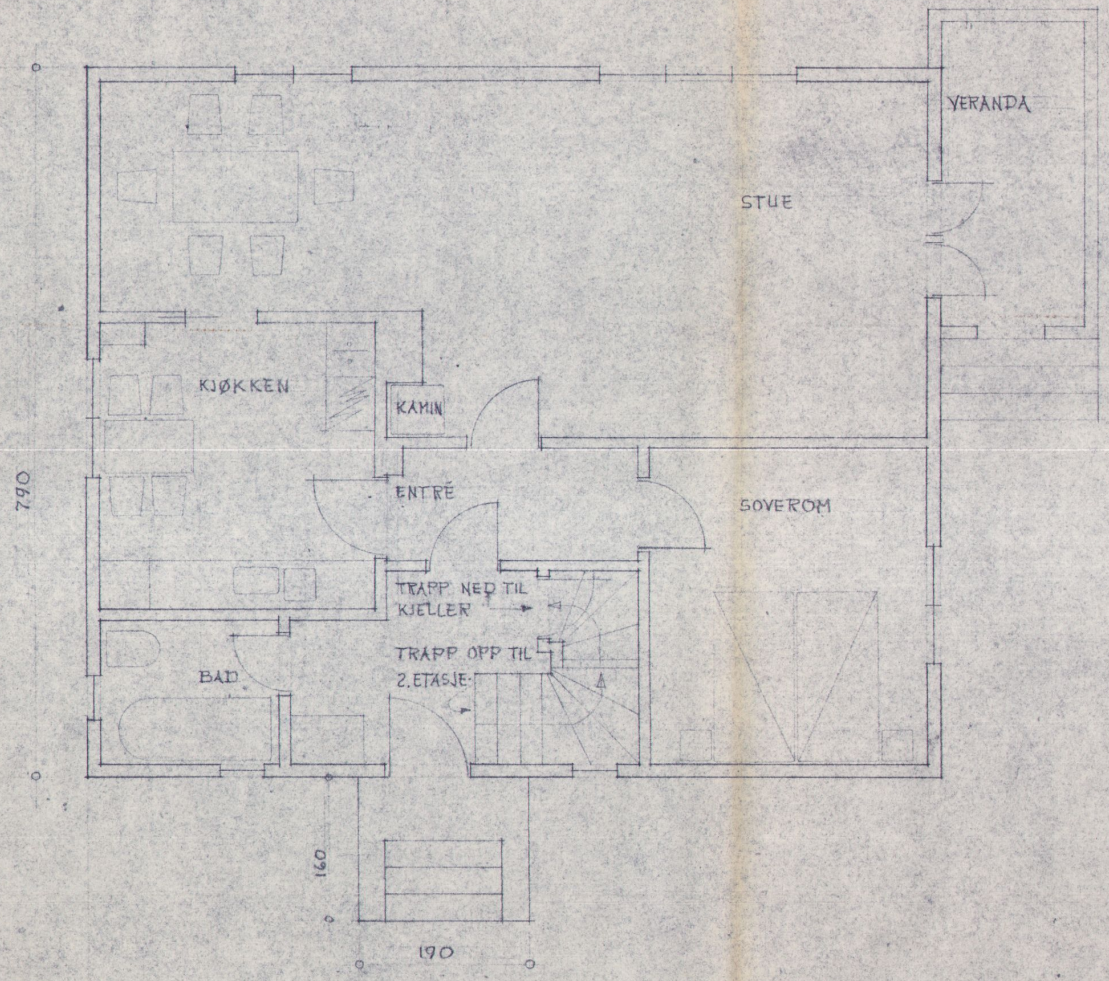
er ferdig utført overensstemmende med approbert byggeanmeldelse og kan tas i bruk

Strømsgodset Bygningsråd den 28/8 1958

O. St. Bukken (sign.)

Bygningssjef

801 P 4 / 13439128 Geomatikk
15/117 Tegning



NUV. PLAN 1. ETASJE

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
0097 | 1968

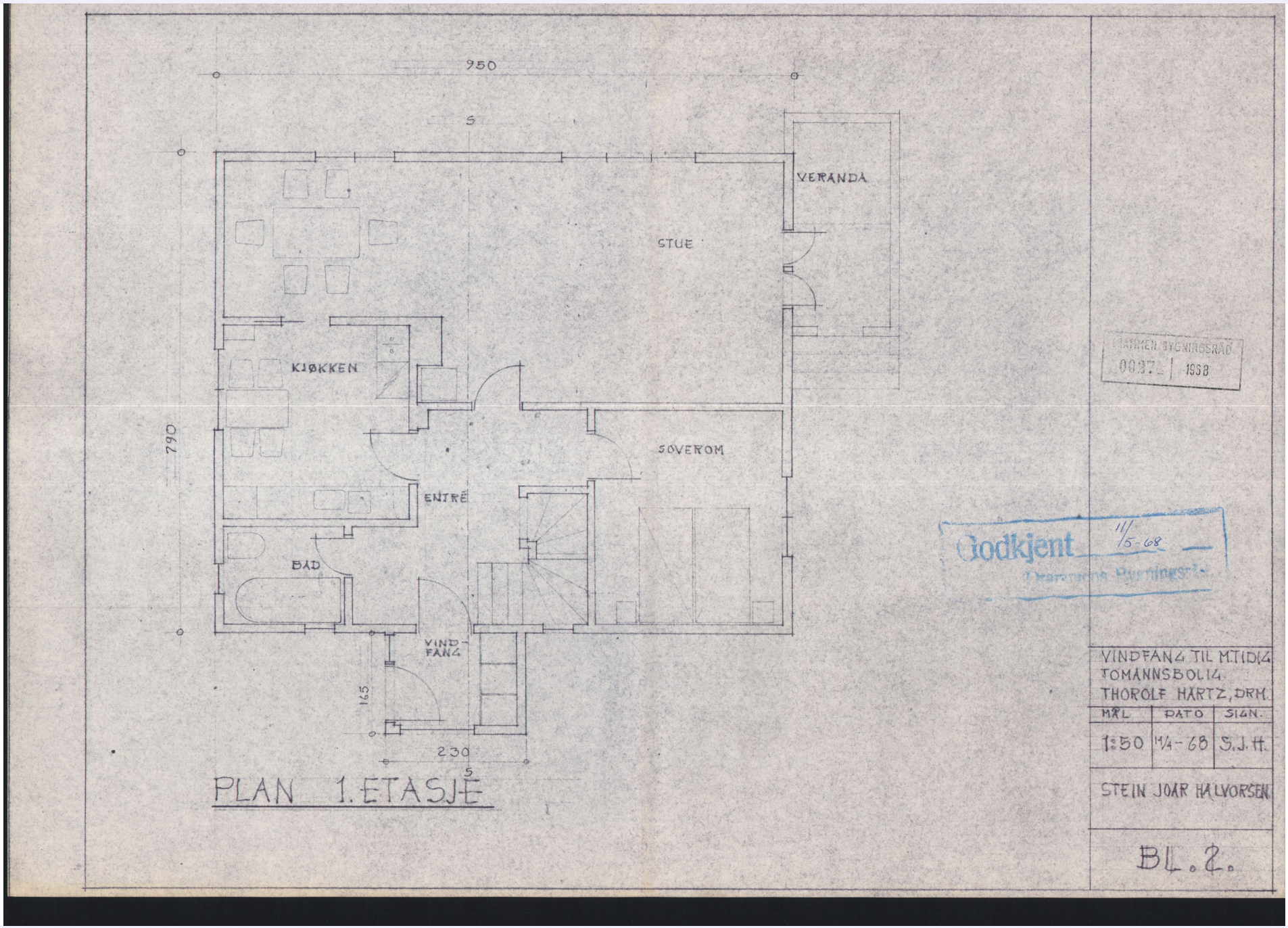
Godkjent 11/5-68
Drammen Bygningsråd

VINDFANG TIL M.TIDIG TOMANNSBOLIG.
THOROLF HARTZ, DRM.

MÅL	DATO	SIGN.
1:50	14/4-68	S.J.H

STEIN JOAR HALVORSEN

BL. 1.



PLAN 1. ETASJE

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
0037 | 1968

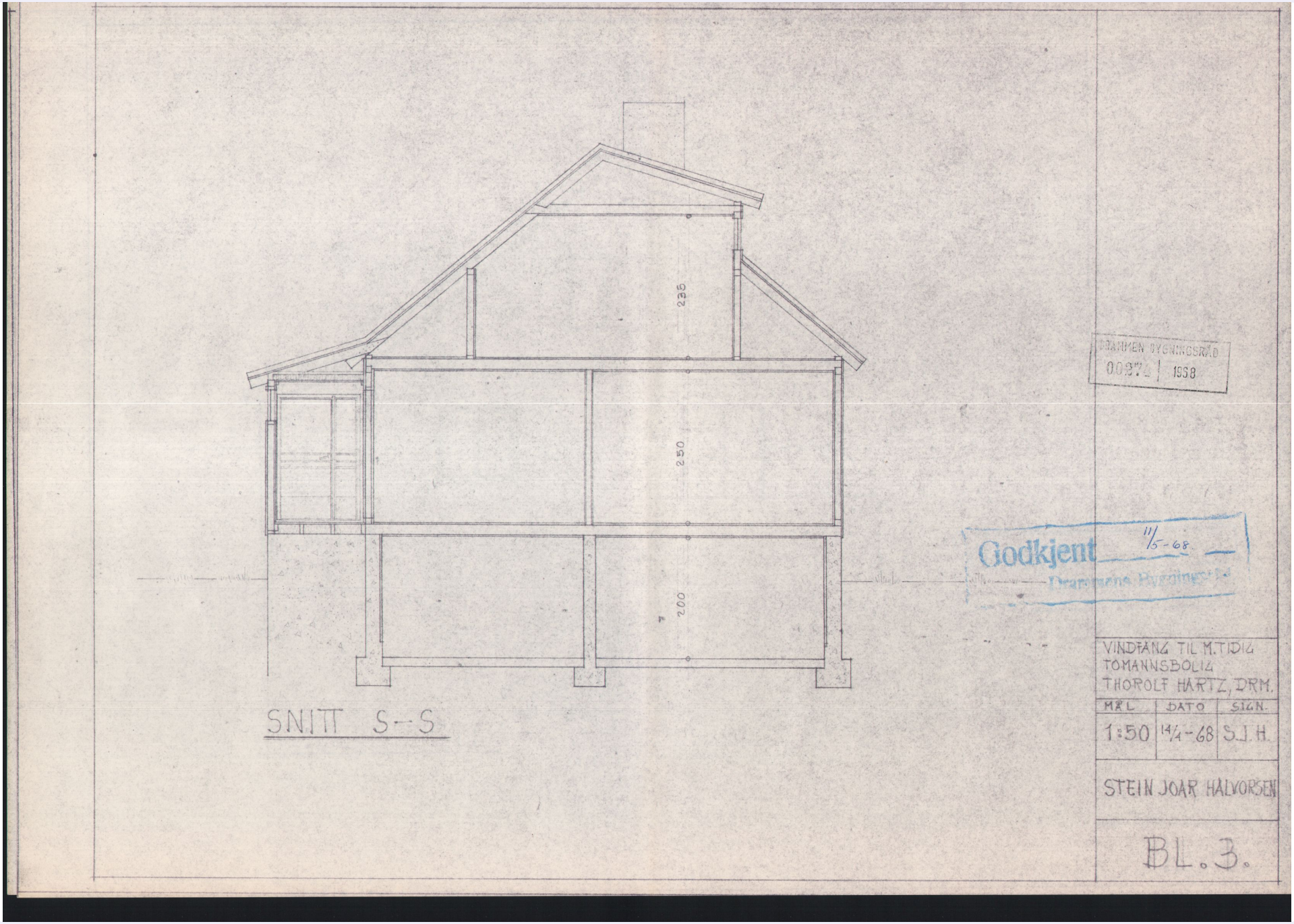
Godkjent 11/5-68
Trondheim Byggingsråd

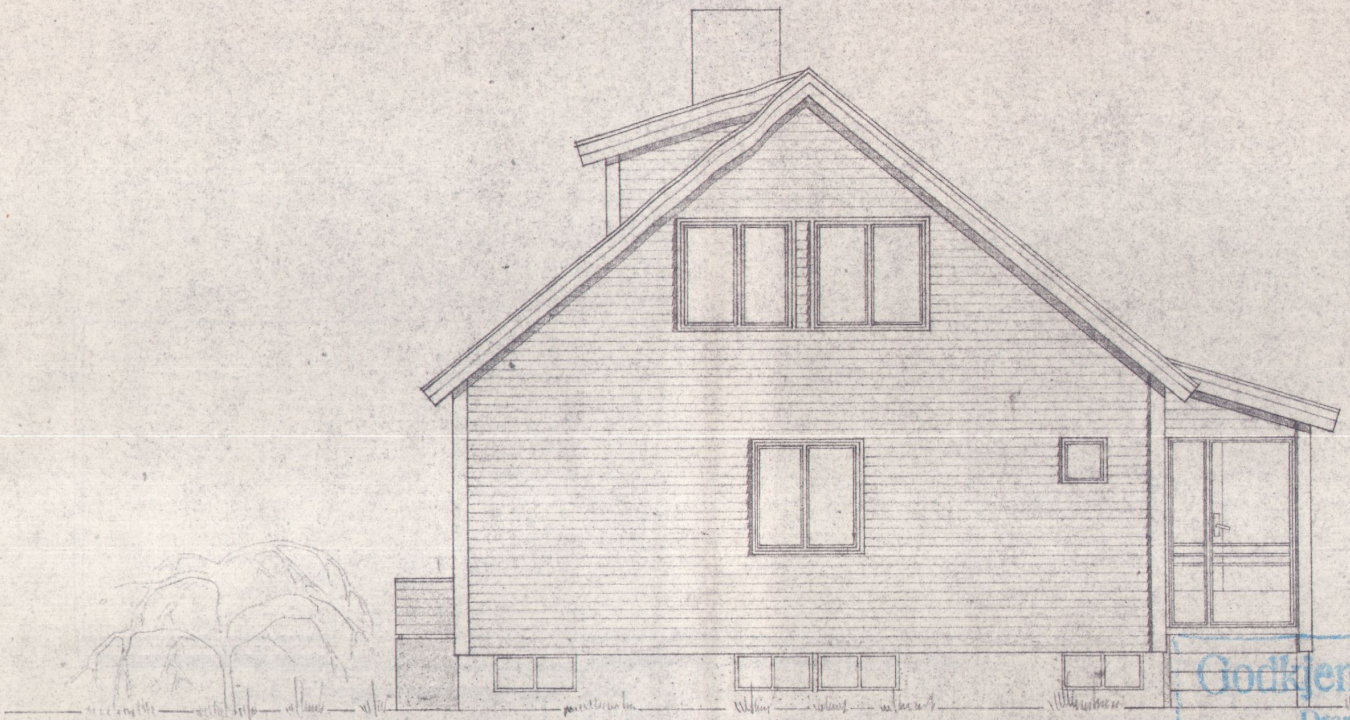
VINDFANG TIL M.TIDIG
TOMANNSBOLIG.
THOROLF HARTZ, DRM.

MÅL	DATO	SIGN.
1:50	14-68	S.J.H.

STEIN JOAR HALVORSEN

BL. 2.


235
250
200
SNITT S–S
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
1968
Godkjent 11/5-68
Drammens Bygningsråd
VINDFANG TIL M.TIDIG
TOMANNSBOLIG
THOROLF HARTZ, DRM.
MÅL
DATO
SIGN.
1:50
14/4-68
S.J.H.
STEIN JOAR HÅLVORSEN
BL. 3.



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00274 1968

Godkjent 11/5-68.
Drammens Bygningsråd

FASADE NORD

VINDFANG TIL M.TIDIG
TOMANNSBOLIG
THOROLF HARTZ, DRM.

M&L	DATO	SIGN.
1:50	14/4-68	S.J.H.

STEIN JOAR HALVORSEN

BL. 5.



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00372 / 1968

Godkjent 11/5-68
Drammens Bygningsråd

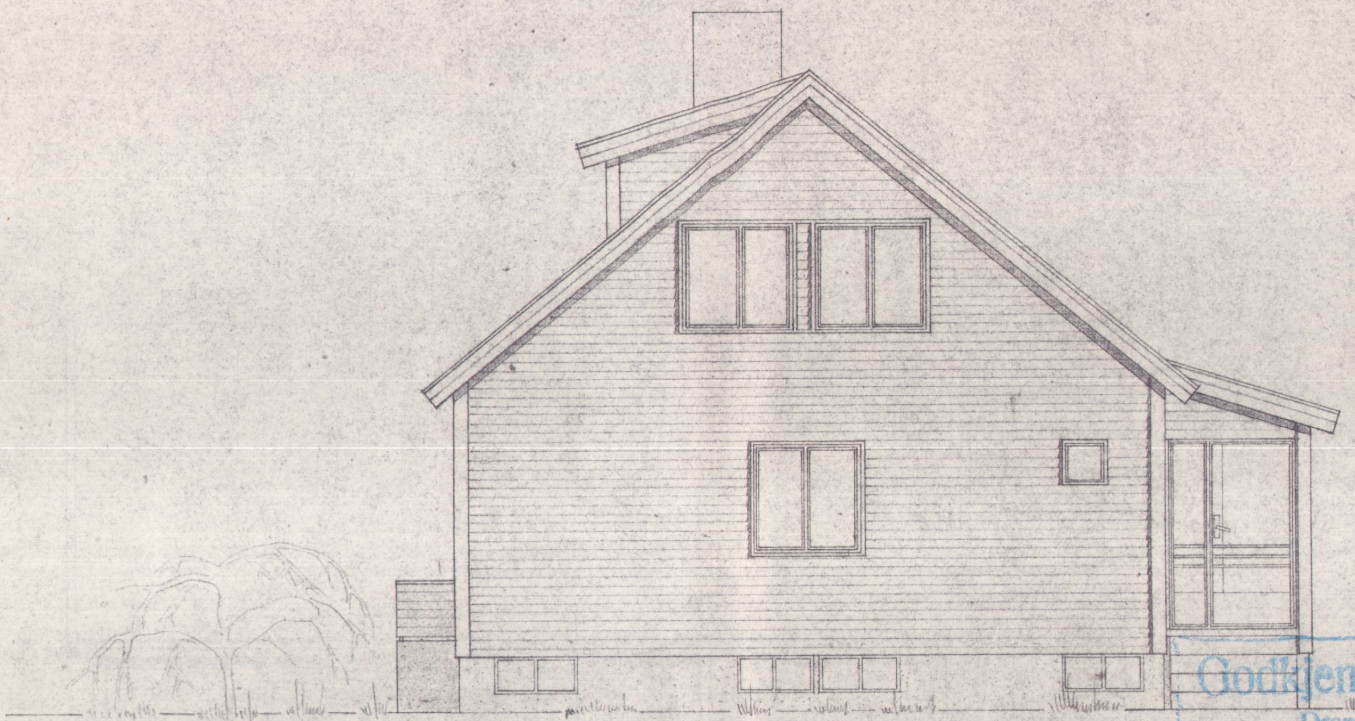
FASADE SYD

VINDFANG TIL M.TIDIG
TOMANNSBOLIG
THOROLF HARTZ, DRM.

MÅL	DATO	SIGN.
1:50	14/4-68	S.J.H.

STEIN JOAR HALVORSEN

BL. 4.



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00377 | 1968

Godkjent 11/5-68.
Drammens Bygningsråd

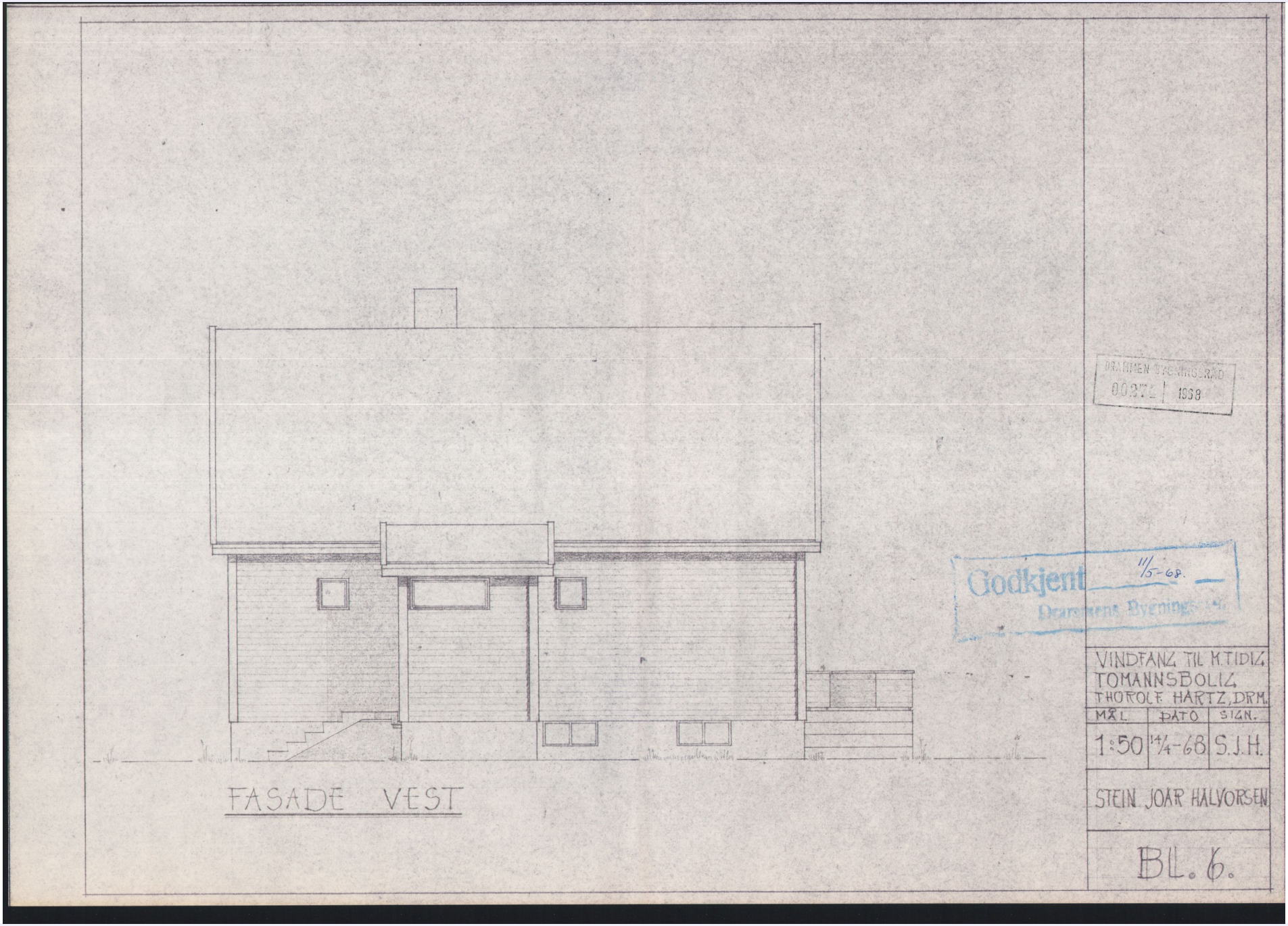
FASADE NORD

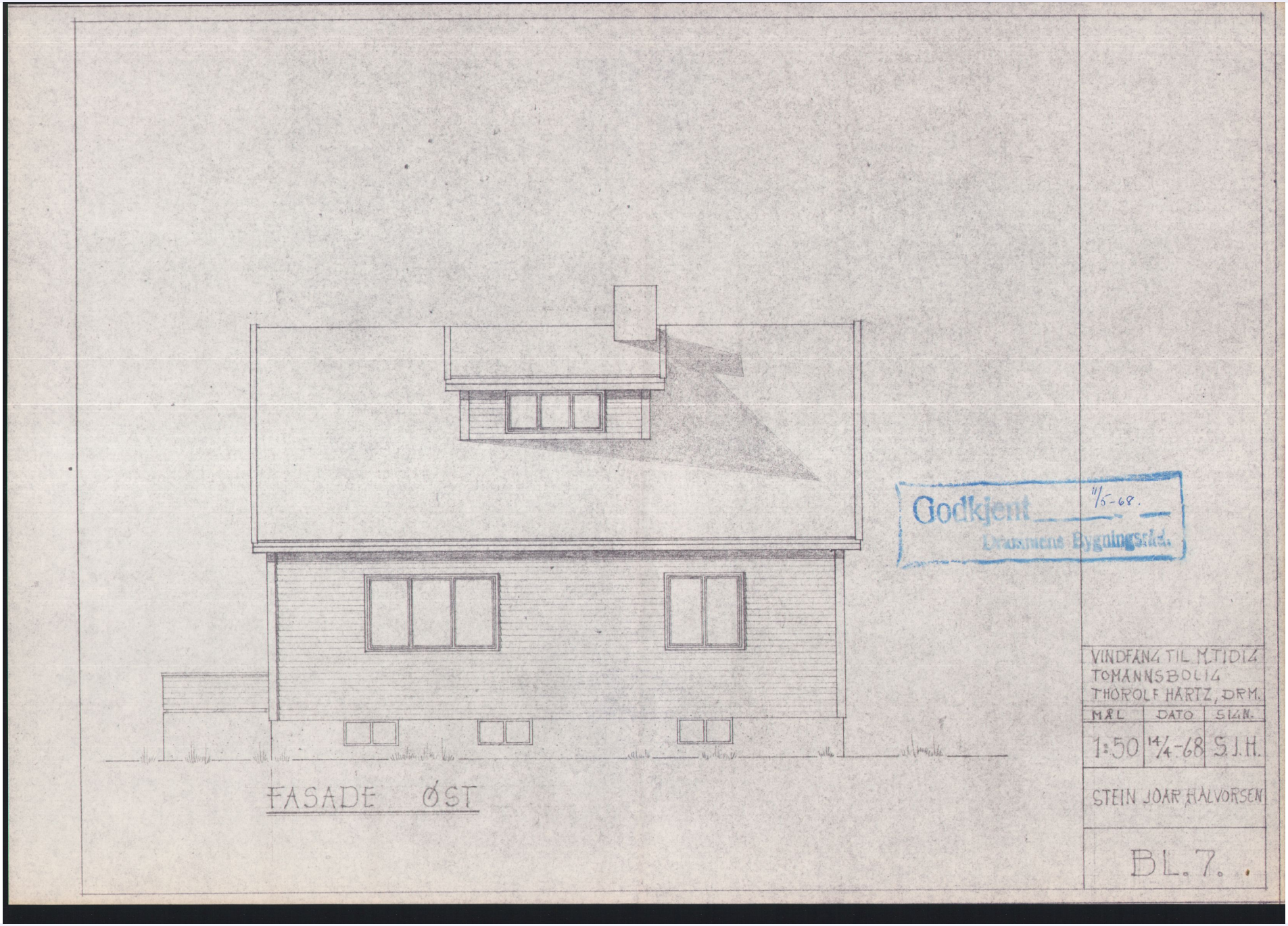
VINDFANG TIL M.TIDIG
TOMANNSBOLIG
THOROLF HARTZ, DRM.

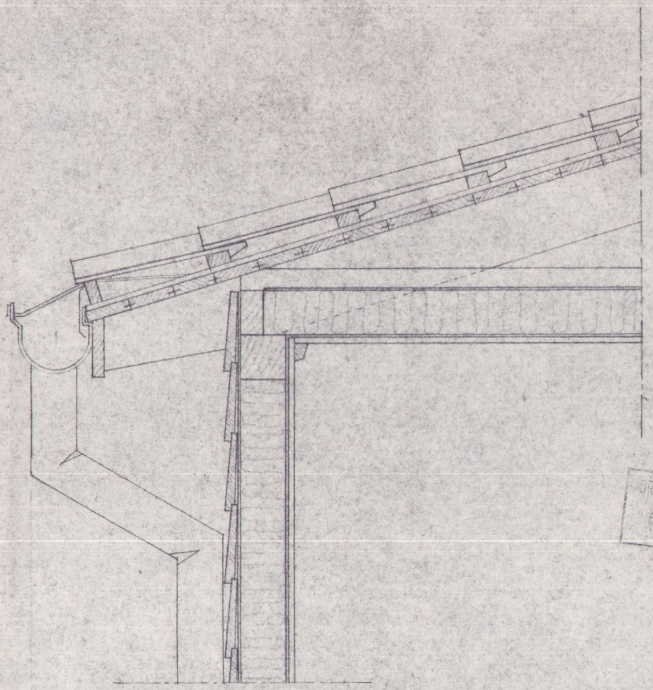
MÅL	DATO	SIGN.
1:50	14/4-68	S. J. H.

STEIN JOAR HALVORSEN

BL. 5.


FASADE VEST
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
1968
Godkjent 11/5-68.
Drammens Bygningsråd
VINDFANG TIL M.TIDL. TOMANNSBOLIG.
THOROLF HARTZ, DRM.
MÅL
DATO
SIGN.
1:50
14/4-68
S.J.H.
STEIN JOAR HALVORSEN
BL. 6.

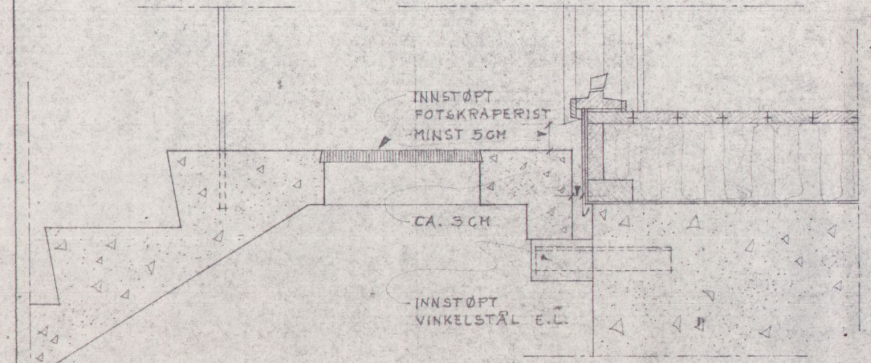

FASADE ØST
Godkjent 11/5-68.
Drammens Bygningsråd.
VINDFANG TIL MTIDIG
TOMANNSBOLIG
THOROLF HARTZ, DRM.
MÅL
DATO
SIGN.
1:50
14/4-68
S.J.H.
STEIN JOAR HALVORSEN
BL. 7.



DETALJ AV KALDT TAK PÅ VINDFANGET

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
Mottatt 1968

Godkjent 11/5-68.
Drammens Byggingsr.



DETALJ AV FUNDAMENTFRI UTVENDIG TRAPP MONTERT PÅ KONSOLLER PÅ GRUNNMUREN TIL VINDFANGET.

VINDFANG TIL MIDIG TOMANNSBOLIG
THOROLF HARTZ, DRM.

MÅL	DATO	SIGN.
1:10	14-68	S.J.H.

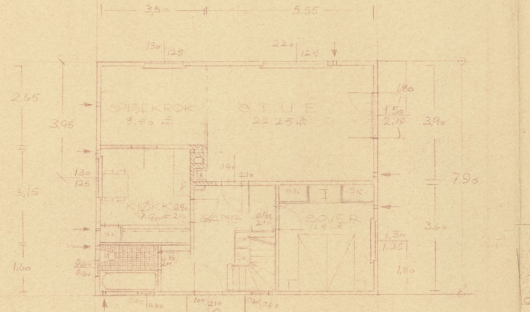
STEIN JOAR HALVORSEN

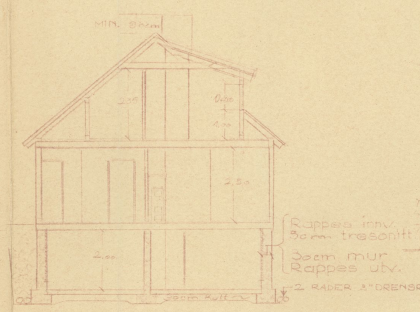
BL. 8.

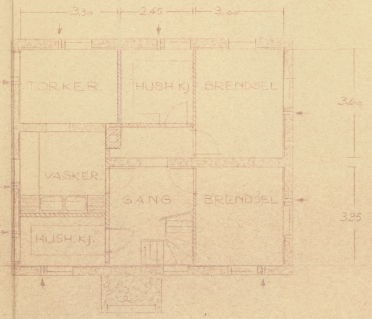
801PE/13439138 Geomatikk
15/117 Tegning

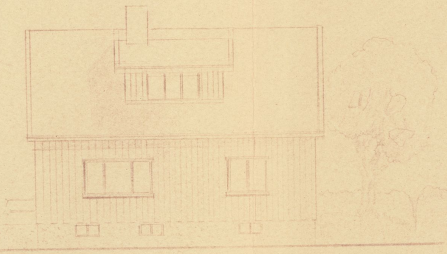
MIDLERTIDIG TOMANNSBOLIG
GRUNNFLATE 75m².

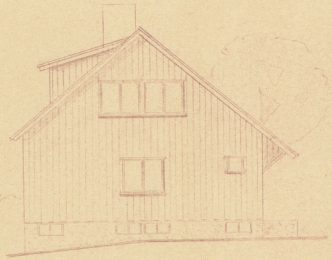
Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato. Ej anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 14/9 1951
for bygningssjefen.













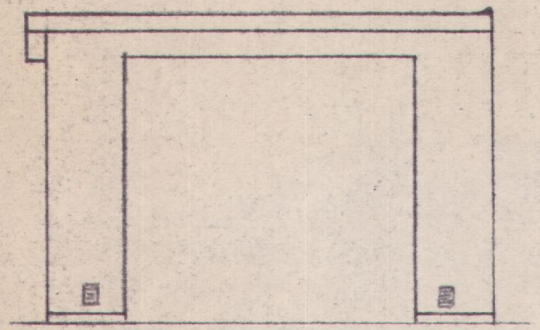


MIDL. TOMANNSBOLIG | M 1:100 Jan 1/24 Lpnr 1
Tegn: Eldar Falvestad | Godkjent 27/4/1379 | Februar 1951

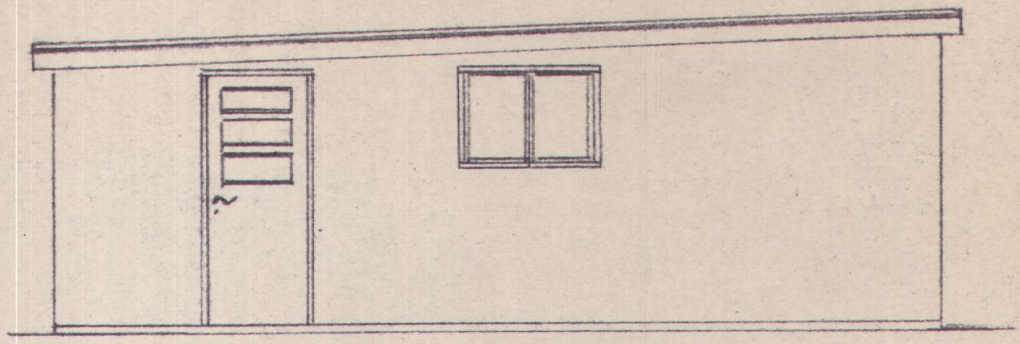
801 P 8 / 13439132 Geomatikk
15/117 Tegning

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 12/9 19 59
for bygningssjefen.

Skoger Bygningsråd
306/59.
Lassebakken 2 pr. Drammen

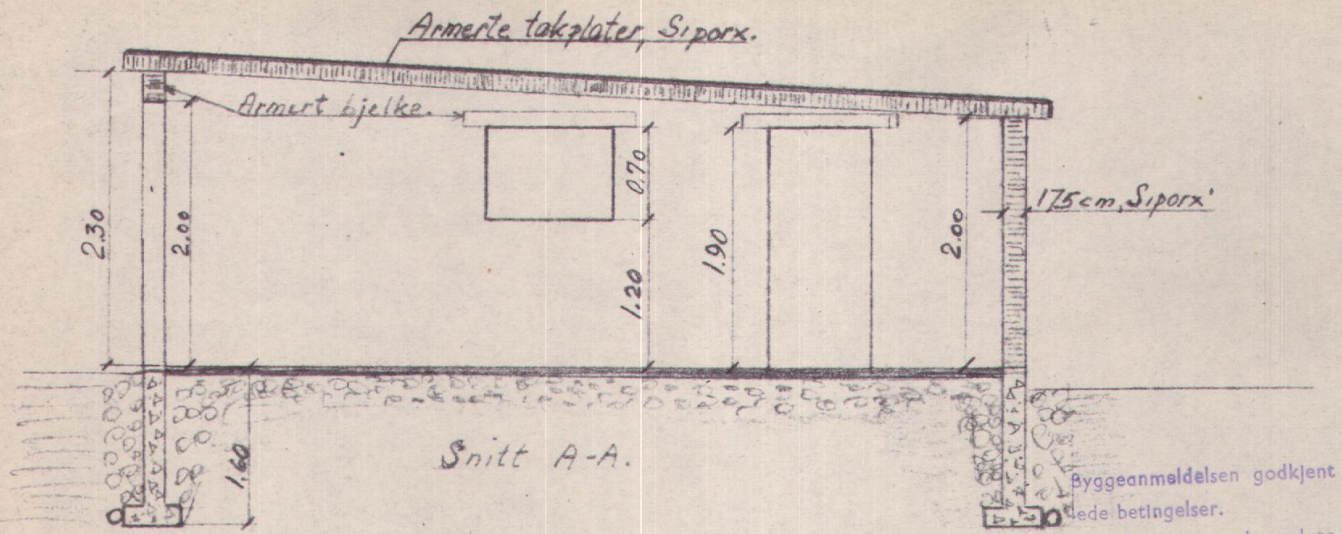


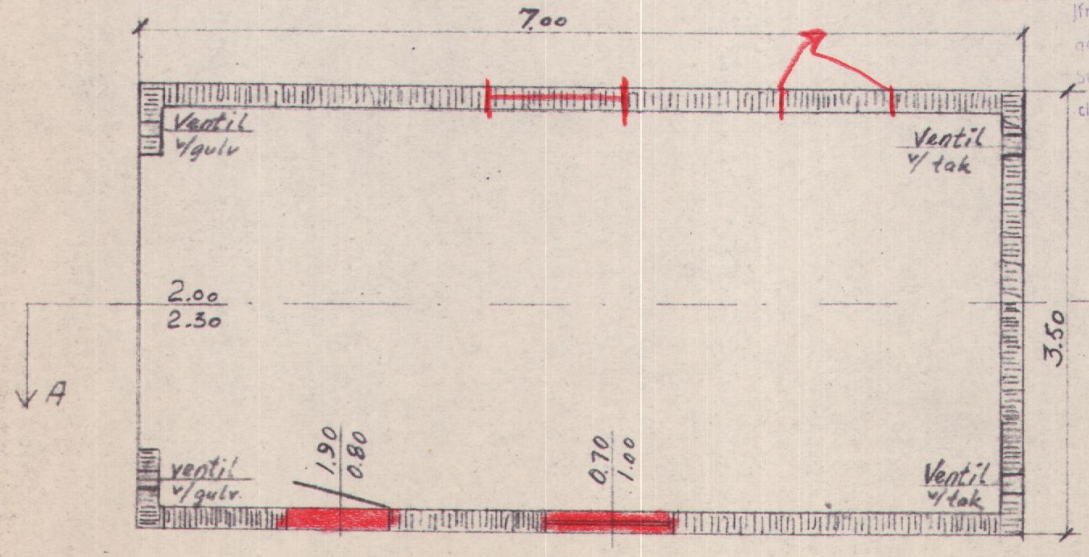
Fasade mot øst.



Fasade mot syd.

Garasje for T. Hartz, Knud Schartums gt. 2, Skoger.
M = 1/50 Drm. 1-9-59. R. Beck.

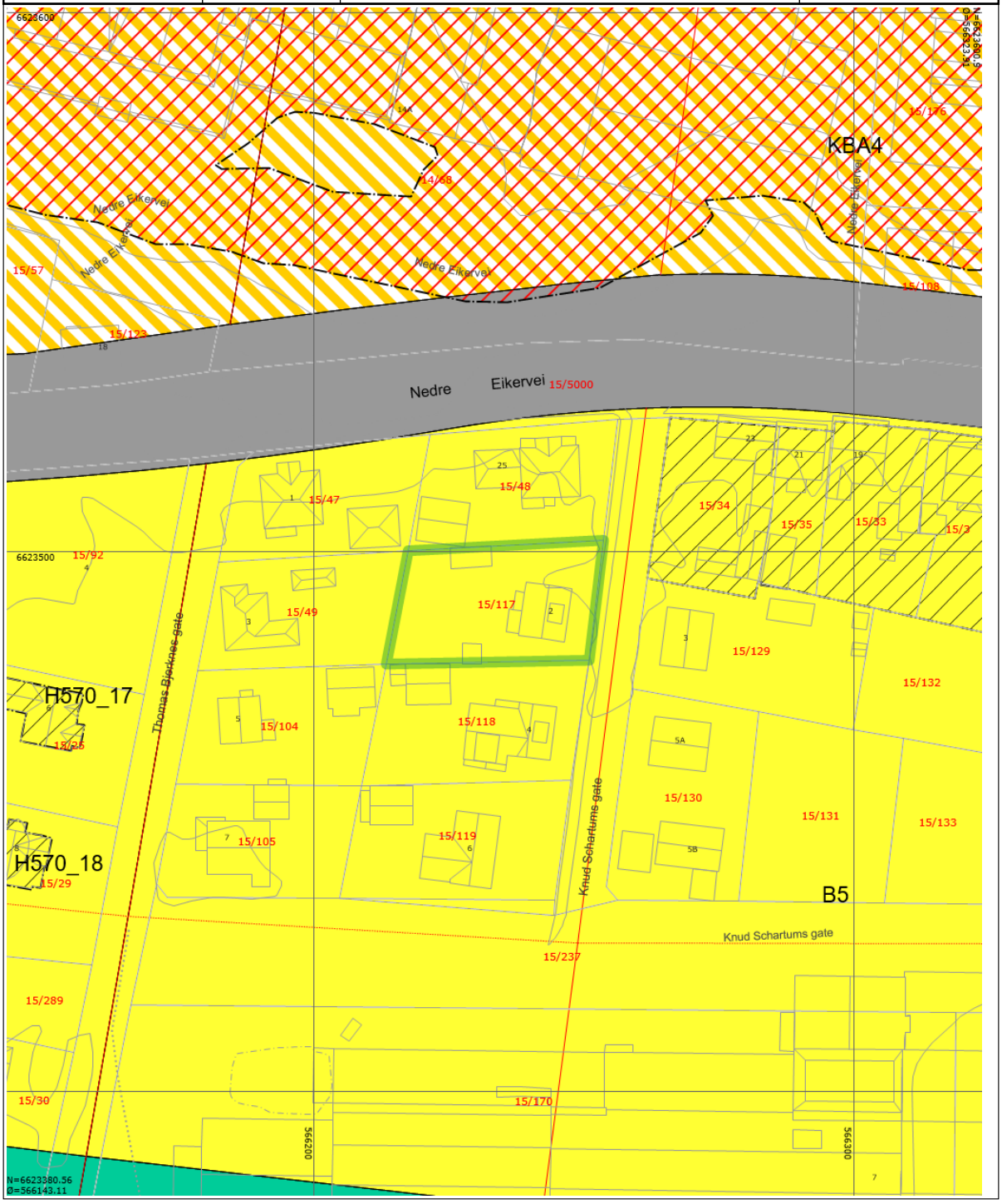




Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stil-
lede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegnin-
gene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være
tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 12/9 19 59
for bygningssjefen.

Garasje for T. Hartz, Knud Schartums gt.2, Skoger.
M = 1/50. Drm. 1-9-59. R. Beck.

Drammen kommune	Kommunedelplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Knud Schartums gate 2 3045 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommunedelplan for Gulskogen Nord			



Tegnforklaring

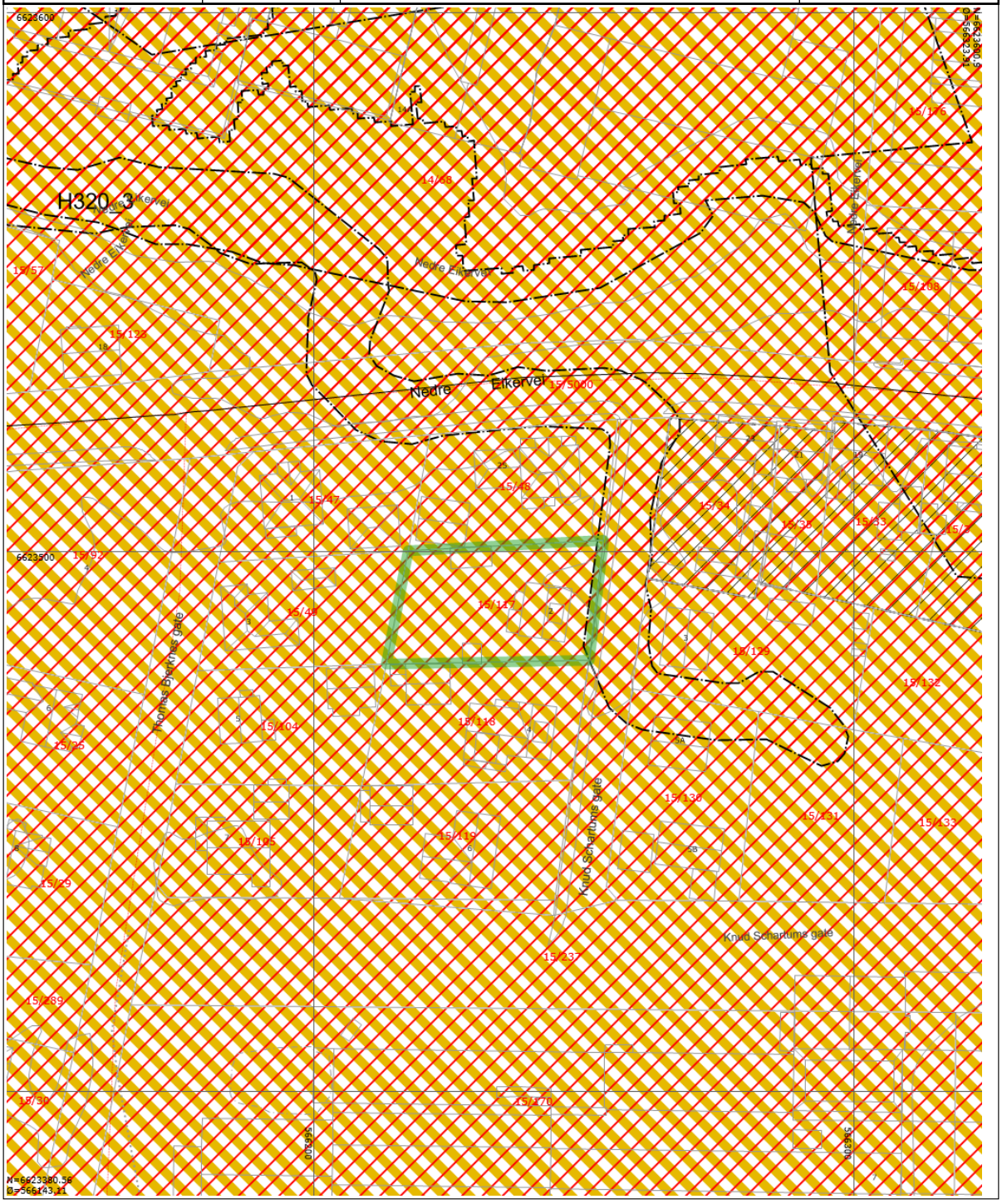
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Flomfare	Boligbebyggelse - Fremtidig	Kombinert bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	Blågrønnstruktur - Fremtidig	KommunedelplanRaster

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knud Schartums gate 2 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for angitt hensynsoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Flomfare	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-15/117, Knud Schartums gate 2, 3045 DRAMMEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	26.10.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

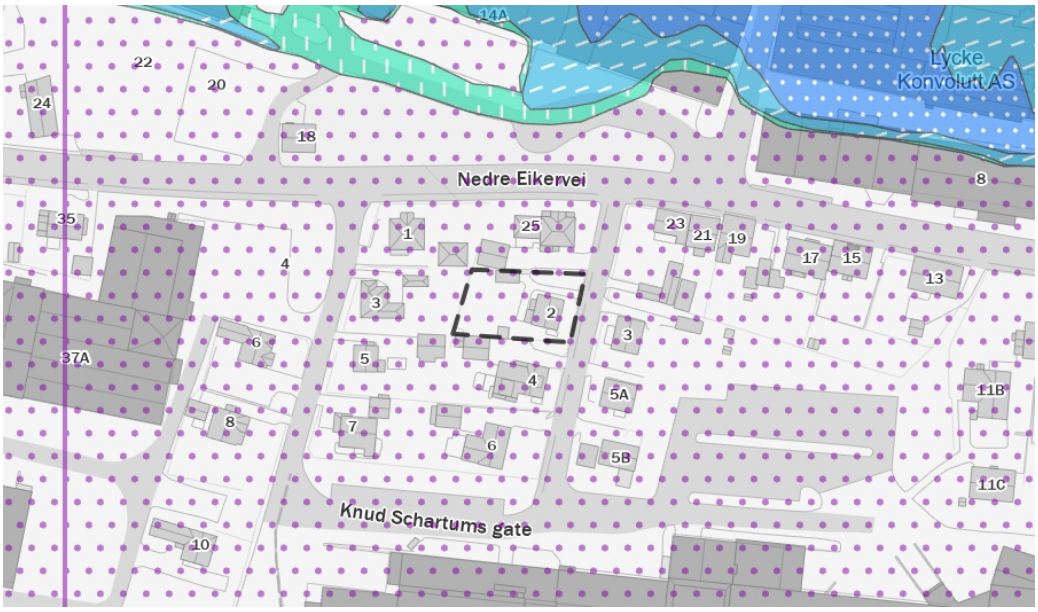
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Forurenset grunn	26.10.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.10.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	26.10.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	4.1 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.04 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	26.10.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

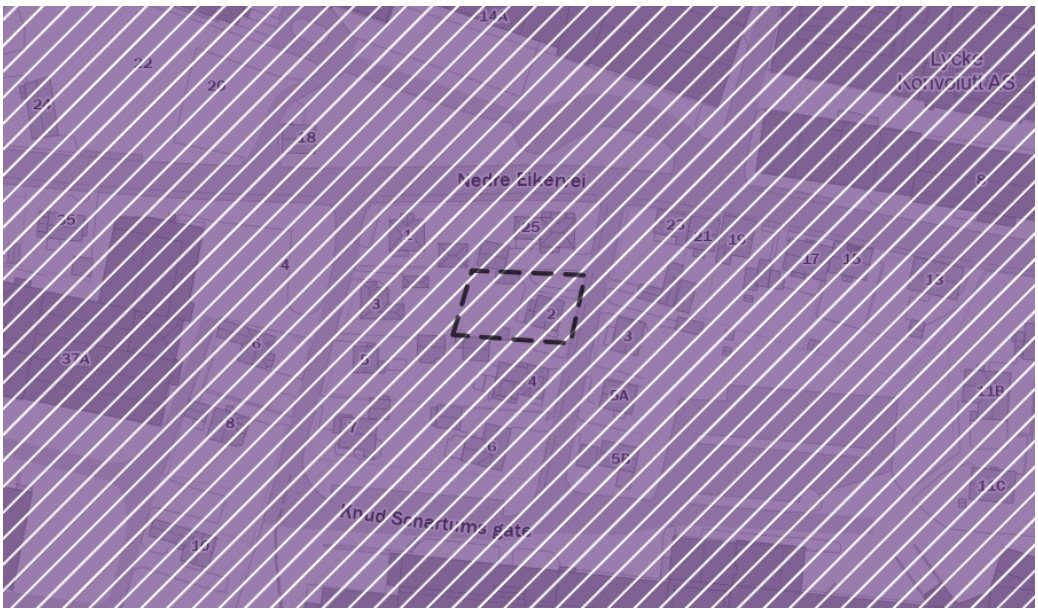
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

Beskrivelse

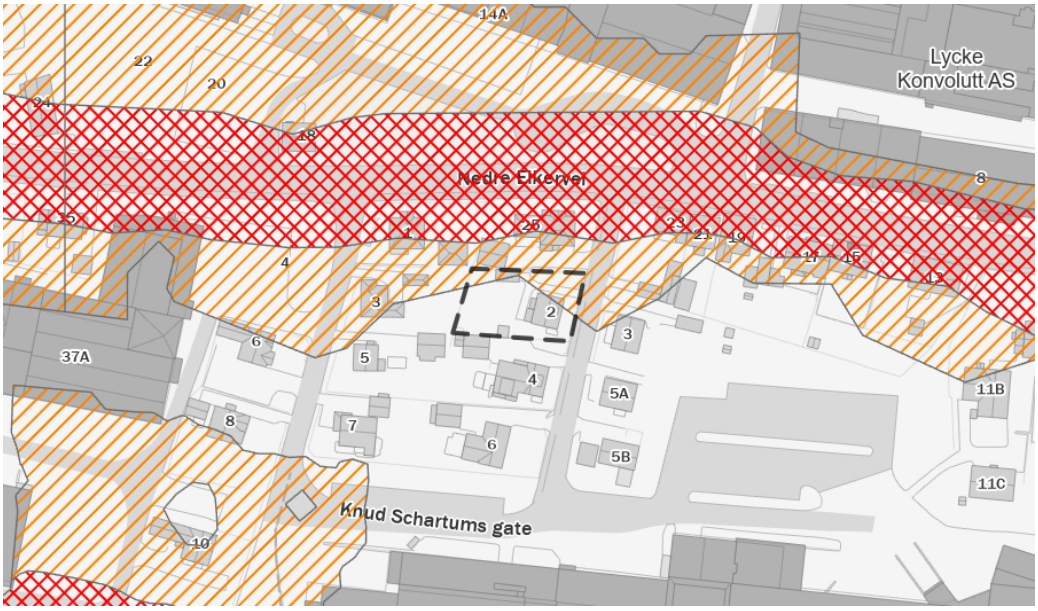
Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

KNUD SCHARTUMS GATE 2

Nabolaget Gulskogen/Nedre Eikervei - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

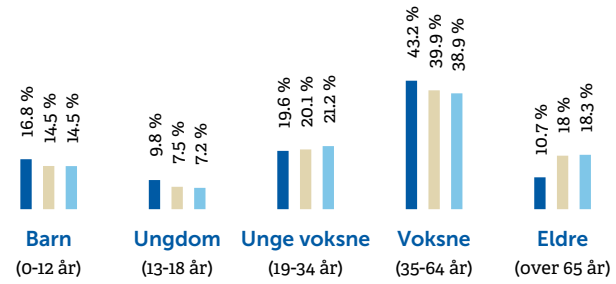
KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyche Fabrikker Linje 52	**1 min** 0.1 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	**14 min** 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**53 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gulskogen/Nedre Eikervei	997	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

SKOLER

Norlights Montessoriskole Drammen (1-... 68 elever, 2 klasser	**14 min** 1.2 km
Rødskog skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	**15 min** 1.3 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 519 elever, 33 klasser	**17 min** 1.6 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-... 75 elever, 8 klasser	**14 min** 1.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	**18 min** 1.5 km
Heltberg vgs. Drammen	**14 min**
Akademiet videregående skole Dramm... 270 elever	**14 min** 1.2 km

BARNEHAGER

Parktunet barnehage (1-5 år) 102 barn	**13 min** 1.1 km
Gulskogen barnehage (0-6 år) 92 barn	**15 min** 1.3 km
Lassebakken barnehage (0-5 år) 39 barn	**16 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Union Grønland	**10 min**
Uno-X Gulskogen	**16 min**

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinjesgate PostNord	**12 min** 1.1 km
Meny Union Brygge	**13 min**

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

GATEPARKERING

Lett 83/100

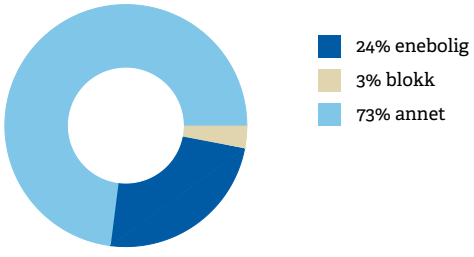
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 83/100

SPORT

Smithestrømsveien ballplass Ballspill	**12 min** 1 km	
Drammen park balløkke Ballspill	**14 min** 1.2 km	
MOOV treningssenter	**13 min**	
Adrenalin Drammen	**14 min**	

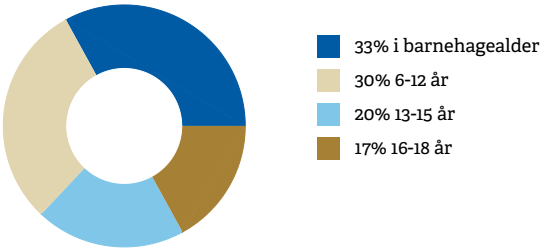
BOLIGMASSE



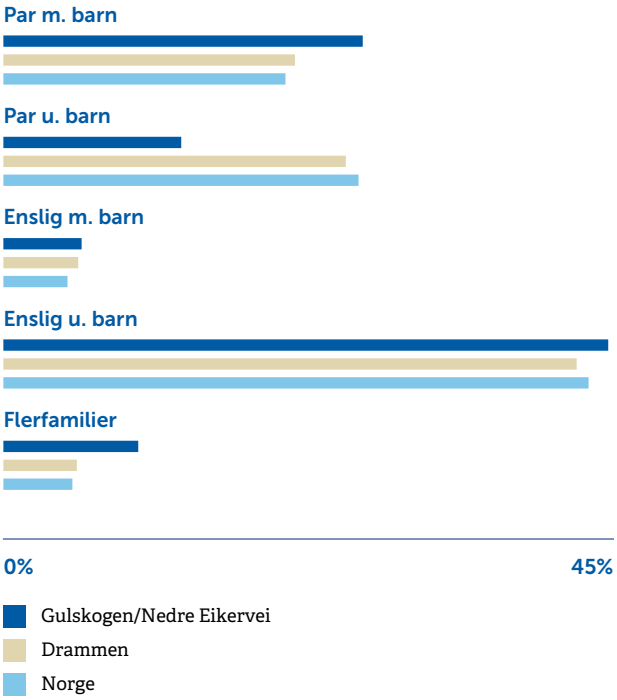
VARER/TJENESTER

Gulskogen Senter	**18 min**
Apoteket Union Brygge	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



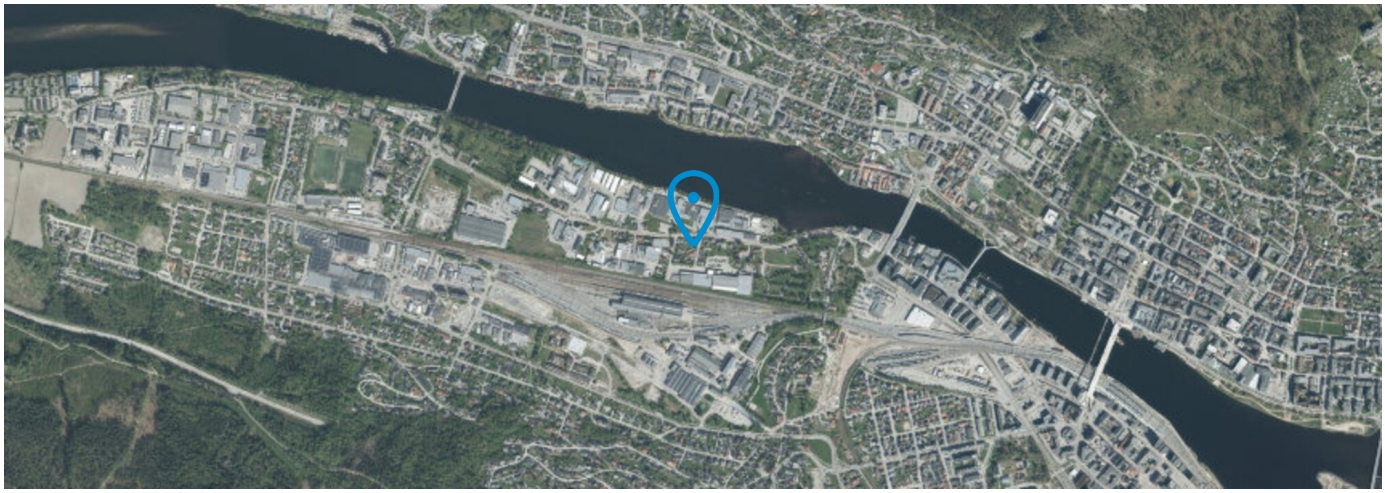
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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 2026





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 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2869260165 / Ronny Abeltun, tlf. 91748835
Knud Schartums gate 2, 3045 Drammen
Gnr. 15, bnr. 117 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

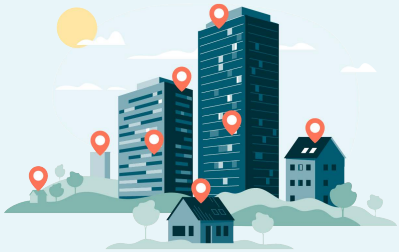
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2869260165
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.11.2026

Ronny Abeltun
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

917 48 835
ronny.abeltun@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no