

Fagerheimsletta 23 og 25



Velkommen til

Fagerheimsletta 23 og 25



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Skoger

Praktfull hel tomannsbolig i landlige omgivelser med "småbruksfølelse"
- Rolig, men sentralt - Gode utleieinntekter

Prisantydning	9 200 000,-
Omkostninger	239 395,-
Totalpris	9 439 395,-
BRA-i	355 kvm
Totalt BRA	372 kvm
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1940

Ansvarlig megler	Mathilde Sjøhaug
Telefon	415 85 939
E-post	m.sjohaug@nordvikbolig.no
Megler	Marte Steenberg Gran
Telefon	469 35 116
E-post	m.gran@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fagerheimsletta 23 og 25!

Dette er en hel tomannsbolig beliggende i landlige og idylliske omgivelser i Skoger.

Eiendommens høydepunkter:

- Gode utleieinntekter
- Flere bruksmuligheter
- Tilrettelagt som generasjonsbolig
- Peis og varmepumpe i begge enheter
- Nydelig utsikt over landlige omgivelser
- Oppgradert og vedlikeholdt gjennom årene
- Usjenerte og flotte uteplasser rundt hele eiendommen
- "Småbruksfølelse" med bla drivhus, kjøkkenhage og hundegård
- Området er stille og rolig, med lite støy og gunstige solforhold som gir sol fra morgen til kveld
- Røysjømarka byr på flotte tur- og sykkelveier, samt bade- og fiskemuligheter både sommer og vinter
- 3 min kjøring til E-18 med rask forbindelse sørover til Vestfold, vestover mot Hokksund eller østover mot Oslo

Arealer og innhold

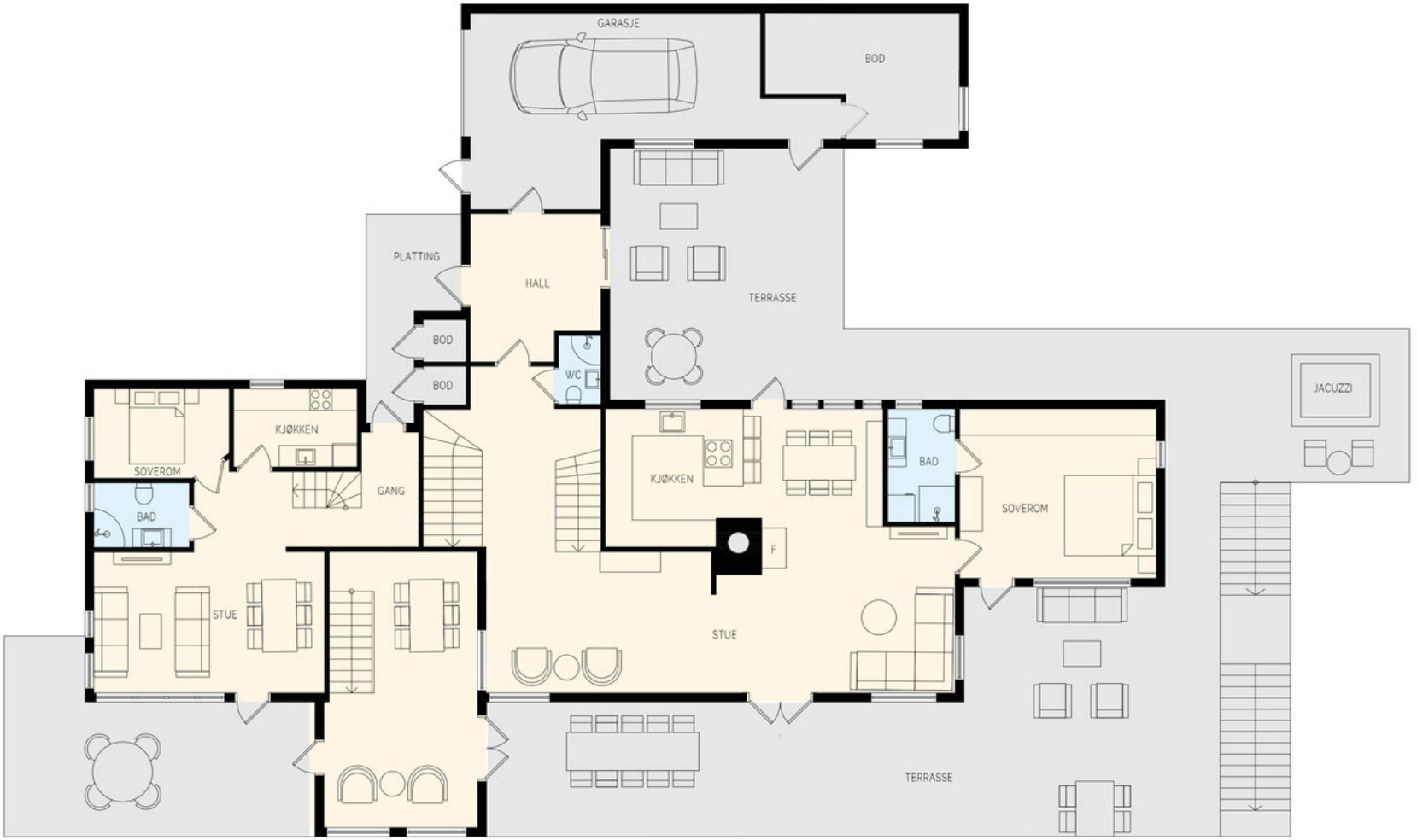
BRA-i:	355 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	372 kvm
TBA:	317 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Nr. 25: Stue, kjøkken, gang, toalettrom, 3 boder.
Nr. 23: Hybel: Entré, stue/kjøkken, bad, 2 boder, kott.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 105 kvm. Platting

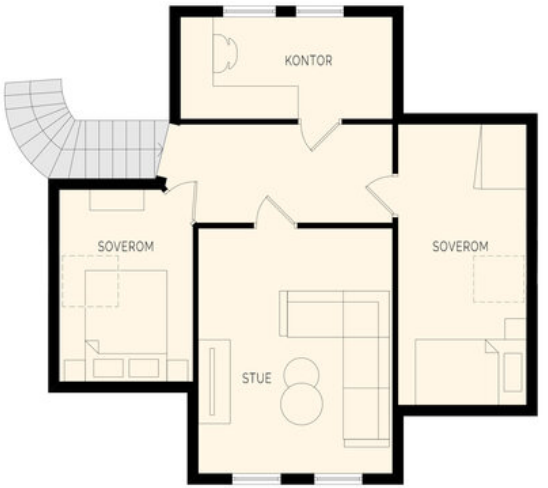
1. etasje:
BRA-i: 247 kvm. Nr. 25: Hall, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, bad, garasje, bod.
Nr. 23: Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, bad.
BRA-e: 9 kvm. Utebod
BRA-e: 8 kvm. Utebod
Total BRA: 264 kvm.
TBA: 212 kvm. Platting og terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Nr. 25: Gang, 3 soverom, stue.
Nr. 23: Loft.
Total BRA: 46 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

1. etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. etasje - hovedbygg

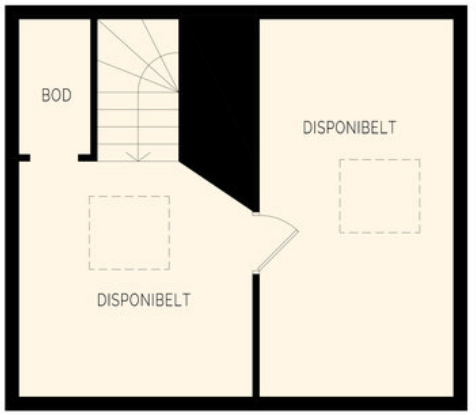


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Underetasje hovedbygg



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje Tilbygg



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Underetasje tilbygg


25
23
























GET MORE
OUT OF LIFE
Coffee















































































Informasjon

Fagerheimsletta 23 og 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0212/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42, bnr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 42, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Terje Auke
Benedicte Bekkelund

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
7 500,- (Dokumentavgift Tomt)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
545,- (Tinglyst skjøte Tomt)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 395,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 595,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 439 395,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 458 595,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1940

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 355 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 372 kvm
TBA: 105 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Nr. 25: Stue, kjøkken, gang, toalettrom, 3 boder.
Nr. 23: Hybel: Entré, stue/kjøkken, bad, 2 boder, kott.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 105 kvm. Platting

1. etasje:
BRA-i: 247 kvm. Nr. 25: Hall, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, bad, garasje, bod.
Nr. 23: Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, bad.
BRA-e: 9 kvm. Utebod
BRA-e: 8 kvm. Utebod
Total BRA: 264 kvm.
TBA: 212 kvm. Platting og terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Nr. 25: Gang, 3 soverom, stue.
Nr. 23: Loft.
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig, og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Solforhold

Solen kommer inn på terrassen i bakgården ca. kl.07 og går ned i vest i 22-tiden, sommertid.

Innhold

Fagerheimsletta 25:
1.etasje: Hall, garasje, bod, gang, bad, stue, kjøkken, soverom og bad.
2.etasje: Gang, 3 soverom og stue.
U.etasje: Stue, kjøkken, gang, toalettrom og 3 boder.

Fagerheimsletta 23:
1.etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
2.etasje: Innredet loft (ikke formelt godkjent).
U.etasje: Innredet hybel (ikke formelt godkjent).

Flere terrasser på totalt 317 kvm.
Flere utvendige boder inkludert MC-bod.

Standard

Fagerheimsletta 25:

1. Etasje:

Hall: Velkommen inn i lys og romslig hall. Her er det store foldedører som gir rikelig med naturlig lys inn.

Gang: Fra hall til gang er det videre adkomst til boligens oppholdsrom, samt trapperom opp til 2.etg og ned til kjeller.

Bad: I gangen er det også et flislagt bad med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Stue: Stuen strekker seg over langsiden av huset og er i åpen løsning til kjøkkenet. Her er det rikelig med store vindusflater, samt utgang til terrasse. I stuen er det både varmepumpe og peis som varmer godt på kaldere dager. Spisestuen er i flotte omgivelser og i sosial løsning til kjøkkenet.

Kjøkken: Lekkert kjøkken fra 2018/2019 levert av Blum. Kjøkkenet har benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer av 2 stk kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin,

platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Planløsning og innredning er gjennomtenkt og utnyttet med praktisk spiseplass i halvøy som er naturlig integrert med benkeplaten.

Soverom: Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, samt oppbevaring i skyvedørsgarderober. Her får du "hotellfølelsen" med direkte adkomst til eget bad og flott terrasse.

Bad m/adkomst fra hovedsoverom: Delikat flislagt baderom/vaskerom med varmekabler i gulv. Badet er oppgradert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengte skap, veggmontert toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Garasje/bod: Fra hallen er det direkte adkomst til garasje og bod. Garasjen benyttes i dag som en ekstra stue, og derfor satt opp en lettvegg over garasjeporten. Ved ønske om å benytte dette som en garasje kan lettveggen enkelt fjernes. Videre er bod i tilknytning til garasje innredet som soverom. Rommene/garasjen er ikke byggemeldt, og er ikke formelt godkjent som oppholdsrom.

2. Etasje:

Stue: Lys og romslig stue som praktisk kan benyttes som en ekstra stue, hvor det er fint å kunne trekke seg tilbake. Stuen kan enkelt møbleres med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Her kan du nyte fantastisk utsikt fra sofakroken mot landlige omgivelser.

Soverom: I denne etasjen er det 3 soverom. Rommene er av god størrelse og har plass til seng med tilhørende møblement, samt garderobeløsninger. To av soverommene har takvindu som bidrar til godt med naturlig lys. Det ene soverommet er innredet som kontor.

U. Etasje:
Stue: Har man gjester, kan de få sin egen avdeling i underetasjen. Her er det stue med utgang til hagen på nederste platå.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med servant, oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer av platetopp, micro og stekeovn. Benkeplaten er av laminat. I en del av kjøkkenet er det flislagt dusjnisje. Rommet har dusjarmatur og tekstilforheng.

Toalettrom: Praktisk gjestetoalett med gulvstående toalett, servant og speilskap.

Boder: I underetasjen er det godt med oppbevaringsplass i boder. Den ene boden er i dag innredet som soverom. Det opplyses om at soverommet ikke oppfyller kravene til rom for varig opphold.

Fagerheimsletta 23:

1. Etasje:

Entré: Her er det plass til å henge fra seg yttertøy. Videre inn i gang med adkomst til trapperom, kjøkken, soverom, bad og stue.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen er fra 2018.

Stue: Stuen er lys og fin med store vindusflater og utgang til terrasse. Den er lett å møblere og har plass til sofamøblement og spisestue.

Soverom: Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og oppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Bad: Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2014. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap og speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. Etasje:

Innredet loft: Loftet er i dag innredet som stue og soverom. Det opplyses om at innredning av etasjen ikke er byggemeldt, og ansees ikke som formelt godkjent som oppholdsrom.

U. Etasje:
Underetasjen er i dag innredet som hybel med kjøkken, stue, bad, soverom og bod. Etasjen har adkomst via Fagerheimsletta 23 med innvendig trapp. Det opplyses om at etasjen i sin helhet ikke er byggemeldt, og ansees ikke som formelt godkjent som oppholdsrom/utleie.

Parkering

Det er rikelig med parkeringsmuligheter i gruset gårdsplass.

Boligen har garasje.
Nåværende eier har benyttet garasjen som en ekstra stue og det er derfor en lettvegg som dekker garasjeporten.

Modernisering og påkostninger

1999-2001
Fagerheimsletta 25 Hoveddel:
- Innredning av 2. etasje til beboelsesrom
- Oppgradert bad og kjøkken i 1. etasje
- Nye vinduer og dører i hele huset
- Nytt elektrisk anlegg
- Nytt røropplegg
- Etterisolering av deler av veggene
- Montering av ny peis mm.

2013 – 2014
Fagerheimsletta 23 Restaurering av tilbygg:
- Innredning av 2 etg til beboelsesrom
- Nye fliser og sanitærutstyr på bad i 1. etasje
- Oppgradert bad og kjøkken i underetasje
- Nye gulv i U etg
Hovedbygning og tilbygg:
- Ny terrasse rundt hele huset
- Nye takrenner og nedløp på deler av boligen

2018 -2020
Hovedbygning:
- Totalrenovering av garasjedel. Nye taksperrer, nye vegger, støping av nytt gulv, ny elektrisk garasjeport, nye vinduer og dører, nytt tak (undertak og takstein)
- 1. etasje: Nytt kjøkken, oppgradert bad med nytt sanitær, utbedring av elektrisk anlegg, nytt bjelkelag i 1. etasje, nye gulv i alle rom, nye skyvedørsgarderober i speil (4 stk) med mer.

2021
Tilbygg:
- Nytt kjøkken i 1. etasje i utleiebolig, med nye integrerte hvitevarer

2023 -2024
- Ny takstein på hele huset. Undertaket var intakt, men noe er skiftet ut

2024
Hoveddel:
- Komplett nytt sikringsskap

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted utført av Arne Skarra, 2018-2019. Nytt tak og terrassen er utført av meg. Har fagbrev som tømrer. Etablert uteboder ved inngangspartiet og ved innkjøringen til tomten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven rør og elektro. Utført diverse elektroarbeid i 2024. Nytt sikringsskap med nye kurset.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? November 2024 av el-tilsynet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NM graveservice. Niclas Mjør. Brudd i kloakkrør. Skiftet ut ca 70 cm rør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg (Fagerheimsletta 23) 1988 utført av tidligere eier. Firma: Byggmester Geir Nyrønning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppsetting av 2 uteboder.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe fukt som naturligvis kommer i en kjeller. Ikke noe vi har slitt med.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Tett kloakk. Ble reparert Des. 2024.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja.
Beskriv: Dette er en tomanns bolig. Leier ut tilbygget.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 08.06.2025.

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Huset har betongtakstein som taktekking, besiktiget fra bakkenivået. Eier opplyser om at undertaket er fra 1997 og taksteinen ble skiftet i 2023/2024.
- Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår og 2018. Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn.
- Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Takkonstruksjonen fremstår slik det var vanlig å bygge på denne tiden. Det er tilkomst til loft via kottdører i 2. etasje. Loftet er isolert med leire. Takkonstruksjonen i garasje har sperrekonstruksjon. Det er tilkomst til loft via nedtrekkbar loftsluke. Taket er laget i 2018, i følge eier.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1999 og 2018. Det er takvinduer på loftet i nr. 25. Takvinduer bør holdes fritt for snø og is rundt karmer. Jevnlig kontroll/renhold/vedlikehold rundt takvinduer på utvendig side er viktig.
- Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i PVC. Dørene har en alder på ca. 1999 og 2018.
- Det er etablert store utvendige terrasser i form av balkonger og plattinger, hovedsakelig oppført i trekonstruksjon. En del av balkongen er overbygd med tak

og vegger, og fungerer som en utestue. Det er flere trapper oppført i trekonstruksjon på eiendommen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist aktivitet fra mus på loftet. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen, noe som ikke er unormalt på boliger fra denne tiden.
- Takkonstruksjon/Loft - garasje: Takkonstruksjonen for garasjen består av plassbygget sperrekonstruksjon fra 2018. Det er tilkomst til loft via nedtrekkbar loftsluke. Det er usikkerhet knyttet til om mønedrageren har tilstrekkelig bæreevne, og om undergurtene – som tar opp punktlaster fra mønedrageren – er dimensjonert godt nok. Dersom disse konstruksjonsdelene er underdimensjonert, kan det medføre uønskede deformasjoner (bøyninger eller forskyvninger) i takkonstruksjonen ved store snølaster.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Dører: Det mangler beslag på den ene døren. Konsekvens av dette er fukt og råteskader i konstruksjonen under døren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takoverbygget fremstår som underdimensjonert i forhold til gjeldende krav til snølast, og vil trolig ikke tåle normale vinterbelastninger uten manuell snørydding.
- Andre utvendige forhold: Det er registrert et mindre felt med plastisolasjon på grunnmuren, trolig montert for å gi noe bedre isolasjon mot hybelen. Plastisolasjon er et brennbart materiale og skal derfor være tildekket med egnet, ikke-brennbart materiale. Dette kravet er ikke oppfylt.
- Radon: Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.
- Pipe og ildsted: Boligen har to elementpiper av eldre dato, tilknyttet ildsteder i bolig nr. 25 og hoveddelen av nr. 23. Sotlukene er plassert bunnen av hver skorstein. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Eier opplyser om at sotluken må skiftes.
- Rom under terreng (Drenering): Utforede vegger bør fjernes å bygges opp på godkjent måte. Kjelleren trenger bedre ventilasjon, og det bør settes i verk profesjonelle fuktsikringstiltak. Ved fuktsøk langs gulv og synlige tegn i toalettrommet i kjeller, er det mistanke om at dreneringen ikke fungerer tilfredstillende.
- Innvendige trapper: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel. Årsaken til dette skyldes ofte monteringsfeil eller sig i døren over tid.
- Kjeller Dusjrom: Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert forekomst av svertesopp på veggplaten inn mot baderommet. Dette indikerer at veggen kan ha et utilstrekkelig eller svekket tettesjikt, som over tid kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.
- 1.etg Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- 1.etg Bad ved hovedsoverom: Sluket er avgrenset i dusjen. Dette betyr at dersom det oppstår lekkasjer utenfor dusjområdet, vil vannet renne ut i naborommet og forårsake bygningsmessige skader. Manglende dokumentasjon gjør det uklart hvordan tettesjiktet (membranen) er installert. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- 1.etg Bad i nr 23: Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett, noe

som også anbefales i årene fremover. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom i kjeller: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Kjøkken i nr 23 (tilbygg): Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken i nr 23 (hybel): Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart. Lekkasje må tettes. Ved funksjonstesten ble det observert dårlig avtrekk.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast og opplyses å være fra ca. 1985 i bolig nr. 23 og tilhørende hybel, samt fra 2018 i bolig nr. 25, ifølge eier. Avløpsanlegget fra 1985 har overgått mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Utvendig vann- og avløpsledning: Utvendig vannledning består av plast, og avløpsledning består av jernrør - begge av eldre dato. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige trapper: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
-Etasjeskille/gulv mot grunn: I loftsetasjen i nr. 25 er det registrert høydeforskjeller på over 20 mm lokalt og opptil 50 mm totalt. I stuen i 1. etasje i nr. 23 er det målt en lokal høydeforskjell på ca. 20 mm.
- Kjeller Bad (Hybel i nr 23): Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2014, i følge eier. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- 1.etg Bad: Sluket ligger under dusjkabinett som ikke har avtagbar sokkel.
- Vannledninger: I følge eier er rørene fra 2018 i bolig nr. 25, og fra 2014 i bolig nr. 23 samt tilhørende hybel. Den innvendige hovedstoppekranen ble funksjonstestet og fungerte som forventet ved befaring. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Elektrisk anlegg: Det er påvist en utett gjennomføring i sikringsskapet i nr. 25. I tillegg har det elektriske anlegget, som er fra ca. 1985, oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Det foreligger heller ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1. januar 1999. Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kjeller Bad (Hybel i nr 23): Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet bygningskonstruksjoner av betong/mur.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner i stue, loftstue og peisestue
- Gardiner og gardinstenger

- Vegglamper

Tilleggsutstyr som traktor, hageredskaper, snøfreser og jacuzzi med mer kan kjøpes i tillegg etter avtale med selger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel (Fagerheimsletta 23). Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Selger leier ut denne delen for kr. 13 900,- i dag (inkl. kommunale avgifter, internett og TV).

Underetasjen i Fagerheimsletta 23 er innredet som hybel med intern tilgang. Megler har ikke lyktes å finne papirer som viser at denne er byggemeldt til rom for varig opphold. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Varmekabler i enkelte rom
- Vedfyring
- Varmepumpe

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01.2025.

Følgende avvik ble avdekket i nr. 25:

- Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg 1. etasje.
- Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg 2. etasje.
- Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand, 2 etasje.
- Det ble avdekket at ildstedet er feilmontert, for nærme brannmur i underetasje.
- Det ble avdekket at brennplater i ildstedet er defekt, 1. etasje stue.
- U.etg: Ikke kontrollert sotluke innvendig grunnet fyr i ildsted (veldig varm luke).

Følgende avvik ble avdekket i nr. 23:

- U.etg: Brennbart for nærme brennbart materialet. U.etg: Sotluke mangler lås.

- Det ble avdekket at skorstein mangler sikker adkomst til skorstein for feiing og kontroll.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 300 kWh (inkl. oppvarmet jacuzzi på 40 grader hele vinteren). Det opplyste strømforbruket gjelder forbruket til Fagerheimsletta 25. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er strømmålere i begge enheter.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 468,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann: kr. 8 590,-
- Avløp: kr. 13 991,-
- Renovasjon: 7 887,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 18 612,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 250,- pr mnd.
- Selger opplyser at det går 2-4 m3 med ved til fyring hver sesong.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 409 101,-
Som sekundærbolig: kr 5 636 402,-

Forsikring

Fremtind forsikring
Polisenr: 19381474

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett leveres av Telia for kr. 1 250,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 296 kvm (Eiertomt)
Salget består av to bruksnummer, hvor husets tomt (gnr/bnr. 42/16) er på 1 917 kvm.
I tillegg medfølger nabotomten (gnr/bnr. 42/25), som er på 2 379 kvm.
Nabotomten har vært tatt i bruk av selgerne av huset over en lengre periode via leieavtale med grunneier. I forbindelse med salg har partene formalisert et kjøp av tomten, siden den naturlig medfølger husets bruk.

Tomten huset ligger på, er regulert til LNFR (landbruks-, natur, friluftsformål og reindrift) for spredt boligbebyggelse.
Den frittliggende tomten er regulert som LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. For mer informasjon om dette, se under reguleringspunkt i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger flott og usjenert til, i landlige omgivelser. Tomten rundt huset er opparbeidet med stor gruset gårdsplass med god plass til parkering og oppstilling. Videre er eiendommen pent opparbeidet med grøntarealer rundt hele boligen. Tomten er inndelt i flere soner for opphold og rekreasjon. På eiendommen er det også etablert en flott kjøkkenhage, drivhus og utekjøkken, perfekt for dyrking og planting. Det er også skjermede uteplasser med platting både på nedre og øvre del av tomten. Nivåforskjeller med trappeløsninger tilpasset terreng, samt planerte gressflater med boltreplass. Solforholdene er svært gode og det er flott utsikt mot jorder, skog og åser. Rolige og private omgivelser. Nabotomten er naturtomt, hvor det i dag er etablert et hønsehus og bålplass.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ligger inntil tomtegrense mot nabo, men megler har ikke lyktes å finne tegninger eller avstandserklæring på dette. Det blir opp til ny kjøper å eventuelt formalisere dette med nabo.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet i landlige og idylliske omgivelser i Skoger, Drammen. Her bor du omkranset av jorder, beiteområder for kuer, hester og høner. Området er stille og rolig, med lite støy og gunstige solforhold som gir sol fra morgen til kveld.

Samtidig som eiendommen ligger fredelig til, er det svært god tilgjengelighet. E18 nås enkelt, og gir rask forbindelse sørover til Vestfold, vestover mot Hokksund eller østover mot Oslo. Til Drammen sentrum tar det kun ca. 8 minutter med bil, og nærmeste busstopp med hyppige avganger ligger kun 5 minutters gange unna.

Området byr på et bredt spekter av fritids- og servicetilbud. Det er kort vei til dagligvarebutikk med post i butikk, treningssenter og flere barnehager. Skoger skole og Skoger flerbrukshall med aktivitetstilbud for både barn og voksne nås på ca. 5 minutters gange.

For den friluftsinteresserte er det mange muligheter. Røysjømarka byr på flotte tur- og sykkelveier, samt bade- og fiskemuligheter både sommer og vinter. Veslevann er et populært nærturmål for bading, og det er også kort vei til idylliske Andedammen, Vardåsen og Nordbykollen. Ønsker du å oppleve sjølivet, er det kun ca. 20 minutter med bil til kysten.

For sportsentusiaster er det et godt aktivitetstilbud i nærområdet med blant annet Skoger IL som tilbyr fotball, volleyball og barneidrett. Drammen Golfklubb ligger heller ikke langt unna og frister med en 18-hulls skog- og parkbane i naturskjønne omgivelser.

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

Ca. 5 minutters gangavstand til nærmeste bussholdeplass med linje 35, 95, 96 og 97.
Ca. 10 minutter med bil til Drammen togstasjon med hyppig avgang retning Asker/Oslo eller Kongsberg. Herfra går også flytoget flere ganger i timen retning Oslo Lufthavn, Gardermoen.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Velle Kjeldås barnehage, Skoger barnehage og Espira Kniveåsen barnehage.
Ca. 5 minutters gangavstand til Skoger barneskole og ca. 10 minutter med bil til Galterud ungdomsskole.
Det er flere videregående skoler i nærheten, blant annet Drammen videregående skole og Heltberg vgs. Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig i Fagerheimsletta 25 datert 26.09.1968.

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

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

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg 1. etasje (Fagerheimsletta 23) datert 24.06.1987.
Følgende avviker fra godkjent bruk:
- Inngangspartiet er forlenget
- Loftet er innredet med stue og soverom
- Underetasje er innredet med hybel

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget (Fagerheimsletta 23). Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det opplyses om at det er oppført vinterhage/utestue mellom boenhetene, samt tilbygg garasje som er integrert til hoveddelen. Slike tiltak er søknadspliktig til kommunen. Tiltakene er verken søkt eller formelt godkjent.
På nabotomten som medfølger er det oppført et hønsehus og vedskjul.

Eiendommen er vist med formål LNF-område i gjeldende kommuneplans arealdel. Etter pkt 8.1 i bestemmelser til planen er det i LNF-områder generelt ikke tillatt å oppføre ny bebyggelse eller andre
varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradel tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål. Det har ikke lyktes megler å finne noen godkjenning på oppføring av disse på denne tomten.

Kjøper overtar risikoen for avvikene vedr. fortsatt fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.

Veien til eiendommen er privat vei, med adkomst fra kommunal vei. Megler har ikke lykkes med å finne tinglyst eller utarbeidet veirett for den private adkomsten, men nåværende adkomstvei har vært benyttet kontinuerlig siden eiendommen ble tatt i bruk. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår i dag, og oppfordres til selv å gjøre nødvendige undersøkelser rundt adkomstretten.

Nåværende eier har tatt ansvaret for bryting av vei ned til kommunal vei. Det er opp til kjøper å ev. inngå avtale for ekstern brøyting.
Om ønskelig kan brøyteutstyr fås kjøpt av nåværende eier.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplanens arealdel, datert 18.06.2025.10.2015 er eiendommen avsatt til "LNFR for spredt boligbebyggelse - nåværende" og "Ras- og skredfare".

At boligen ligger i Landbruks, natur og fritidsformål setter skjerpede retningslinjer for bebyggelse på tomten. For tomten tilhørende bolighus er huset bebygget før de skjerpede tiltakene ble innført, mens for den ubebygde tomten må det forventes at bebyggelse ikke vil bli godkjent med mindre vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Se nærmere bestemmelser i kommuneplanen på Drammen kommunes hjemmesider, eller ta kontakt med megler.

Eiendommen er merket under "Ras- og skredfare" hos kommunen.
NVE sitt kart viser høy aktsomhet av kvikkleire i området rundt eiendommen. Dette gjelder for store deler av Drammen kommune.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eller link: https://temakart.nve.no/link/?link=faresoner&layer=5&field=kommunenavn&value=Drammen&buffer=10000

Odelsrett

Det hviler ikke odel-, bo - eller driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen beliggende på bnr 25 er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3301/42/16:
16.01.1959 - Dokumentnr: 200150 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Avmerking av grenser

25.01.1989 - Dokumentnr: 723 - Erklæring/avtale
Gnr. 42 bnr. 24
Skal ha bruksrett til vei over d.e. Erkl. kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen Bygningsråd.

14.03.1990 - Dokumentnr: 2715 - Erklæring/avtale
Overført fra: Knr:0602 Gnr:42 Bnr:24
Målebrev

30.12.1991 - Dokumentnr: 17269 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:41 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:41 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:42 Bnr:2
Best. om veirett for gnr. 42 b nr. 2, gnr. 41 bnr. 15 og 34.
Tomten skal har rett til å bruke veien i nedre kant av 42/25.

30.12.1991 - Dokumentnr: 17215 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:42 Bnr:2
Rett for eier av bnr. 25 til å legge og ha ligggende vann og kloakkledninger vederlagsfritt over d.e. Rett til vedlikehold m.fl.best.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Rabatt provisjon (interiørveiledning) kr. 899,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 180 801,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

Ansvarlig megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Fagerheimsletta 23 og 25

Tilstandsrapport

Hel tomannsbolig m/hybel
Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 42, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 355 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1443 **Referansenummer:** QK1660

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført rundt 1940–1945, med påbygg i 1988 (nr. 23) og en større ombygging i 1999. Vurderingene er gjort med utgangspunkt i gjeldende regler på oppføringstidspunktet, samt dagens krav etter NS 3600:2018.

Boligen fremstår med normal standard for sin alder, og det er gjennomført flere oppgraderinger underveis. Likevel er det enkelte forhold som bør følges opp – både i form av vedlikehold, reparasjoner og mulige undersøkelser. Noen av avvikene er mindre og kan leve med, mens andre bør utbedres. Enkelte tekniske installasjoner er fortsatt fra byggeår og kan være modne for utskifting i nær fremtid.

Oppsummert er dette en solid bolig med godt potensial, men det er fortsatt noen punkter å ta tak i for å opprettholde eller forbedre standarden over tid.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Hel tomannsbolig m/hybel - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Huset har betongtakstein som taktekking, besiktiget fra bakkenivået. Eier opplyser om at undertaket er fra 1997 og taksteinen ble skiftet i 2023/2024.

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår og 2018. Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn.

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Takkonstruksjonen fremstår slik det var vanlig å bygge på denne tiden. Det er tilkomst til loft via kottdører i 2. etasje. Loftet er isolert med leire.

Takkonstruksjonen i garasje har sperrekonstruksjon. Det er tilkomst til loft via nedtrekkbar loftsluke. Taket er laget i 2018, i følge eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1999 og 2018. Det er takvinduer på loftet i nr. 25.

Takvinduer bør holdes fritt for snø og is rundt karmer. Jevnlig kontroll/renhold/vedlikehold rundt takvinduer på utvendig side er viktig.

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i PVC. Dørene har en alder på ca. 1999 og 2018.

Det er etablert store utvendige terrasser i form av balkonger og plattinger, hovedsakelig oppført i trekonstruksjon. En del av balkongen er overbygd med tak og vegger, og fungerer som en utestue.

Det er flere trapper oppført i trekonstruksjon på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillene er oppført med trebjelkelag fra byggeåret, mens gulv mot grunn består av støpt betongplate, også fra byggeåret.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Boligen har to elementpiper av eldre dato, tilknyttet ildsteder i bolig nr. 25 og hoveddelen av nr. 23. Sotlukene er plassert bunnen av hver skorstein.

Det er innvendige trapper av betong og tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører med glassfelt. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Varmekabler i enkelte rom
- Vedfyring
- Varmepumpe

Dette er kun en beskrivelse av boligens oppvarmingsløsninger, og ikke en vurdering av deres tilstand.

VÅTROM Gå til side

Bad - hybel nr 23:
Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2014, i følge eier. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengts skap, speil, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke bygget med våtrom-standard.

Bad - nr 23
Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2014, i følge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap og speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Nr. 25 - Dusjrom - kjeller:
Flislagt dusjrom fra 2018. Rommet har dusjarmatur og tekstilforheng. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Nr. 25 - Dusjrom - 1. etasje:
Flislagt dusjrom med gulvvarme fra 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Nr. 25 - Bad - 1. etasje:
Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2018 i følge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengte skap,

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

veggmontert toalett på utnepåliggende kasse, dusjvegg/dør i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

KJØKKEN Gå til side

Nr 25 - 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av 2 stk kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Innredningen er av merke Blum og er fra 2018/2019 i følge eier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Nr. 25 - kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer av platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Nr 23 - hybel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Nr. 23 - 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen er fra 2018 i følge eier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i normal standard med laminat på gulv og panel og betong på veggene. Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det innvendige røroppleggет består av kobber- og plastrør. I følge eier er rørene fra 2018 i bolig nr. 25, og fra 2014 i bolig nr. 23 samt tilhørende hybel.

Avløpsrørene er av plast og opplyses å være fra ca. 1985 i bolig nr. 23 og tilhørende hybel, samt fra 2018 i bolig nr. 25, ifølge eier.

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i nr. 23, datert 2018. Ifølge eier er det gjennomført én service siden installasjonen, og det kan snart være behov for ny service.
Det er installert varmepumpe i stuen i nr. 25, som er ny i følge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato plassert i nr. 25.

Eiendommen er utstyrt med 10 overvåkningskameraer plassert rundt på eiendommen.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapene er plassert i nr. 23 og nr. 25 og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler. Hybelen tilknyttet nr. 23 har felles skap og strømmåler.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell.

Boligen har ukjent løsning for drenering. Det er synlig grunnmursplast (knotteplast) mot grunnmur.

Grunnmuren består av betong fra byggeåret.

Forstøtningsmur er av betong i gårdsplassen.

Eiendommen er opparbeidet i flatt terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Utvendig vannledning består av plast, og avløpsledning består av jernrør - begge av eldre dato. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hel tomannsbolig m/hybel

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger verken bygningstegninger eller dokumentasjon som viser godkjent planløsning eller bruk for boligen. Konsekvensen av manglende godkjennelser er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid

Boder

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

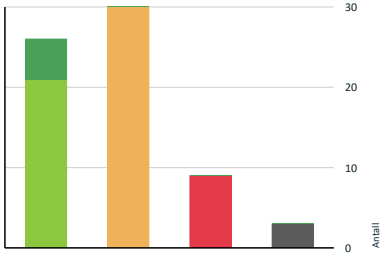
MC-bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

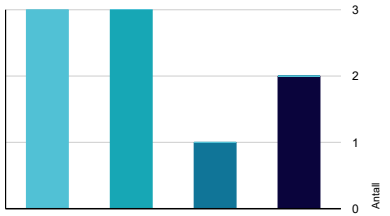
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

- Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig m/hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - hybel nr 23 > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - hybel nr 23 > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad - hybel nr 23 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad - hybel nr 23 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - garasje	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - nr 23 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - nr 23 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - nr 23 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG M/HYBEL



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen. Nr. 23 med tilhørende hybel er leid ut til to ulike leierboere.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygget nr. 23, i følge eier.
1999	Ombygging	Generell innvendig oppgradering i følge eier
2014	Modernisering	Nye våtrom i nr. 23.
2018	Modernisering	Nye kjøkken i nr. 25, nye bjelker i bjelkelaget i nr. 25, nye våtrom i nr. 25.
2018	Ombygging	Ny takkonstruksjon og taktekking garasje
2023	Modernisering	2023/2024: Ny takstein

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har betongtakstein som taktekking, besiktiget fra bakkenivået. Eier opplyser om at undertaket er fra 1997 og taksteinen ble skiftet i 2024/2024. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår. Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn.

For å sikre at takrenner, beslag, og nedløp fungerer optimalt, anbefales det regelmessig kontroll og vedlikehold. Dette inkluderer spesielt inspeksjon av skjøter, ender, og overganger for å sikre at de er tette og i god stand. Utfør vedlikehold etter behov for å opprettholde god beskyttelse mot regn.

Grunnet sikkerhetshensyn ble takgjennomføringene ikke kontrollert for mulige feil. En nærmere undersøkelse av disse gjennomføringene anbefales for å

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

sikre at de er tette og holdbare.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter takomleggingen som ble utført, kreves det i henhold til byggeskikk, forskrifter og leggeanvisninger for takstein, å montere snøfangere for å øke sikkerheten og forhindre snøras. Dette er årsaken til tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må monteres snøfangere for å oppfylle kravet til taktekkingen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon (treverk) fra byggeår, kledd med liggende bordkledning av eldre dato.

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

- Kledningen er montert direkte mot vindtettingslaget/ytterveggen, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Manglende lufting bak kledningen medfører redusert tørkeevne etter nedbør, og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. I dette tilfellet er risikoen noe redusert, da boligen ligger i et tørt innlandsklima og kledningen antas å være laget av kjerneved. Likevel kan lokale værforhold fortsatt påvirke skadeomfanget over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Ved omlegging av kledningen, må lufting etableres iht. dagens byggeskikk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjon (sperrekonstruksjon). Takkonstruksjonen fremstår slik det var vanlig å bygge på denne tiden. Det er tilkomst til loft via kottdører i 2. etasje. Loftet er isolert med leire.

Store deler av loftet har tett leire og konstruksjonen er for det meste utilgjengelig for kontroll. Dette setter dette naturlige begrensinger for kontrollen, herunder kontroll om plasten er tett eller andre bygningsmessige forhold. Det settes derfor forbehold på eventuelle skader/avvik som ikke er avdekket på disse stedene. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er påvist aktivitet fra mus på loftet. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen, noe som ikke er unormalt på boliger fra denne tiden.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen for garasjen består av plassbygget sperrekonstruksjon fra 2018. Det er tilkomst til loft via nedtrekkbar loftsluke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkerhet knyttet til om mønedrageren har tilstrekkelig bæreevne, og om undergurtene – som tar opp punktlaster fra mønedrageren – er dimensjonert godt nok. Dersom disse konstruksjonsdelene er underdimensjonert, kan det medføre uønskede deformasjoner (bøyninger eller forskyvninger) i takkonstruksjonen ved store snølaster.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere av en bygningsingeniør (statiker) for å avklare om den har tilstrekkelig bæreevne og er korrekt dimensjonert.



Noe svak bæring

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1999 og 2018. Det er takvinduer på loftet i nr. 25.

Eldre vinduer viser ofte tegn til slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karmer. I tillegg isolerer de dårligere enn nyere vinduer, noe som kan påvirke både energieffektiviteten og inneklimaet. Selv om det under befaringen ikke ble observert punktert glass, er det viktig å merke seg at dette kan være vanskelig å oppdage ved en enkel visuell inspeksjon.

Takvinduer bør holdes fritt for snø og is rundt karmer. Jevnlig kontroll/renhold/vedlikehold rundt takvinduer på utvendig side er viktig. Ved fuktsøk rundt innvendig karmer ble det ikke påvist unormale forhold.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i PVC. Dørene har en alder på ca. 1999 og 2018.

Eldre dører viser naturlig tegn på slitasje, spesielt på tettelister, hengsler, vridere og karm. Generelt har disse eldre dørene dårligere isoleringsevne sammenlignet med nyere modeller, noe som kan påvirke både energieffektiviteten og inneklimaet negativt. Alderen øker også risikoen for at eventuelle glassruter i dørene kan punktere. Ved befaringen ble det ikke oppdaget punktering i glassrutene, men dette kan være vanskelig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag på den ene døren. Konsekvens av dette er fukt og råteskader i konstruksjonen under døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag og tetting under døren må etableres på faglig god måte for å lukke avviket.



Manglende tetting og beslag under dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er etablert store utvendige terrasser i form av balkonger og plattinger, hovedsakelig oppført i trekonstruksjon. En del av balkongen er overbygd med tak og vegger, og fungerer som en utestue.

Det har ikke vært mulig å inspisere fundamentering eller den konstruktive oppbyggingen under plattingene på grunn av manglende tilgang. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte skader eller konstruksjonsmessige mangler som ikke lot seg avdekke ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takoverbygget fremstår som underdimensjonert i forhold til gjeldende krav til snølast, og vil trolig ikke tåle normale vinterbelastninger uten manuell snørydding. Ved større snøfall kan dette medføre risiko for strukturelle skader eller sammenbrudd dersom snø ikke fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må taket forsterkes.

TG 3 Utvendige trapper

Det er flere trapper oppført i trekonstruksjon på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

- Avstander høyere enn 0,50 meter ned til terreng krever, av sikkerhetsmessige årsaker, forskriftsmessig rekkverk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Èn av flere trapper utvendig som mangler rekkverk på avstander fra 50 cm eller høyere ned til terreng

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er et lite lokalt felt på grunnmuren med plastisolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert et mindre felt med plastisolasjon på grunnmuren, trolig montert for å gi noe bedre isolasjon mot hybelen. Plastisolasjon er et brennbart materiale og skal derfor være tildekket med egnet, ikke-brennbart materiale. Dette kravet er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må plastisolasjonen tildekkes egnede materialer.

Tilstandsrapport



Utildekket brennbar isolasjon

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning, og er grunnlaget for tilstandsgraden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er oppført med trebjelkelag fra byggeåret, mens gulv mot grunn består av støpt betongplate, også fra byggeåret. Retningsavvik er kontrollert i følgende rom: stue og kjøkken i 1. etasje, stue i kjeller, samt loft i bolig nr. 25.

I boligens 1. etasje i nr. 25 er det målt følgende retningsavvik i gulvflatene:

Kjøkken: 12 mm lokalt og 15 mm totalt.

Stue: ca. ±5 mm.

Målingene viser at retningsavvikene ligger innenfor toleransekravene som er angitt i NS 3600:2018

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I loftsetasjen i nr. 25 er det registrert høydeforskjeller på over 20 mm lokalt og opptil 50 mm totalt.

I stuen i 1. etasje i nr. 23 er det målt en lokal høydeforskjell på ca. 20 mm.

Det presiseres at det kan finnes skjevheter i gulv som ikke er målt.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Høy aktsomhetsgrad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpiper av eldre dato, tilknyttet ildsteder i bolig nr. 25 og hoveddelen av nr. 23. Sotlukene er plassert bunnen av hver skorstein.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Eier opplyser om at sotluken må skiftes.

- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak, bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Sotluken må skiftes i følge eier. Det anbefales også at det lokale feiervesenet sjekker fyringsanlegget. De kan også gi råd om eventuelle forbedringer/utbedringer.



Sprekk i ildfast stein i ovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og belagt med laminat. Veggene består av betong/mur og panel. Hulltaking er utført fra soverom i bolig nr. 25, og det er påvist fuktavvik i konstruksjonen. Måling av fuktkvote (vekt%) viste 22 vekt%, noe som tilsier et fuktig miljø.

Det var betydelig mengde innbo i kjelleren, noe som begrenset muligheten for full visuell inspeksjon av grunnmurene fra innsiden. Det tas derfor forbehold om skjulte skader eller avvik som ikke kunne avdekkes ved befaring.

Frem til rundt 1970 ble de fleste kjellere konstruert uten betydelig fuktsikring eller isolasjon, ment primært for grovlagring. Dette betyr at vann kan trekke opp i fundamentene og grunnmuren på grunn av kapillært oppsug fra undergrunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utforede vegger bør fjernes å bygges opp på godkjent måte. Kjelleren trenger bedre ventilasjon, og det bør settes i verk profesjonelle fuktsikringstiltak. Disse arbeidene bør utføres i forbindelse med en senere omlegging av dreneringen rundt grunnmuren.



Påvist skadelig fukt i trevegg

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendige trapper av betong og tre.

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

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dører med glassfelt. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

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

Enkelte dører tar i karm/terskel. Årsaken til dette skyldes ofte monteringsfeil eller sig i døren over tid.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er påvist muslort i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist tegn til mus i boligen. Årsaken skyldes utettheter i bygningskroppen, noe som ikke er unormalt på boliger fra denne tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang og behov for tiltak. Bygningen bør musesikres bedre.

TG IU Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Varmekabler i enkelte rom

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Vedfyring
- Varmepumpe

Dette er kun en beskrivelse av boligens oppvarmingsløsninger, og ikke en vurdering av deres tilstand.

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM

Generell

Flislagt dusjrom fra 2018. Rommet har dusjarmatur og tekstilforheng. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > DUSJROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet.

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene/veggplatene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk

KJELLER > DUSJROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjarmatur og tekstilforheng.

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via naturlig ventilering - en vanlig løsning for en bolig bygget på denne tiden.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > DUSJROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking, og veggen bak platene består av murkonstruksjon. Fuktmåling kunne derfor ikke utføres. Veggplaten mot dusjrommet hadde imidlertid merker av svertesopp. Dette er en indikasjon på at fuktinnholdet i veggen kan være noe høyt til tider, og gir mistanke om noe svekket membran på veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forekomst av svertesopp på veggplaten inn mot baderommet. Dette indikerer at veggen kan ha et utilstrekkelig eller svekket tettesjikt, som over tid kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men er vanskelig å si noe om når dette er nødvendig.





KJELLER > BAD - HYBEL NR 23

TG 3 Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2014, i følge eier. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengts skap, speil, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke bygget med våtrom-standard og er grunnlaget for tilstandsgraden.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Ingen tettesjikt i badet

KJELLER > BAD - HYBEL NR 23

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet bygningskonstruksjoner av betong/mur.

1. ETASJE > DUSJROM

Generell

Flislagt dusjrom med gulvvarme fra 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i følge eier, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket ligger under dusjkabinett som ikke har avtagbar sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimatet omfatter arbeidet med å tilgjengeliggjøre sluket. Dersom det etter dette avdekkes feil eller skader som krever utbedring, vil det påløpe ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > DUSJROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er ukjent om tettesjiktet/membranen er lagt foran eller bak toalettkassen. Derfor anbefales det ikke å etablere hull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Jevnlig kontroll av sisternen bør likevel utføres ved å demontere "trykkeknappen".

1. ETASJE > DUSJROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hgallen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vekt% (tørt).



Ingen unormale forhold registrert

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2018 i følge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengte skap, veggmontert toalett på utnepåliggende kasse, dusjvegg/dør i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Sluket er avgrenset i dusjen. Dette betyr at dersom det oppstår lekkasjer utenfor dusjområdet, vil vannet renne ut i naborommet og forårsake bygningsmessige skader.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Sluket er avgrenset i dusjen. Grønn laser har ingenting med det å gjøre.-

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene/veggplatene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for arbeidene som er utført på våtrommet. Kravet til dokumentasjon er blitt strengere etter 2010, og på grunn av manglende dokumentasjon er tilstandsgrad 2 (TG2) valgt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Manglende dokumentasjon gjør det uklart hvordan tettesjiktet (membranen) er installert. Det kan være avvik som ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon. Det er derfor viktig å skaffe dokumentasjon hvis mulig.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengte skap, veggmontert toalett på utenpåliggende kasse, dusjvegg/dør i glass og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er ukjent om tettesjiktet/membranen er lagt foran eller bak toalettkassen. Derfor anbefales det ikke å etablere hull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Jevnlig kontroll av sisternen bør likevel utføres ved å demontere "trykkeknappen".



Ingen drensåpning iu bunn av toalettkasse

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



Ingen forhold registrert



Ingen forhold registrert

1. ETASJE > BAD - NR 23

Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme fra 2014, i følge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap og speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD - NR 23

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD - NR 23

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet.

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

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett, noe som også anbefales i årene fremover.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD - NR 23

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene/veggplatene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke mulig å bekrefte om det er benyttet tilfredsstillende tettesjikt i rommet, og det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Varig tetthet er viktig for å holde fuktighet ute og forhindre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD - NR 23

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap og speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD - NR 23

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft bør etableres for at avtrekksfunksjonen i rommet skal fungere optimalt.

1. ETASJE > BAD - NR 23

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt).



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer av platetopp, micro og stekeovn.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL NR 23

TG 3 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utetheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



Lekkasje i røropplegg

KJELLER > STUE/KJØKKEN - HYBEL NR 23

TG 3 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

- Ved funksjonstesten ble det observert dårlig avtrekk. Dette resulterer i at hybelen ikke effektivt fjerner matos eller annen forurensning som oppstår under matlaging. En mulig årsak til dette kan være utilstrekkelig renhold av ventilatoren, eller at ventilatorens kapasitet er for lav i forhold til behovet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av 2 stk kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Innredningen er av merke Blum og er fra 2018/2019 i følge eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN - NR 23

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen er fra 2018 i følge eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN - NR 23

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i normal standard med laminat på gulv og panel og betong på veggene. Rommet har naturlig avtrekk.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det innvendige røropplegget består av kobber- og plastrør. I følge eier er rørene fra 2018 i bolig nr. 25, og fra 2014 i bolig nr. 23 samt tilhørende hybel. Den innvendige hovedstoppekranen ble funksjonstestet og fungerte som forventet ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerstammen (hovedrør som fordeler vann i de ulike vannrørene) er ikke montert i et rom med vanntett gulv og sluk, noe som strider mot vanlige krav og standarder. Dette kan føre til potensielle vannskader ved lekkasjer.

Rørkursene er ikke tydelig merket. Dette medfører at huseieren ikke har oversikt over hvilken kurs som styrer hvilke rør.

Konsekvens/tiltak
- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anlegget bør overgåes av en rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende merking av rør, og det er ikke påvist avløp til sluk/våtromsgrulv fra skap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast og opplyses å være fra ca. 1985 i bolig nr. 23 og tilhørende hybel, samt fra 2018 i bolig nr. 25, ifølge eier.

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

Avløpsanlegget fra 1985 har overgått mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget. Det innvendige fuktighetsnivået anses som normalt for denne type bygg fra denne tidsperioden.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i nr. 23, datert 2018. Ifølge eier er det gjennomført én service siden installasjonen, og det kan snart være behov for ny service.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Varmesentral - nr 23

Det er installert varmepumpe i stuen, som er ny i følge eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato plassert i nr. 25.

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

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

- På bakgrunn av brannsikkerhet er det er i dag krav om fast tilkobling av varmtvannsbereder (uten bruk av stikkontakt). Normen har for øvrig ikke tilbakevirkende kraft, men det er sterkt anbefalt å oppgradere til dagens sikkerhetsnivå også ved utskiftning av eldre beredere. Forholdet er vurdert etter forskrift til Avhendingsloven § 2-21, som om handler forhold som kan ha betydning for liv og helse.



Bereder tilkoblet stikk

TG IU Andre installasjoner

Eiendommen er utstyrt med 10 overvåkningskameraer plassert rundt på eiendommen. Dette er kun en informativ opplysning og inngår ikke som en del av tilstandsvurderingen.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapene er plassert i nr. 23 og nr. 25 og inneholder automatsikringer og automatisk strømmåler. Hybelen tilknyttet nr. 23 har felles skap og strømmåler.

Det elektriske anlegget ble delvis fornyet i 1998 da eier overtok eiendommen (arbeid utført av Espegard Elektro AS i Drammen). Anlegget ble deretter ytterligere oppgradert i 2018 i forbindelse med ombygging, med arbeid utført av Welhaven Rør og Elektro AS. Det ble også installert deler av nytt anlegg i 2019.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2025-08-06:

   Rette DLE rapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er påvist en utett gjennomføring i sikringsskapet i nr. 25. I tillegg har det elektriske anlegget, som er fra ca. 1985, oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Det foreligger heller ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1. januar 1999. Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er nærmest nulltoleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er utført i tråd med NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (tryggere bolighandel).

   Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utett gjennomføring i skap

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ukjent løsning for drenering. Det er synlig grunnmursplast (knotteplast) mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Ved fuktsøk langs gulv og synlige tegn i toalettrommet i kjeller, er det mistanke om at dreneringen ikke fungerer tilfredstillende.

- Det er identifisert flere områder hvor det mangler klemmelist i toppen av grunnmursplasten (knastepapp), og at denne ligger under terreng. Dette kan medføre at vann og løse materialer kan trenge mellom grunnmuren og grunnmursplasten, potensielt forårsake økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Overflateavvik i toalettrom - mistanke om svekket drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av betong fra byggeåret. Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden.

Det var mye innbo mot grunnmuren på befaringsdagen, noe som gjorde at grunnmurens overflate ikke lot seg avdekke fullstendig. Derfor tas det forbehold om potensielle skjulte skader på de utilgjengelige områdene.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betong i gårdsplassen.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i flatt terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På grunn av det svake fallet/flate terrenget trekker grunnvann og overflatevann mot grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen. For å redusere dette bør terrenget skråne bort fra bygningen (1:50) over tre meter. Dette hjelper med å lede vannet bort fra grunnmuren og minske fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det kan være hensiktsmessig å vurdere dette tiltaket i forbindelse med en fremtidig omlegging av boligens dreneringssystem.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledning består av plast, og avløpsledning består av jernrør - begge av eldre dato. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Når vann- og/eller avløpsledninger har vært i bruk i mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker sannsynligheten for tegn på aldring, slitasje eller redusert funksjonalitet. Dette kan bety at de trenger utbedring eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Boder



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
To lagerboder oppført i enkel trekonstruksjon.

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

MC-bod



Anvendelse
P-plass for motorsykkel

Byggeår **Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lagerbod oppført i enkel trekonstruksjon. Bygget brukes i dag som parkeringsplass for motorsykkel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

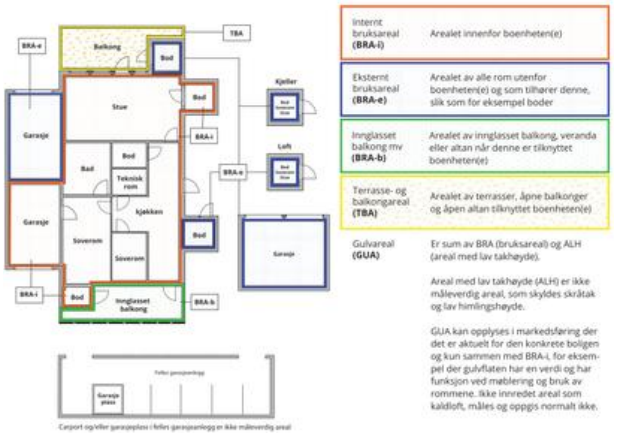
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Hel tomannsbolig m/hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	62			62	105
1. Etasje	247			247	212
Loft	46			46	
SUM	**355**				**317**
SUM BRA	**355**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue, Kjøkken, Soverom, Dusjrom, Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Entré - hybel nr. 23, Stue/kjøkken - hybel nr 23, Gang - hybel nr 23, Bad - hybel nr 23, Soverom - hybel nr 23, Kott - hybel nr 23, Bod - hybel nr 23		
1. Etasje	Hall, Garasje, Bod, Gang, Dusjrom, Trapperom, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Entré - nr 23, Gang - nr 23, Kjøkken - nr 23, Stue - nr 23, Soverom - nr 23, Bad - nr 23, Trapperom - nr 23	Utebod 1, Utebod 2	
Loft	Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2/stue, Soverom 3, Soverom - nr 23, Stue - nr 23		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig, og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger verken bygningstegninger eller dokumentasjon som viser godkjent planløsning eller bruk for boligen. Konsekvensen av manglende godkjennelser er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Boder

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

MC-bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod/p-plass for motorsykkel	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig m/hybel	325	30
Boder	0	0
MC-bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	42	16		0	1917 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagerheimsletta 23 og 25

Hjemmelshaver
Bekkelund Benedicte, Auke Terje

Kommentar
I tillegg til det eksisterende arealet foreligger det en opsjonsavtale på et tilgrensende tomteområde, som per dags dato benyttes av eiendommen til blant annet rekreasjon og et tidligere hønsehold.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig, barnevennlig og solrikt til i Skoger med flott utsyn mot nærområdet. Her har du kort vei til skog og mark, barneskole samt flerbrukshall. Det er kort vei inn til Drammen sentrum, og E-18 mot Oslo og Sørlandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ukjent om det foreligger avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en stor, opparbeidet tomt med plen, busker, beplantning og plattinger, samt en romslig gruslagt gårdsplass med gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19381474			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	17.06.2025	Opplysninger gitt under befaringen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.06.2025	Matrikkelopplysninger (automatisk genererte)	Gjennomgått		Nei
Glitre nett	25.10.2024	Dokument: Avslutning av sak - elkontroll	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.06.2025	Rette DLE rapport	Gjennomgått		Nei

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN
Gnr 42 - Bnr 16
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QK1660

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Auke, Terje	9578-5993-4-3033258	2025-08-08 15:26:12
Bekkelund, Benedicte	9578-5997-4-314742	2025-08-08 15:26:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fagerheimsletta 23 og 25, 3036 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Terje Auke, Benedicte Bekkelund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19381474
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoveddel: Oppgradering av hovedbad i 1. etg (ved soverom) og bad i gangen, 2019. Utført av faglært, men uten dokumentasjon. Nye varmekabler, fliser og innredning. Tilbygg: Bad ble oppgradert med nye fliser og innredning i 2014. Utført av faglært, uten dokumentasjon. Hybel: Bad ble oppgradert med nye fliser og innredning i 2014. Utført av faglært, uten dokumentasjon.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted utført av Arne Skarra, 2018-2019. Nytt tak og terrassen er utført av meg. Har fagbrev som tømrer. Etablert uteboder ved inngangspartiet og ved innkjøringen til tomten.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Welhaven rør og elektro. Utført diverse elektroarbeid i 2024. Nytt sikringsskap med nye kurset.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? November 2024 av el-tilsynet.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NM graveservice. Niclas Mjør. Brudd i kloakkrør. Skiftet ut ca 70 cm rør.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg (Fagerheimsletta 23) 1988 utført av tidligere eier. Firma: Byggmester Geir Nyrønning.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppsetting av 2 uteboder.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe fukt som naturligvis kommer i en kjeller. Ikke noe vi har slitt med.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Tett kloakk. Ble reparert Des. 2024.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Dette er en tomanns bolig. Leier ut tilbygget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bekkelund, Benedicte	2025-08-08	Auke, Terje	2025-08-08

Identifikasjon

bankID Bekkelund, Benedicte

Identifikasjon

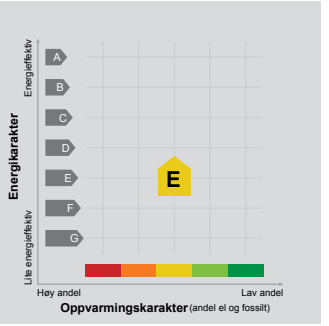
bankID Auke, Terje

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerheimsletta 23
Postnummer	3036
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7804946
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-147570
Dato	22.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montering tetningslister
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

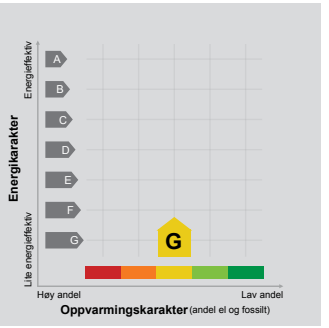
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerheimsletta 25
Postnummer	3036
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7804946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147585
Dato	22.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1945
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

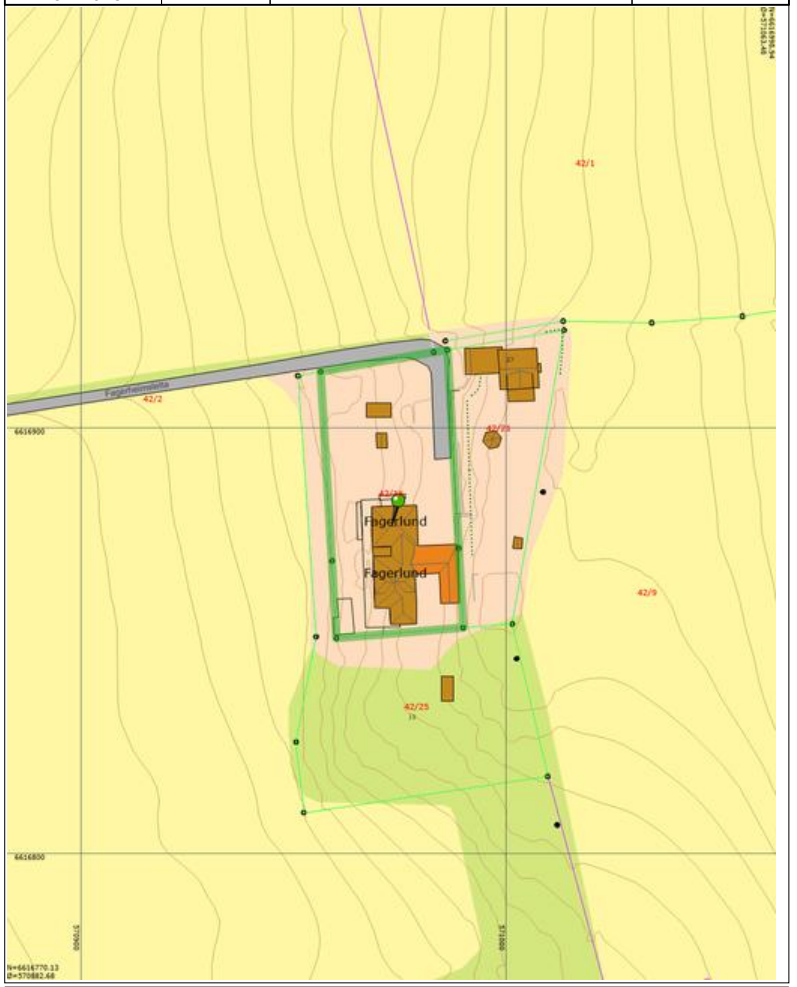
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerheimsletta 25 3036 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Taksprang
- Veg annen avgrensning
- Loddrett mur
- Garasje og uthus
- Mast
- Dyrka mark
- Husnummer
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Høydekurve
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Gjerde
- Bolig
- Veg
- Bebygd område
- Annet

Herr Karsten J.Steen,
gr.br.nr. 42/16, "Fagerlund
387/62S Skoger st.

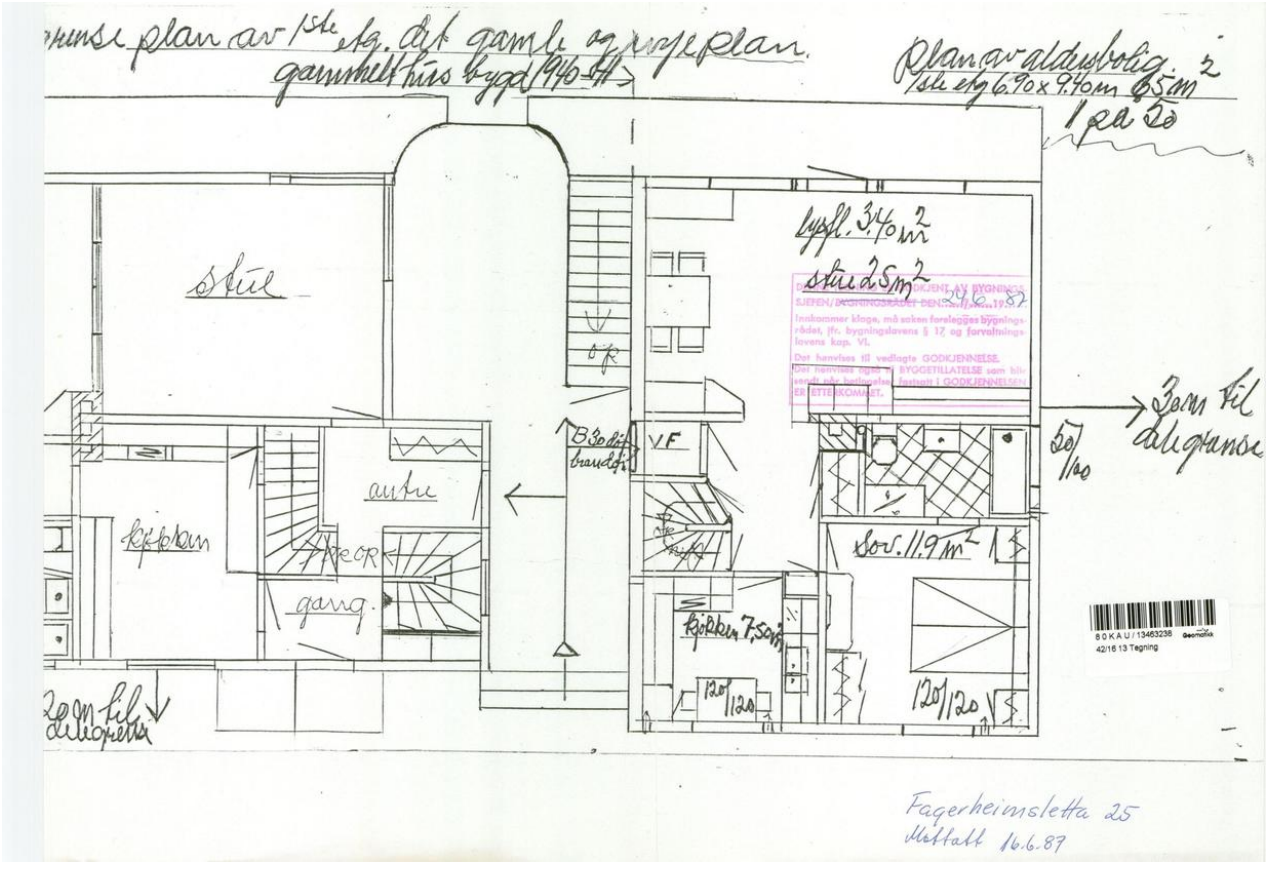
gr.br.nr. 42/16, enebolig

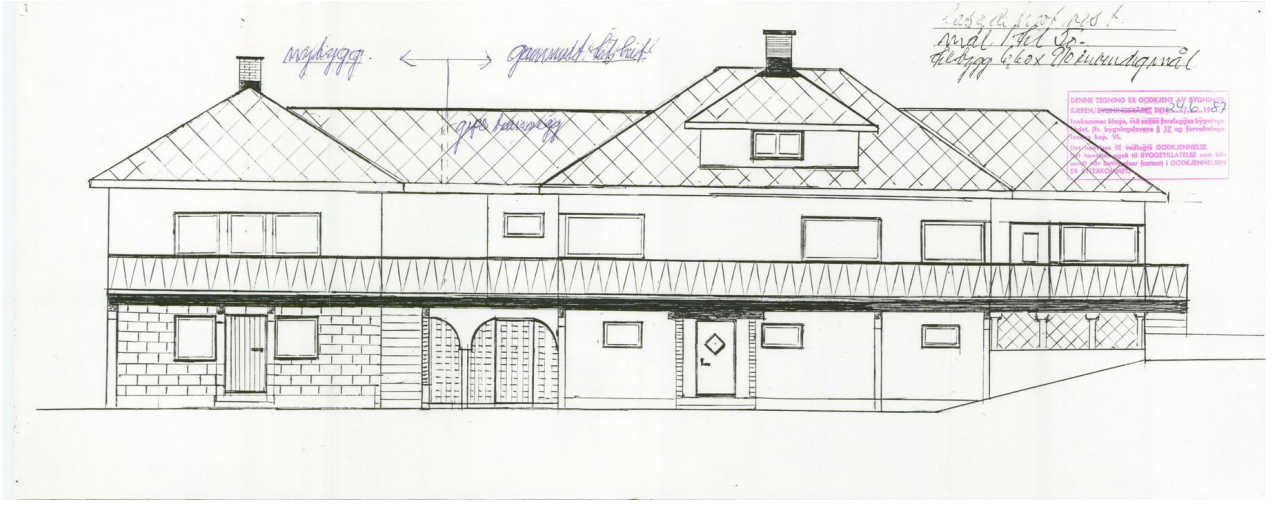
herr Karsten J. Steen,

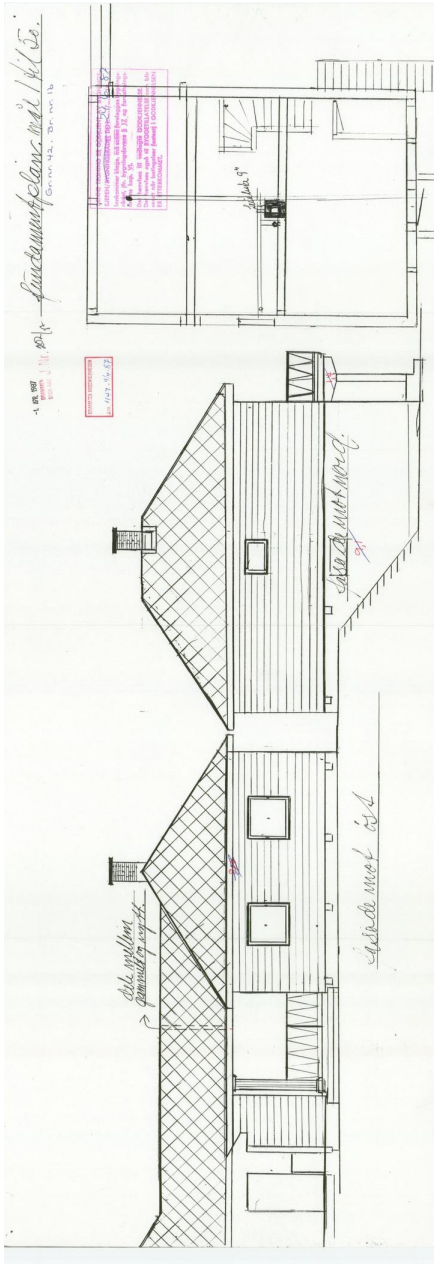
Netting påsettes i skap 10cm fra brannmur.

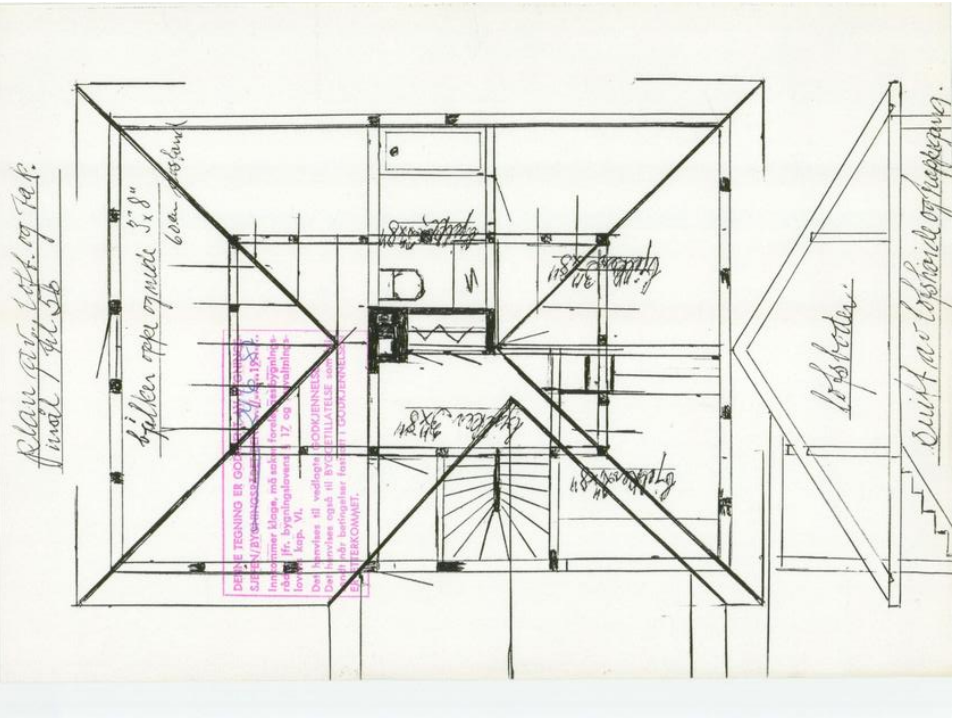
26/5-62

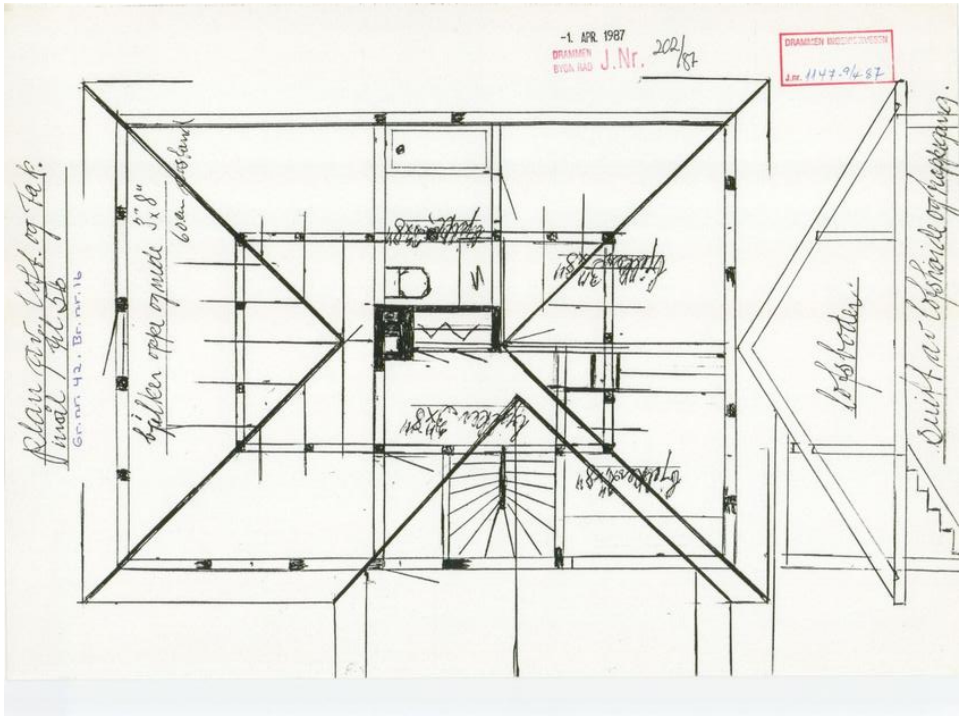
Sveinn A. Hansen


Stue
kjøkken
gang
Bad
VF
Sov. 11,9 m²
Kjøkken 7,5 m²
Fagerheimsletta 25
Mottatt 16.6.87

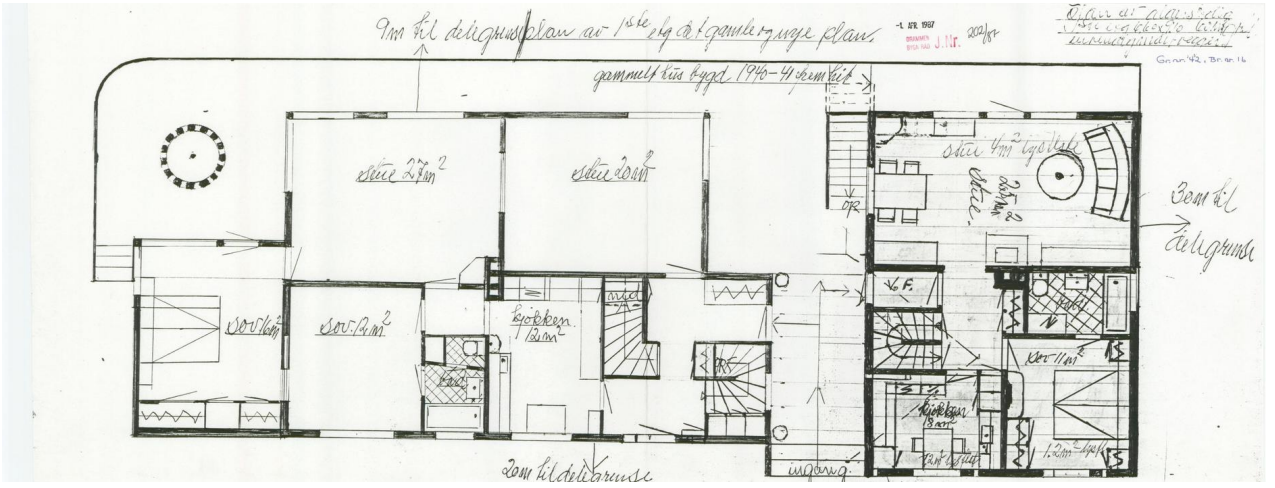







-1. APR. 1987
DRAMMEN BYGNING J.Nr. 202/87
DRAMMEN KOMMUNE
Sak 1147-94-87




9mm fil delegrunnsplan av 1ste etg. på tegnet nygge plan.
gammel hus bygd 1940-4 stein fil
stue 27m²
stue 20m²
sov. 11m²
sov. 8m²
kjøkken 12m²
bad
mel
stue 4m² igjen
stue
sov. 11m²
kjøkken 8m²
3cm fil
2cm fil delegrunnsl
inngang

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

AUKE TERJE
FAGERHEIMSLETTA 25
3036 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/764 Fagerheimsletta 25-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Helene Nisja Olsen

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

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.
Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 1
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Tatt alder, slitasje og diverse brennbart materialet for nærme skorsteinen, anbefaler vi å rehabilitere skorsteinen.

2.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Tatt alder, slitasje og diverse brennbart materialet for nærme skorsteinen, anbefaler vi å rehabilitere skorsteinen.

3.	Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at feie/sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

4.	Avvik: Det ble avdekket at ildstedet er feilmontert, for nærme brannmur.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Ildsted - Plassering: U. etasje Stue

32044440

4.	Avvik: Det ble avdekket at ildstedet er feilmontert, for nærme brannmur.
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at ildstedet flyttes slik at avstand til brannmur blir minst 10 cm.

5.	Avvik: Det ble avdekket at brennplater i ildstedet er defekt.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Ildsted Nordpeis - Nordpeis Q34-UL Plassering: 1 etasje Stue
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres nye brennplater i ildstedet.

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	16.01.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 1
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	U.etg: Ikke kontrollert sotluke innvendig grunnet fyr i ildsted (veldig varm luke).

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

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

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

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

Vennlig hilsen
Feierseksjonen

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

BEKKELUND BENEDICTE
FAGERHEIMSLETTA 25
3036 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/764 Fagerheimsletta 25-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Helene Nisja Olsen

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

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.
Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 1
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Tatt alder, slitasje og diverse brennbart materialet for nærme skorsteinen, anbefaler vi å rehabilitere skorsteinen.

2.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Tatt alder, slitasje og diverse brennbart materialet for nærme skorsteinen, anbefaler vi å rehabilitere skorsteinen.

3.	Avvik: Det ble avdekket at feie/sotluke ikke er i godkjent stand.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 2
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at feie/sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

4.	Avvik: Det ble avdekket at ildstedet er feilmontert, for nærme brannmur.
Dato:	16.01.2025

4.	Avvik: Det ble avdekket at ildstedet er feilmontert, for nærme brannmur.
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Ildsted - Plassering: U. etasje Stue
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at ildstedet flyttes slik at avstand til brannmur blir minst 10 cm.

5.	Avvik: Det ble avdekket at brennplater i ildstedet er defekt.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Ildsted Nordpeis - Nordpeis Q34-UL Plassering: 1 etasje Stue
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres nye brennplater i ildstedet.

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	16.01.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 1
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	U.etg: Ikke kontrollert sotluke innvendig grunnet fyr i ildsted (veldig varm luke).

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

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

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

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

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

AUKE TERJE
FAGERHEIMSLETTA 25
3036 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/763 Fagerheimsletta 23-H0102

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Helene Nisja Olsen

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

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.
Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær feie/sotluke.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe, Standard Plassering: -
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	U.etg: Brennbart for nærme brennbart materialet. Ikke Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres en sotlukestein. U.etg: Sotluke mangler lås. Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er å montere lås på sotluke så den enkelt kan stenges og lukkes.

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	16.01.2025
Gjelder:	Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe, Standard Plassering: -
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Tak: Det ble avdekket at skorstein mangler sikker adkomst til skorstein for feiing og kontroll. Kommentar: Det anbefales at det monteres godkjent taksikringsutstyr for å sikre adkomst til skorstein.

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

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

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

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

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

110

BEKKELUND BENEDICTE
FAGERHEIMSLETTA 25
3036 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/763 Fagerheimsletta 23-H0102

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Helene Nisja Olsen

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

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.
Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær feie/sotluke.
Dato:	16.01.2025
Frist:	15.02.2025
Gjelder:	Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe, Standard Plassering: -
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	U.etg: Brennbart for nærme brennbart materialet. Ikke Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres en sotlukestein. U.etg: Sotluke mangler lås. Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er å montere lås på sotluke så den enkelt kan stenges og lukkes.

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	16.01.2025
Gjelder:	Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe, Standard Plassering: -
Saksbehandler:	Helene Nisja Olsen
Beskrivelse:	Tak: Det ble avdekket at skorstein mangler sikker adkomst til skorstein for feiing og kontroll. Kommentar: Det anbefales at det monteres godkjent taksikringsutstyr for å sikre adkomst til skorstein.

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

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

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

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

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE STEENBERG GRAN
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0212/25
Vår referanse: 3768849/26552141
Bestilling: C3 2025-06-03 (2) 65

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
200150	90	16.1.1959	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	42	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/200150/90
Uthentet 2025-06-03 09:56

Dagbok nr. 150 dbf. 16/1-59.
Holmestrand Sorenskriverembete

U T S K R I F T

av Vestfold jordskifterett rettsbok nr. 37, side 336-339, for så vidt angår grensegangsforretning etter jordskiftelovens § 82 mellom de nedenfor nevnte bruk og eiere i Skoger herred.

1. Gnr. 42 bnr. 1, eier Thorbjörn Finnsrud.
2. " 42 " 2, " Karl Borge,
3. " 42 " 3, " Georg Skryseth.
4. " 42 " 16, " Karsten Johnsen Steen.
5. " 42 " 18, " Henning Solheim.

00000
000
0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/200150/90
Uthentet 2025-06-03 09:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/200150/90
Uthentet 2025-06-03 09:56

År 1958 den 18. september ble voldgiftsrett satt i huset til Karl Borge på gnr. 42 bnr. 2 i Skoger kommune.
Voldgiftsdommer: Jordskiftedommer Erling Øyehaug.
Voldgiftsparter: 1. Karl Borge, eier av gnr. 42 bnr. 2.
2. Thorbjörn Finnsrud, eier av gnr. 42 bnr. 1.
3. Georg Skryseth, " " " 42 " 3.
4. Karsten Johnsen Steen, " " 42 " 16.
5. Henning Solheim, " " 42 " 18.

Sak nr. 31/1958.

Saka gjelder: Oppgåing og rekonstruksjon av grensa mellom gnr. 42 bnr. 2, Karl Borge på den ene side og de overanförte parter på den annen side.

Denne grensa var avmerket og beskrevet i utskiftningsforretning avsluttet 23/10-1913 med endring i overutskiftninga av 4. juni 1914. Grensemerkene kunne imidlertid ikke lenger finnes og partene var blitt enige om å gå opp og få grensa avmerket og beskrevet på nytt i krav av 18/9-1958.

Grensa var allerede avmerket i marka samtidig med avmerking under sak 3/1956. Ved denne avmerkinga var samtlige parter tilstede på sine respektive grensestykker. Vedkommende grensa mellom Karl Borge og Henning Solheim så ble denne grensa regulert, tilstede ved reguleringa var Karl Borge og fru Solheim.

GRENSEBESKRIVELSE.

Grense nr. 1, mellom gnr. 42 bnr. 2, eier Karl Borge på venstre og gnr. 42 bnr. 18, eier Henning Solheim på höyre side går ut fra hovedveien Hagerheim-Lerpe og går i retning 393^{g} til merkestein

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/200150/90
Uthentet 2025-06-03 09:56

(1), samme retning 50,4 m til do. (2), hjörnedelet mot gnr. 42 bnr. 3.

Grense 2, mellom gnr. 42 bnr. 2, Karl Borge på venstre side og gnr. 42 bnr. 3, eier Georg Skryseth på höyre side går ut fra merkestein (2) og går i retning 393^{g} 35,5 m til merkestein (3), s.r. 1,3 m til vinkelpunkt, her vinkler grensa og går 283^{g} 0,5 m til merkestein (4), s. retning 26,8 m til do. (5) og videre 0,7 m til vinkelpunkt. Her vinkler grensa på nytt og går i retning 390^{g} og 0,8 m til merkestein (6), s. retning 34,2 m til kors i stein (7), s. retning 52,1 m til merkestein (8) som er hjörnedelet mot gnr. 42 bnr. 16.

Grense 3, mellom gnr. 42 bnr. 2, eier Karl Borge og gnr. 42 bnr. 1, eier Thorbjörn Finnsrud henholdsvis på venstre og höyre side, begynner i grensen mot gnr. 42 bnr. 16 og går i retning 390^{g} 4,1 m til merkestein nr. (9), s. retning 122,8 m til do. (10) og videre s. retning 45 m til do. (11) som står i grensen mot Jörgen Juel.

Retningene er omtrentlige og avstandene er målt horisontalt.

IKRAFTTREDEN.

Grensegangssaka på Bakke, gnr. 42 i Skoger beskrevet fremmenfor og her trer i kraft den 18. november 1958.

Den tinglyste utskrift av saka oppbevares hos eieren av gnr. 42 bnr. 2 til fritt bruk for de interesserte.

Saka ble deretter kunngjort slutta den 18. september 1958 ved at rettsboka ble lest opp. Til stede ved kunngjöringa var: Karl Borge, Thorbjörn Finnsrud, Georg Skryseth.

Rettsformannen gjorde rede for reglene om anke.

Da det ikke var mer å tilföre ble mötet og retten hevet.

Erling Øyehaug (sign).

JORDSKIFTEDOMAREN I VESTFOLD

Rett utskrift bekreftes:
Erling Øyehaug

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE STEENBERG GRAN
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0212/25
Vår referanse: 3768850/26552146
Bestilling: C3 2025-06-03 (2) 66

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
723	90	25.1.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	42	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/723/90
Uthentet 2025-06-03 09:56

DRAMMEN KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

REGISTRERT
25 JAN. 1989
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 723

ERKLÆRING

Vedrørende Gnr. 42 Bnr. 24

ATKOMSTVEI

Gnr. 42 Bnr. 24

skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)

fra

over Gnr. 42 Bnr. 16

langs denne eiendoms

som vist med farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Gnr. 42 Bnr. 16 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Drammen Bygningsråd.

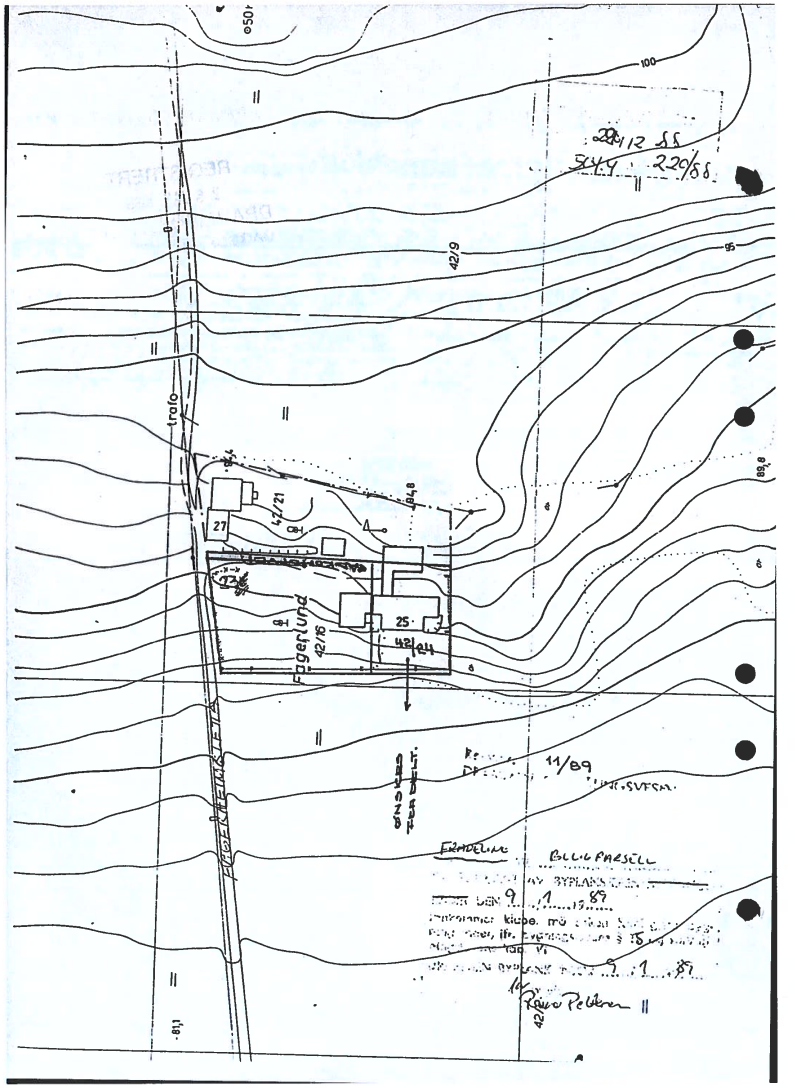
Drammen, den

For Gnr. 42 Bnr. 16 Odd Stein Urdahl
Hjemmelshaver

For Gnr. 42 Bnr. 24 Odd Stein Urdahl
Hjemmelshaver

Doknr: 723 Tinglyst: 25.01.1989 Emb: 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/723/90
Uthentet 2025-06-03 09:56



Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE STEENBERG GRAN
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0212/25
Vår referanse: 3768851/26552151
Bestilling: C3 2025-06-03 (2) 68

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2715	90	14.3.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	42	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/2715/90
Uthentet 2025-06-03 09:57

MÅLEBREV

Drammen kommune
OPPMÅLINGSSJEFEN

Målebrev nr 15644
J nr 11/89

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over–

Gnr 42 | Bnr 24 | Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse Fagerheimsletta 25

Dagbokstempel
REGISTRERT
1 9 MARS 1990
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 2715

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 22. september 1989 holdt–

kartforretning over et grunnstykke med areal 554 m2 som ved midlertidig forretning av 27. januar 1989 ble utskilt fra gnr. 42 bnr. 16 og gitt nytt gnr. 42 bnr. 24.

Forretningen ble rekvirert av–

Aud Steen Urdahl

Doknr. 2715 Tinglyst 14.03.1990 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bestyrer ved forretningen var–

Olaf Hjellum

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Drammen den 15. februar 1990

OPPMÅLINGSSJEFEN I DRAMMEN

A. Ulltveit-Moe

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

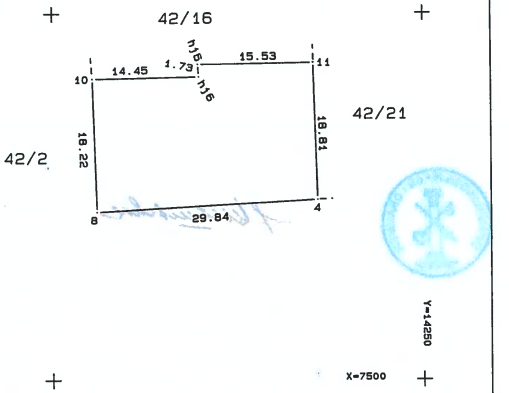
Nr. 16.530 Forlag Sam & Stenersen A/S, Oslo. 1-84
Blanketten brukes både som original og gjengart av målebrev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/2715/90
Uthentet 2025-06-03 09:57

MÅLEBREVKART

Gnr 42 | Bnr 24 | Festenr
Representasjonspunkt X 7535 Y 14220 Z
Kartblad 1.0 7.2/13.6 | Landsnett x DRAMMEN 1963
Målestokk 1: 500 | Areal 554 M²

Jnr 11/89
Målebrev nr 15644



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
11	teoretisk pkt.	7543.35	14235.20	18.81	
4	off.godkj.gr.mrk	7524.55	14235.77	29.84	
8	grensetre	7522.93	14205.97	18.22	
10	off.godkj.gr.mrk	7541.14	14205.38	14.45	
HJ6	hushjørne	7541.41	14219.82	1.79	
HJ5	hushjørne	7543.13	14219.67	15.53	

Vesla/Geonor

Fagerheimsletta 23

Nabolaget Kobbervikdalen/Nedre Eik - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Skoger skole (1-7 kl.)	**7 min**
188 elever, 11 klasser	0.6 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**11 min**
258 elever, 15 klasser	7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**12 min**
644 elever, 43 klasser	8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**13 min**
366 elever, 26 klasser	9.1 km
Drammen videregående skole	**11 min**
1250 elever, 51 klasser	8 km
Heltberg vgs. Drammen	**13 min**

Offentlig transport

Fagerheim	**6 min**
Linje 35, 96	0.6 km
Drammen stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	7.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**48 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

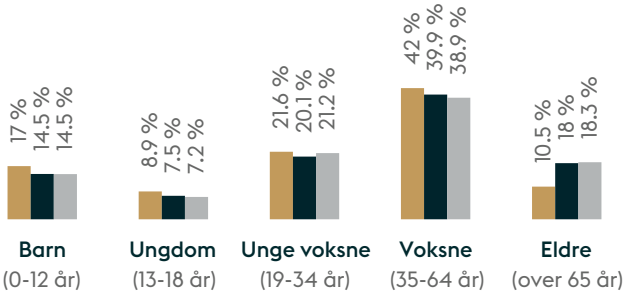
Barnehager

Skoger barnehage (1-5 år)	**5 min**
76 barn	2.8 km
Espira Kniveåsen barnehage (1-...	**5 min**
110 barn	3.3 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år...	**6 min**
64 barn	4.1 km

Dagligvare

Kiwi Kobbervikdalen	**20 min**
Kiwi Åskollen	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kobbervikdalen/Nedre Eik	709	267
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Skogerhallen	8 min
Skoger skole	8 min
PDL Center Drammen	9 min
InterPadel Drammen	9 min

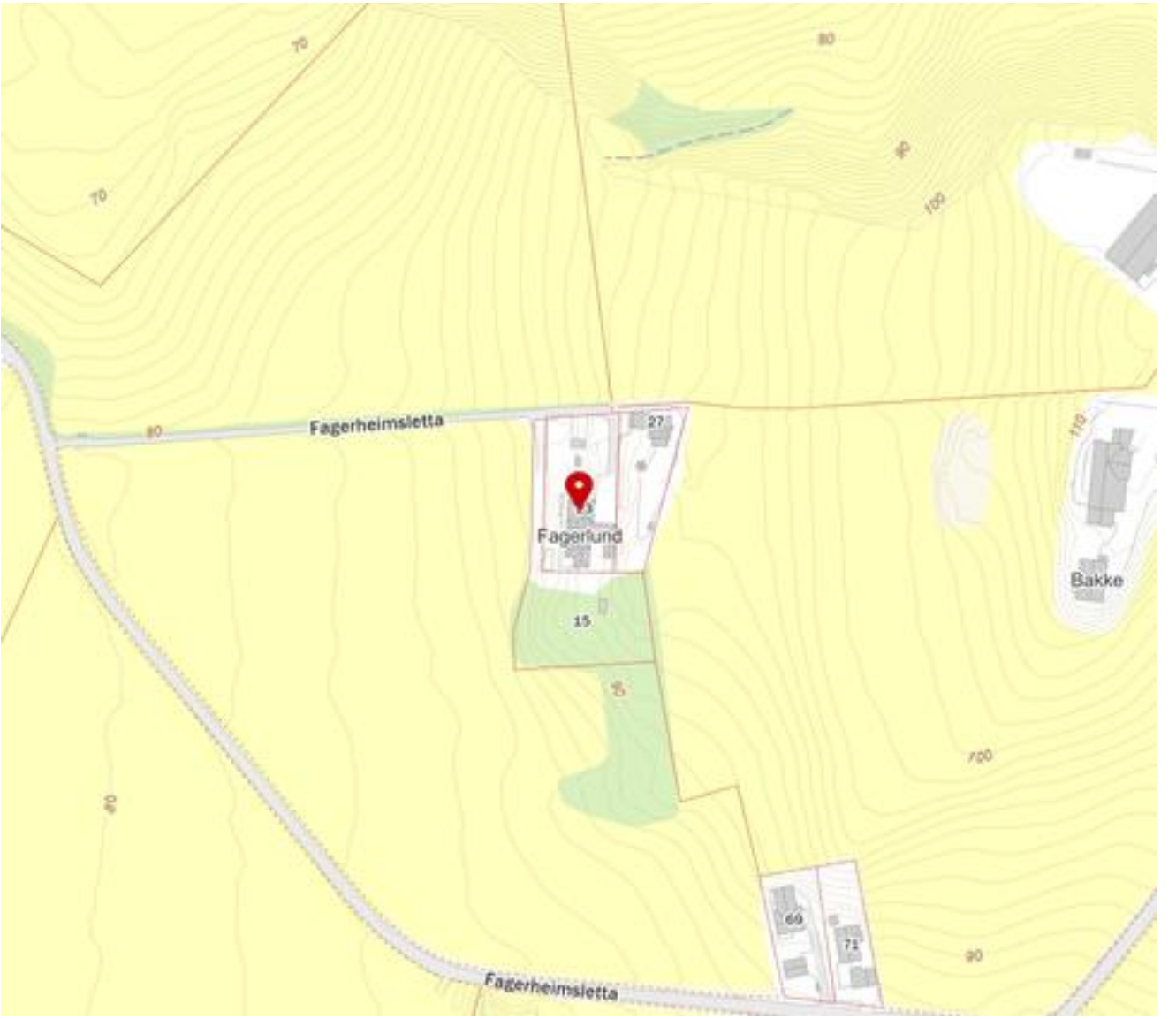
«Because it is close to the city, motorway, hospital, kindergarden (several) and 2 good mid schools (skoger and åskollen).»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0212/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerheimsletta 23 og 25 3036 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 42, bnr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 42, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no