NORDVIK

Maria Fegths gate 28

5 soverom | 196 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Maria Fegths gate 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
95	Egenerklæringsskjema
102	Andre vedlegg
128	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.12.2025









Nøkkelinformasjon

Pen halvpart av tomannsbolig m/hybel - 5 soverom - Solrik hage og terrasse med utsikt - Garasje - Familievennlig!

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**131 130,-**
Totalpris	**5 321 130,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Maria Fegths gate 28!

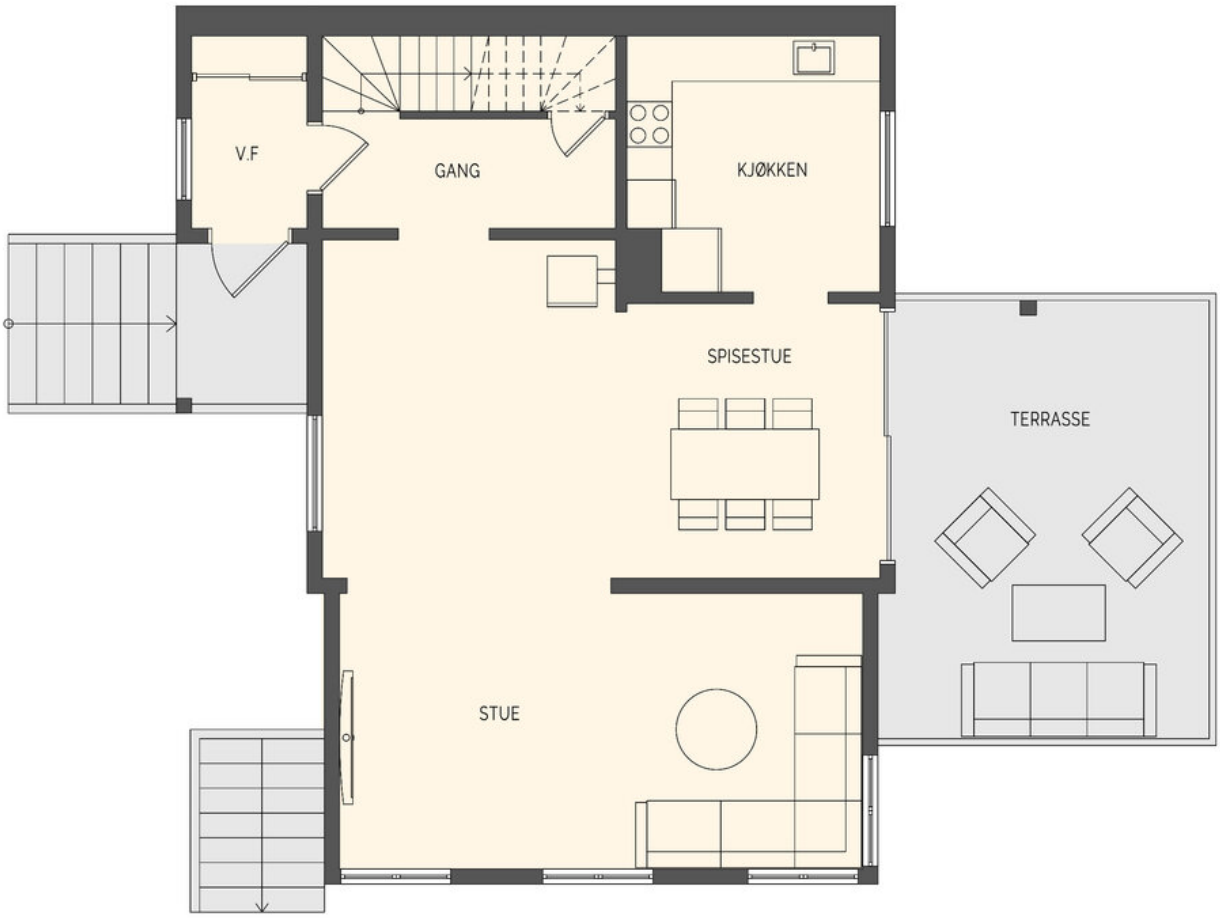
Dette er en halvpart av tomannsbolig over 3 plan og hybel, beliggende i et rolig og veletablert boområde på Rundtom.

Høydepunkter:

- Peis
- 5 soverom
- Kjøkken fra 2024
- Flislagt bad fra 2013
- Stor stue og spisestue
- Hybel med mulighet for gode leieinntekter
- Solrike og usjenerte uteplasser med utsikt
- Stor og fin vestvendt terrasse fra 2008
- Stor gårdsplass og garasje på tomten
- Tilbaketrukket og barnevennlig boområde
- Praktisk med få minutter til nærmeste bussholdeplass
- Enkel tilgang til påkjøring på E-18
- Nærhet til marka med flotte turmuligheter hele året

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



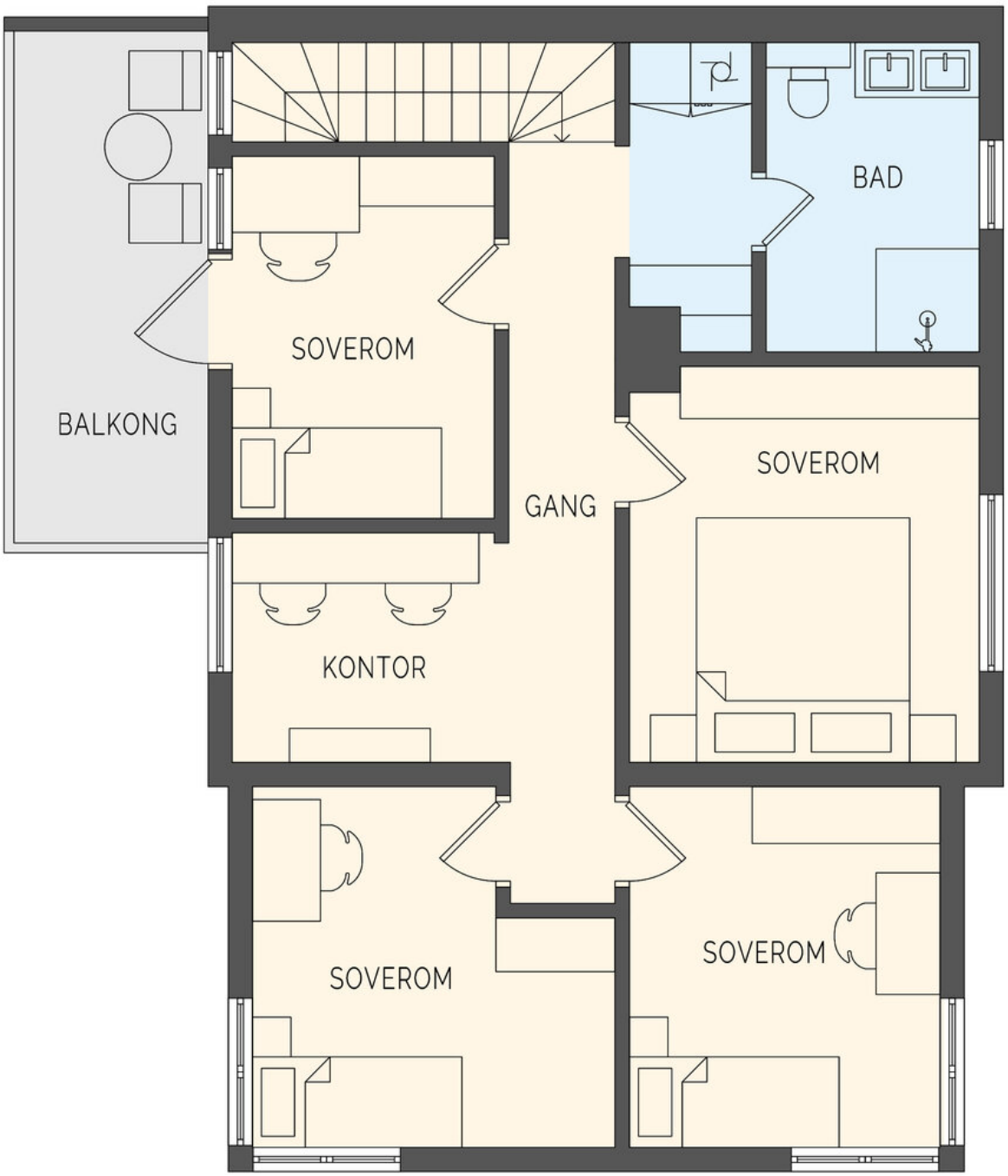
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



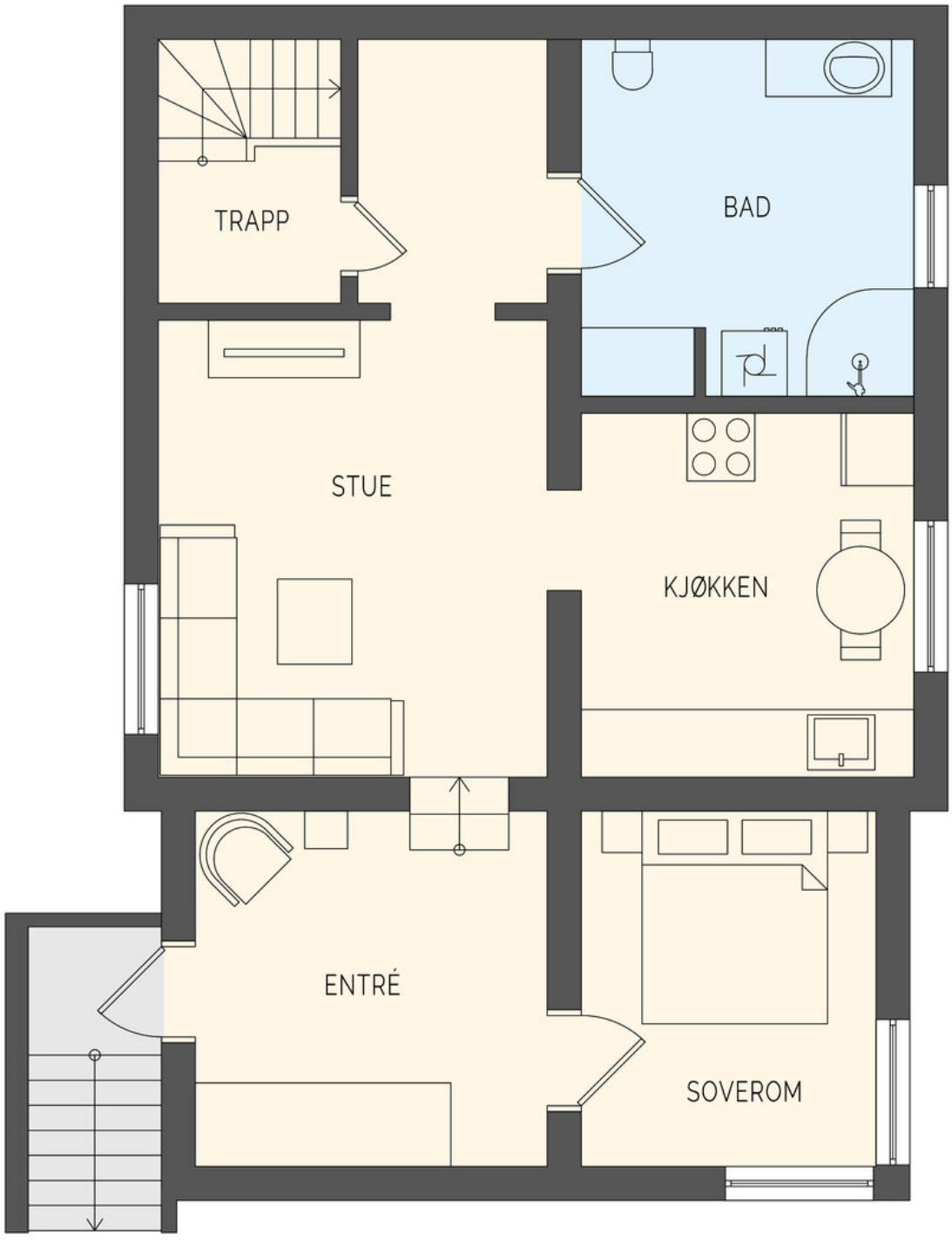
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK










SAMSUNG
BOSCH
SIEMENS


HANDS
DISHES















Stue hybel





Kjøkken hybel



Bad hybel




28



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0409/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Maria Fegths gate 28, 3041 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 413 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Songül Yardim
Emin Yardim

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 321 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 340 330,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1959

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygning
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, soverom, stue, kjøkken, fordelergang, bad og trapperom
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, fordelergang, stue, tv/stue og kjøkken
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Fordelergang, bad, 4 soverom og kontor
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
U. Etasje: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.
1. Etasje: Entré, gang, stue, tv-stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, bad, 4 soverom og kontor.

Terrasse med adkomst fra 1. etasje på ca. 22 kvm.
Terrasse med adkomst fra 2. etasje på ca. 7 kvm.
Garasje plassert på tomten.

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Praktisk entre med skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring av yttertøy.

Stue: Stor og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Spisestuen er i praktisk tilknytning til kjøkkenet, hvor det er god plass for langbord med tilhørende møblement. I tillegg er det peis i stuen som kan nytes fra spiseplassen. Videre er det egen tv-stue som enkelt møbleres med romslig sofagruppe og

tilhørende tv-møblement. Stuene er kledd i moderne fargetoner og har store vindusflater som bidrar til godt med lysinnslipp. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken fra 2024 med innredning fra Power, med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte, lekkasjestopper og komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som micro, platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap.

2. Etasje:

Soverom: I denne etasjen finner du fire gode soverom. Alle soverommene gir plass for enten dobbeltseng eller enkeltseng, garderobeskap og annet ønskelig møblement. Soverommene er malt i fine farger og har godt med naturlig lys via vinduer.

Gang/kontor: Deler av gangen er i dag innredet som praktisk kontor med god plass for skrivebord og hyller. Perfekt som hjemmekontor.

Bad: Pent flislagt bad som antas å være renovert i år 2013. Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med dobbel servant med underskap, toalett og dusjnisje med regndusj og innfellbare glassdører. Ved badet er det laget nisje for opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

U. Etasje:

Entré: Romslig gang med flislagt gulv og varmekabler. Gangen gir god plass for oppbevaring i garderobeskap.

Stue: Stue med flislagt gulv og varmekabler. Stuen gir god plass til møblement som sofagruppe og tv.

Kjøkken: Kjøkkenrom med flislagt gulv og varmekabler. Kjøkkenet har slette hvite fronter og nisje for frittstående hvitevarer. Integrert kjøleskap/frys.

Soverom: Soverom med plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord.

Bad: Bad fra rundt år 2000 med fliser på gulv og flis/betong på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med speil, innebygget sisterne og har opplegg for vaskemaskin. Badet fikk nye baderomsmøbler og dusjkabinett i 2023.

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje, som deles med naboeiendommen. For øvrig gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:

2025:
- Pusset, malt og lakkert trapp
- Nye dusjdører og speil på bad i 2. etasje
- Oppgradert baderomsmøbler med folie på bad i 2. etasje

2024:
- Nytt kjøkken
- Satt inn egen strømmåler til underetasje
- Oppgradert strøm i hovedetasje

2023:
- Det foreligger ferdigattest på bruksendring av rom i kjeller for etablering av en bruksenhet.
- Fullført kjøkken i underetasje
- Nytt dusjkabinett og baderomsmøbler på bad i underetasje
- 4 stk nye vinduer (unntatt bad)

2022:
- Opparbeidet gårdsplass og hage

2014:
- Taktekking skiftet av Drammen Blikk og Tak AS.

2013:
- Bad 2.etg opplyses være renovert av Rasmussen Håndtverk AS.
- Takrenner og nedløp ble skiftet

2006:
- Drenering
- Tilbygg oppført

2002:
- Vindu på bad kjeller med datostempling 2002.
- Balkongdør og tilbygg med datostempling 2002.

2000:
- Bad kjeller

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Byttet dusjdører og speil i hovedetasje bad i 2025 ny dusjkabinett og baderomsmøbler i under etg bad i 2024

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmanavn: Rasmussen Håndverk/Accept Teknikk AS
Beskrivelse: Nytt bad Full renovering og bygging av nytt bad i 2. etasje Montering av nytt vindu på bad År: 2013

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
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking (ikke på nybygg) Montering av ny takstein, sløyfer, lekter, takpapp, beslag på pipe, israfter med beslag, vindskier, takrenner og nedløpsrør. År: 2013 Utført av: Drammen Blikk og Tak Fornyelse av garasjetak og ny taktekking, montering av takrenne og nedløpsrør Utført av A: Ekkert Tak År: 2017 - Innvendig stålpipe i pipeløp 2011 År: 2011 Utført av: Buskerud Pipeservice -egeninnsats- -ny inngangsparti trapp i 2025 utarbeidet gårsplass - hage - 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Beskrivelse: Synlig grunnmurspapp rundt tilbygg og drenering er fra 2006.

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: Kvartal Elektro AS Ny tilførsel til kjeller og 1 etg ny installasjon i kjøkken. Ny kurs til komfyr 25A med komfyrvakt, 16a til ovn, 16a til oppvask, 16a til stikk over arbeidsbenken, 16A til vaskemaskin, ny stikk til fryser, ny kurs til komfyr og ovn i kjeller.
-Oppgraderet hoved sikring med ny inntaksboks
-Høyere strøminntak til boligen fra Glitre
-Seperat strømmåler både hoved og utleiedel

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: Dato: 2024-03-12

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?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderniseringer og påkostninger Boligen ble påbygget i 2006. Tilbygg i 2006. Kjeller innredet i 2018. Kjeller etg godkjent som utleiedel hos Drammen Kommune i 2023.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: Vanninntrengning gjennom yttertak. Lekkasje rundt pipehatt.

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?
Nei

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 ny installasjon på kjøkken, ny kurs til komfyr, 16A til ovn, oppvask, stikk og oppvaskmaskin og ny kurs til ovn i kjeller i følge informasjon fra selger.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:
- Eiendommen er en vertikalt delt tomannsbolig fra 1959.
- Boligen er fundamentert på fjell.
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Dreneringen er fra 2006, og taknedløp samt overvann ledes til drensrør.
- Bygningen har yttervegger av trebindingsverk med liggende kledning. Kledningen stammer fra byggeåret, med unntak av et tilbygg fra 2006.
- Boligen har vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1981, 2002 og 2022.
- Takkonstruksjonen er et saltak. Taket er tekket med dobbeltfalset betongstein, som ble lagt i 2014. Undertaket er fra det opprinnelige byggeåret.
- Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål og ble skiftet i 2013.
- Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag.
- Eiendommen har en terrasse bygget på en underliggende betongkonstruksjon. Bærende tilfarere er av impregnert trevirke, og dekket består av terrassebord.
- Det er en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er fundamentert på fjell med en grunnmur av

betong. Ytterveggene er av trebindingsverk med liggende kledning. Taket er en saltak-konstruksjon tekket med dobbeltfalset betongstein, og takrenner samt nedløp er av plastbelagt stål.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannrør er oppført med kobber. Stoppekran er registrert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør er hovedsakelig av støpejern, med innvendig opplegg av plast. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er ikke lokalisert.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 1993, plassert i rom med avrenning til sluk.
- Oppvarming: Oppvarming består av gulvvarme i alle rom i underetasjen, ildsted i stuen, varmekabler på bad i 2. etasje og for øvrig panelovner.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukkingsutstyr og røykvarslere.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Radon. Avvik: TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området moderat/høye verdier av radon i området.
- Drenering. Avvik: TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på drenering i tillegg til manglende topplist.
- Vinduer, ytterdør og balkongdør. Avvik: TG2 settes med bakgrunn i eldre vinduer fra 1981.
- Yttervegger. Avvik: TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Taktekking. Avvik: TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.
- Loft (konstruksjonsoppbygging). Avvik: TG2 settes da det registreres fuktmerker i undertaket, spesielt rundt rørgjennomføringer. Forholdet er meldt inn som forsikringssak.
- Etasjeskille og gulv på grunn. Avvik: TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Trapp. Avvik: TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
- Avløpsrør. Avvik: TG2 settes med bakgrunn i alder på støpejernsrør og risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger. Avvik: TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.
- Varmtvannsbereder. Avvik: TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,
- Ventilasjon. Avvik: TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Våtrom - Bad kjeller - Overflater. Avvik: TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.
- Våtrom - Bad kjeller - Ventilasjon. Avvik: TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
- Våtrom - Bad 2.etg - Membran/tettesjikt. Avvik: TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt
- Våtrom - Bad 2.etg - Sanitærutstyr. Avvik: TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Membran/tettesjikt på bad hybel. Avvik: TG3 settes da det ikke er etablert tettesjikt rundt våtsone. Det er også ukjent om rommet i det hale tatt har membran/tettesjikt. Utbedringskostnader kr. 150 000 - 300 000,-.
- Garasje. Avvik: Bygget har vesentlige skjevheter. Trevirket er avsluttet rett på terreng. Utbedringskostnader kr. 150 000 - 300 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg. Avvik: 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. 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. TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.
- Våtrom - Bad kjeller - Fuktmåling: Avvik: TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Integrert Ovn
- Platetopp
- Mikrobølovn
- Integrert kjøleskap /frys i kjeller

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
-Fryser
- Vaskemaskin i kjeller
- Mikrobølovn i kjeller
- Kjøleskap i hovedetasje
- De longi kaffemaskin
- Vaskemaskin og tørketrommel i 2.etasje

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ikea Pax skyvedør Garderobe - soverom
- Skrivebord - benk i kontor
- Bokhylle i kontor
- Garderobe innredning - kurv system - hovedsoverom
- Hvit kommode
- Tv i stue
- TV i underetasje
- Taklampe over spisebordet
- Frittstående panelovner x 2stk
- Kontainer utvendig
- Kameraer x3 utvendig

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 har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Hybelen er i dag leid ut for kr. 12 900,- per mnd i følge informasjon fra selger.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i alle rom underetasje
- Ildsted plassert i stue
- Varmekabler på bad 2 etasje
- Øvrig oppvarming via panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Boligens årlige strømforbruk er oppgitt til å være 14.000 kr. Fant ikke noe relevant informasjon om strømforbruk i dokumentene.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 427,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 11 481,-
Vann kr. 7 059,-
Renovasjon kr. 7 887,- (samarbeid renovasjon)

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 11 078- pr år fra IF med polisenr: 2423292
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 359 688
Som sekundærbolig: kr 5 438 751

Forsikring
If
Polisenr: 2423292

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Viken Fiber via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 731 kvm (Eiertomt)
Stor og fint tomt tilhørende eiendommen på ca. 731m2. Tomten er pent opparbeidet med stor gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt dobbel garasje som deles sammen med naboeiendommen. Videre er det gressplen rundt deler av boligen som er omkranset med diverse trær, busker og beplantning. Terrasse med adkomst fra stue, og balkong i 2. etasje. Eiendommen har usjenerte, vestvendte uteplasser som har gode solforhold og flott utsikt.

Adkomst
Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på annonsert visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Det blir opp til ny kjøper å sørge for forsvarlige radonverdier i den del av boligen som eventuelt er utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen ligger i et rolig, etablert og attraktivt boligområde. Barnevennlig beliggenhet i trafikkstille område. Fotballøkke og lekeplass like ved. Fra boligen er det kort vei til flotte turmuligheter på Nordbykollen med lysløype, med en rekke interne stier. Beliggenheten har også enkel adkomst og påkjøring til E18. Det er trygge gang- og sykkelstier til blant annet Strømsø Senter og Drammensbadet. Få minutters gangavstand til populære Spar Kristensen, samt Rema 1000 med utvidede åpningstider.

Bussholdeplass i nærheten med hyppige avganger mot sentrum, samt mulighet for busstilbud fra Bangeløkka.

Boligen har enkel tilknytning til offentlig kommunikasjon, med få minutters spasertur til bussholdeplass Maria Fegths gate.
Gangavstand/få minutter med buss til Drammen sentrum, hvor det er hyppige togavganger til Oslo. Fra Drammen stasjon tar det 36 minutter til Oslo S, og 60 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har enkel tilknytning til offentlig kommunikasjon, med få minutters spasertur til bussholdeplass Maria Fegths gate og Peter Høegs gate. Herfra er det ca. 10 minutter med buss til Bragernes Torg/Drammen Togstasjon. For øvrig også veldig gode bussforbindelser fra Rundtom busstasjon som er en 7 min spasertur unna. Videre kommunikasjon med tog fra Drammen togstasjon inn til Oslo S med togtur på 35 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardermoen på 60 minutter fra Drammen stasjon.

Skoler og barnehager
Brandengen skole (1.-7. klasse) og Marienlyst skole (8.-10. Klasse).
Videre har man videregående skoler som Drammen VGS eller Akademiet.

For de små ligger det flere barnehager i området som Kobbervik gård barnehage (0-5år), Solbakken barnehage og St hansberget barnehage (0-5år). -
Ta kontakt med Drammen kommune eller megler for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er først registrert tatt i bruk 01.01.1960. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller for etablering av bruksenhet og oppføring av bod i eiendomsgrense mot gbnr 112/414 datert 19.04.2023.

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

Det foreligger opprinnelige godkjente tegninger for eiendommen datert 17.03.1959, tegninger i forbindelse med nytt godkjent tilbygg datert 17.01.2006 og godkjente tegninger i forbindelse med bruksendring av kjeller i 2023.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Regulering av ytterste del (søndre del) av Kobbervik (plan-ID 060214-6), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til boliger på 599,49 kvm og kjørevei på 132,04 kvm datert 30.09.1954.

Følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, ikrafttredelse 18.06.2025. 731.53 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone for flomfare og ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen.

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

3301/112/413:
10.06.1959 - Dokumentnr: 300413 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1960 - Dokumentnr: 300192 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
Eierne skal eie og bekoste hver sin fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt.
Begge boliger må utvendig males i nøyaktig samme farge, og sørge for tilstrekkelig vedlikehold av boligen utvendig.
Ingen av partene må foreta forandringer på sin bolig uten samtykke.
Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme forsikringsselskap.

19.11.2025 - Dokumentnr: 1421268 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 900,- 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 12. desember 2025

Megler
Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

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, bredbånd 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).

Maria Fegths gate 28

Nabolaget Rundtom/Kobbervik - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	9 min gange, 0.8 km
Fjell skole (1-7 kl.)	488 elever, 23 klasser	24 min gange, 1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	644 elever, 43 klasser	6 min bil, 2.7 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	258 elever, 15 klasser	8 min bil, 3.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	8 min bil, 4 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	7 min bil, 3 km
Heltberg vgs. Drammen		8 min bil

Offentlig transport

Maria Fegths gate	Linje 96	3 min gange, 0.3 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	5 min bil, 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		48 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 9 min bil

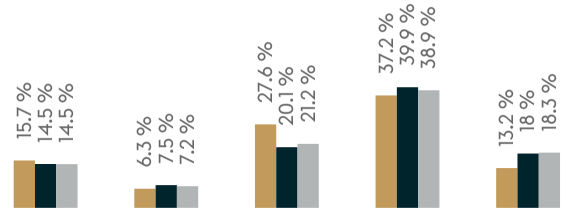
Barnehager

Kobbervik Gård barnehage (1-5 ...	81 barn	7 min gange, 0.5 km
St. Hansberget barnehage (1-5 ...	61 barn	8 min gange, 0.6 km
Hedensrud barnehage (0-5 år)	54 barn	10 min gange, 0.7 km

Dagligvare

Spar Kristensen	5 min gange
Kiwi Tangen	9 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rundtom/Kobbervik	1 231	627
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ulvekula Hedensrud, balløkke	6 min
Brandengen skole, gymsal	10 min
PDL Center Drammen	13 min
InterPadel Drammen	15 min

«Grønt og rolig, nær sentrum. Mange barn, men vil gjerne at det blir flere!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

FAGTAKST AS

Maria Fegths gate 28,
3041 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Boligtype: Vertikal tomannsbolig

Byggeår: 1959

BRA: 209 m^2

BRA-i: 196 m^2

Oppsummering av tilstandsgrader

1	13	16	2	2
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.11.2025

Rapportdato
04.12.2025

Hjemmelshavere

Navn
Songül Yardim

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Emin Yardim

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet

kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	62	62	0	0	0
1. etasje	68	68	0	0	22
2. etasje	66	66	0	0	7
Totalt m2	**196**	**196**	**0**	**0**	**29**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
U. etasje	62	0	62
1. etasje	68	0	68
2. etasje	66	0	66
Totalt m2	**196**	**0**	**196**

U. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Soverom
- Stue
- Kjøkken
- Fordelergang
- Bad
- Trapperom

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Fordelergang
- Stue
- Tv/Stue
- Kjøkken

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Fordelergang
- Bad
- Soverom x 4
- Kontor

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m2	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	0	13	13
Totalt m2	**0**	**13**	**13**

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

Garasje

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Frittstående garasje.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet	TG-2

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området moderat/høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Grunnmur oppført i betong.

Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

- Grunnforhold av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	Nei

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av fjell.
Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare TG-1

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.4 Drenering

Har boligen synlig drenering?	Ja
Er drenering skiftet siden byggeår?	Ja
Drenering opplyses være fra 2006.	
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Nei**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med drenering.
Drenering opplyses være fra 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Taknedløp/overvann er ført ned til drensrør.
Det mangler topplist på drenering.

TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på drenering i tillegg til manglende topplist.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på drenering medfører usikkerhet om utførelse og tilstand. Dette gjør det vanskelig å vurdere risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	**Innredet**
Kjeller er innredet.	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**

Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Nei**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Rom i kjeller er innredet.
Grunnmur er åpne. Det er ingen påforede vegger og hulltaking er derfor ikke relevant.
Det er utført fuktsøk med protimeter MMS3 uten tegn på forhøyede fuktverdier.
Rom under terreng anses ha tilstrekkelig med ventilering.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**

Det er oppført en terrasse på 22m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrassen er bygd over eksisterende betongdekke. Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**

Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 22m2.
Terrassen er oppført med underliggende betongkonstruksjon.
Tilfarere av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.7 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer i kjeller med datostempling 2022.
Vindu på bad kjeller med datostempling 2002.
Vinduer i 1.etg fra 1981, samt balkongdør og tilbygg med datostempling 2002.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass hovedsaklig fra 1981 og 2002.
Vinduer i kjeller hovedsaklig fra 2022.

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

TG2 settes med bakgrunn i eldre vinduer fra 1981.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer fra 1981 med bakgrunn i alder /slitasje føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av disse vinduene.

6.8 Yttervegger







Type fasade	**Liggende kledning**

Beskrivelse

Bygget er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Tilbygg oppført rundt 2006.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Ja**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Nei**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår samt tilbygg fra 2006.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår på eldre del av boligen. Tilbygg er oppført med musesperre.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, men det registreres behov for vedlikehold utover normalt.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid vil ha større vedlikeholdskostnader i tiden som kommer.

6.9 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	

Inspisert fra	**Fra bakken**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.10 Taktekking



Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det opplyses at taktekking er skiftet i 2013 av Drammen Blikk og Tak AS

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
Taktekking ble skiftet i 2014 av Drammen Blikk og Tak AS.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Kalfloft. Mulighet for inspeksjon via loftsluke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	Ja
Er det tegn til sopp/råter?	Nei
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	Nei
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	Ja
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	Nei
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke i fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er delvis etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, spesielt rundt gjennomføringer.
Dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Det gjøres også oppmerksom på at dette forholdet er meldt inn som forsikringssak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen

6.13 Renner og nedløp

Type	**Metall**
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Takrenner og nedløp ble skiftet i 2013.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2013.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
14 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
10mm høydeforskjell på soverom 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.15 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Tegl**
Teglsteinspipe	

Er det montert ildsted?	**Ja**
Peisovn	

Type peis	**Peis**
Peisovn	

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Peisovn	

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen uten å påvise avvik.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2021/2024

6.16 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
Power	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkken fra 2024 (Kilde selger)	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2024 og levert av (Power).
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryeskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Avtrekk er etablert med kullfiltervifte.

Lekkasjestopper er montert.
Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 29år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.17 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Ja

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.



Drammen kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest



Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på åpenbare ulovligheter, og det foreligger ingen indikasjoner på bruksendring eller andre tiltak som krever godkjenning uten at dette er dokumentert. Det opplyses allikevel at enkelte rom er godkjent som «bod» og ikke varig for «varig opphold».

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Det opplyses allikevel at forholdet utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av rom.
Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Det er ikke registrert avvik knyttet til dagslysforhold, og lysforholdene vurderes å tilfredsstille gjeldende krav i teknisk forskrift.



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Nei
Er det skader på røykvarsler?	Nei
-	



6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er ikke registrert skader utover normalt vedlikehold.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens krav krever håndløper på begge sider.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

6.19 Avløpsrør





Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast og støpejern.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Hovedparten av innvendig avløpsnett er skiftet.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp TG-2

Avløpsrør er hovedsaklig av støpejern, med innvendig opplegg av plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Lokale utskiftninger mot begge bad og kjøkken.
Avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader.
Avløpsrør av plast har en lav alder mid minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i alder på støpejernsrør og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på støpejerns rør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber**

Anlegget er oppført i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Det er utført en del innvendige endringer på ledningsnettet, trolig i forbindelse med bad 2.etg. Alder kan ikke bekreftes.
Vannrør har en generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett ligger under bakkenivå og er kun vurdert mot alder.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader. Anbefalte tiltak: - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.21 Elektrisk



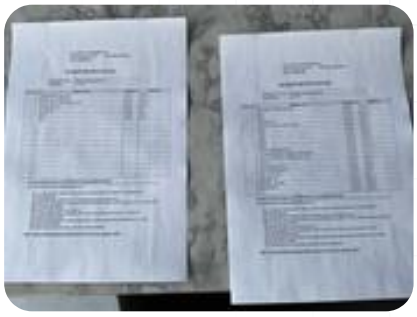




Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Sikringsskap, varmekabler samt mere elektriske arbeider er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**







Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg **TG-IU**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det registreres både jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.
Sikringer samsvarer med kursoversikt.
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. 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.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Kombinasjonen av jordede og ujordede stikkontakter i samme rom kan skape farlige spenningsforskjeller, noe som øker risikoen for elektrisk sjokk ved bruk av utstyr. Dette innebærer også avvik fra dagens sikkerhetskrav for elektriske anlegg. Anbefalte tiltak: - Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
1993	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**

Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er32år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.24 Bad kjeller

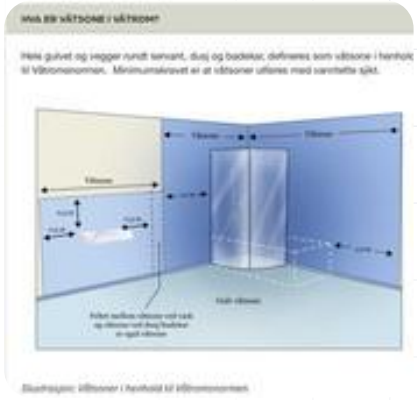
Er det behov for totalrenovering av bad kjeller?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave og være fra rundt år 2000.
Alder kan ikke bekreftes.

6.25 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 14mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.
Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens - Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone. Anbefalte tiltak: - Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

6.26 Membran/tettesjikt





Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Støpejern**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Ja**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-3

Sluk er av type støpejernsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring, og membran kan ikke stadfestes.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt våtsoner.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG3 settes da det ikke er etablert tettesjikt rundt våtsone. Det er også ukjent om rommet i det hale tatt har membran/tettesjikt.

Utbedringskostnader	150000-300000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tettesjikt rundt våtsoner og gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak:
- Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

6.27 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.28 Ventilasjon





Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Nei**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet mangler illustrasjon og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.29 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Tilstøtende vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.30 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses være renovert rundt 2013 av Rasmussen Håndtverk AS.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.31 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 5mm motfall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 5mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptere ytelser som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13 år.

6.32 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plast..
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

6.33 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

6.34 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.35 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.36 Overflater

Gulv, vegg og tak

U.etg:
Gulv: Flis alle rom.
Vegg: Flis og betong på bad. Øvrige rom malt betong.
Tak: Trepanel alle rom.

1.etg:
Gulv: Belegg i entre. Øvrige rom laminat.
Vegg: Malt gips på kjøkken. Øvrige rom mdf veggpanel.
Tak: Trepanel i stue. Øvrige rom takess.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom takess.

Oppsummering av overflater	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.37 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Gulvvarme i alle rom u.etg.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmekabler på bad 2.etg.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.38 Garasje



Skal TG-grad settes?	Ja





Oppsummering av TG-3

Det er oppført en frittstående garasje på 15m2.
Bygget har vesentlig skjevheter. Trevirke er avsluttet rett på terreng.
Det er ikke behov for en fullverdi teknisk gjennomgang, forholdet er åpenbart.

Utbedringskostnader	150000-300000

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på 15m2.

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området moderat/høye verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering opplyses være fra 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Taknedløp/overvann er ført ned til drensrør.
Det mangler topplist på drenering.

TG2 settes da det ikke foreligger dokumentasjon på drenering i tillegg til manglende topplist.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på drenering medfører usikkerhet om utførelse og tilstand. Dette gjør det vanskelig å vurdere risiko for fuktinntrenging mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass hovedsaklig fra 1981 og 2002.
Vinduer i kjeller hovedsaklig fra 2022.

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

TG2 settes med bakgrunn i eldre vinduer fra 1981.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer fra 1981 med bakgrunn i alder /slitasje føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av disse vinduene.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår samt tilbygg fra 2006.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår på eldre del av boligen. Tilbygg er oppført med musesperre.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene, men det registreres behov for vedlikehold utover normalt.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid vil ha større vedlikeholdskostnader i tiden som kommer.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
Taktekking ble skiftet i 2014 av Drammen Blikk og Tak AS.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertaket er fra opprinnelig byggeår.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke i fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er delvis etablert dampsperre mot loft.
Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, spesielt rundt gjennomføringer.
Dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Det gjøres også oppmerksom på at dette forholdet er meldt inn som forsikringssak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
14 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
10mm høydeforskjell på soverom 2.etg.
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er ikke registrert skader utover normalt vedlikehold.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens krav krever håndløper på begge sider.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det registreres både jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.
Sikringer samsvarer med kursoversikt.
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. 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.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Kombinasjonen av jordede og ujordede stikkontakter i samme rom kan skape farlige spenningsforskjeller, noe som øker risikoen for elektrisk sjokk ved bruk av utstyr. Dette innebærer også avvik fra dagens sikkerhetskrav for elektriske anlegg.

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt

grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er hovedsaklig av støpejern, med innvendig opplegg av plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Lokale utskiftninger mot begge bad og kjøkken.
Avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat sannsynlighet for skader.
Avløpsrør av plast har en lav alder mid minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i alder på støpejernsrør og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på støpejerns rør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Det er utført en del innvendige endringer på ledningsnettet, trolig i forbindelse med bad 2.etg. Alder kan ikke bekreftes.
Vannrør har en generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig ledningsnett ligger under bakkenivå og er kun vurdert mot alder.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er32år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Bad kjeller

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Tilstøtende vegger er oppført i betong.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 14mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.
Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak:
- Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet mangler illustrasjon og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-3

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type støpejernsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring, og membran kan ikke stadfestes.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt våtsoner.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG3 settes da det ikke er etablert tettesjikt rundt våtsone. Det er også ukjent om rommet i det hale tatt har membran/tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende tettesjikt rundt våtsoner og gjennomføringer øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene. Dette kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak:
- Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

Bad 2.etg

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plast..
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 13år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Øvrig

TG-3

Garasje

Oppsummering

Det er oppført en frittstående garasje på 15m2.
Bygget har vesentlig skjevheter. Trevirke er avsluttet rett på terreng.
Det er ikke behov for en fullverdi teknisk gjennomgang, forholdet er åpenbart.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yardim, Emin	9578-5997-4-4192663	2025-11-26 19:26:11
Yardim, Songül	9578-5999-4-2110112	2025-11-26 19:28:23

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
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
10-0409/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maria Fegths gate 28, 3041 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Songül Yardim, Emin Yardim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 2021

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: 2423292
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: byttet dusjdører og speil i hoved etg bad i 2025 ny dusjkabinett og baderomsmøbler i under etg bad i 2024

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad Full renovering og bygging av nytt bad i 2. etasje Montering av nytt vindu på bad År: 2013 Utført av: Rasmussen Håndverk/Accept Teknikk AS -bad kjeller - Bad/vaskerom i kjeller Flislegging av 2 vegger, maling av 2 vegger År: 2020 Utført av: Alfa Omega Entreprenør

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: Ny taktekking (ikke på nybygg) Montering av ny takstein, sløyfer, lekter, takpapp, beslag på pipe, israfter med beslag, vindskier, takrenner og nedløpsrør. År: 2013 Utført av: Drammen Blikk og Tak Fornyelse av garasjetak og ny taktekking, montering av takrenne og nedløpsrør Utført av A: Ekkert Tak År: 2017 - Innvendig stålpipe i pipeløp 2011 År: 2011 Utført av: Buskerud Pipeservice -egeninnsats- -ny inngangsparti trapp i 2025 -utarbeidet gårsplass - hage -2023

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Synlig grunnmurspapp rundt tilbygg og drenering er fra 2006.

---

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: Kvartal Elektro AS Ny tilførsel til kjeller og 1 etg ny installasjon i kjøkken Ny kurs til komfyr 25A med komfyr vakt, 16a til ovn, 16a til oppvask, 16a til stikk over arbeidsbenken, 16A til vaskemaskin, ny stikk til fryser, ny kurs til komfyr og ove i kjeller -Oppgraderet hoved sikring med ny inntaksboks - høyere strøminntak til boligen fra Glitre -Seperat strømmåler både hoved og utleiedel

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Dato: 2024-03-12

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderniseringer og påkostninger Boligen ble påbygget i 2006. Tilbygg i 2006. Kjeller innredet i 2018. Kjeller etg godkjent som utleie del hos Drammen Kommune i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: vanninntrengning gjennom yttertak Lekkasje rundt pipehatten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

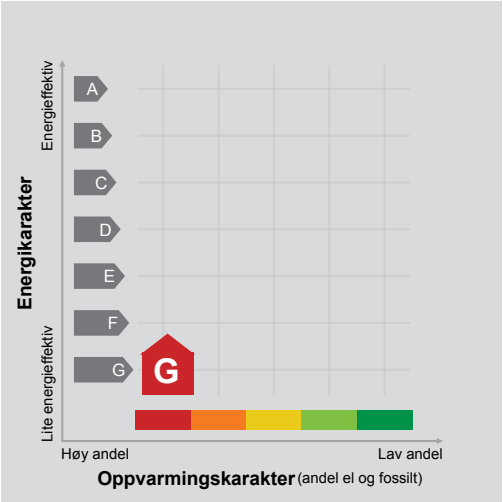
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0409/25

ENERGIATTEST

Adresse	Maria Fegths gate 28
Postnummer	3041
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	413
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158575396
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195265
Dato	04.12.2025



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)

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Byplanvedtekt nr.26.

01908 D3

19..

1. Bebyggelsen skal være åpen og oppföres i 2 etasjer hvor ikke annet er angitt på planen. Garasje (uthus) oppföres i en etasje.

2. Husene plaseres som vist på planen i minimum 4 meters avstand fra nabogrense. Husets form blir fastsatt ved byggeanmeldelsens approbasjon. Husets störrelse må ikke være mer enn 15% av tomtas areal.
Garasjen må ikke være mer enn 40 m^2. Hvor garasje ikke er tegnet inn på planen er den forutsatt innredet i husets kjeller.

3. Ens takform og takvinkel må gjennomföres kvartalsvis eller i samme byggeflukt etter bygningsmyndighetenes bestemmelse.

4. Hvis gjerde önskes oppsatt skal det mot regulert vei og park være 60 cm. höyt nettinggjerde med vinkeljern i overkant. För gjerde oppsettes må terrenget avplaneres etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelse. Hvis bygningsmyndighetene finner det påkrevet må det oppföres forstötningsmur. Eventuelle terrasseringer og forstötningsmurer på tomta skal utföres etter tegninger og av materialer godkjent av bygningsmyndighetene.

5. Tomta må ikke beplantes så det virker sjenerende for naboer.

6. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Drammen.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 413	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Maria Fegths gate 28 3041 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Sti	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegrekkverk	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Forsenkningskurve	Høydekurve
Lekeplass	Sport- og idrettsplass	Bebygd område
Skog	Annet	

NORWEGIAN ENGINEERS AND ARCHITECTS AS
Postboks 41
1378 NESBRU

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-22/00545-14	Camilla Angelsen	19.04.2023

Maria Fegths gate 28, Ferdigattest – bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	112 / 413 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	NORWEGIAN ENGINEERS AND ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	Songül Yardim

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring mottatt 06.04.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt dato. Søknaden var fullstendig dato.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse 12.10.2022 til bruksendring av rom i kjeller for etablering av en bruksenhet og oppføring av bod i eiendomsgrense mot gbnr 112/414 som ble godkjent i dokument BYGG-22/00545-9.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller for etablering av en bruksenhet og oppføring av bod i eiendomsgrense mot gbnr 112/414.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
e-post

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Følgende dokumentasjon er akseptert «som bygget» i tiltaket

Grunnlag	Datert	Dato
Situasjonsplan	mottatt	06.04.2023
Fasade nord	mottatt	06.04.2023
Fasade øst	mottatt	06.04.2023
Fasade vest	mottatt	06.04.2023
Plan underetasje	mottatt	06.04.2023

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 04.04.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

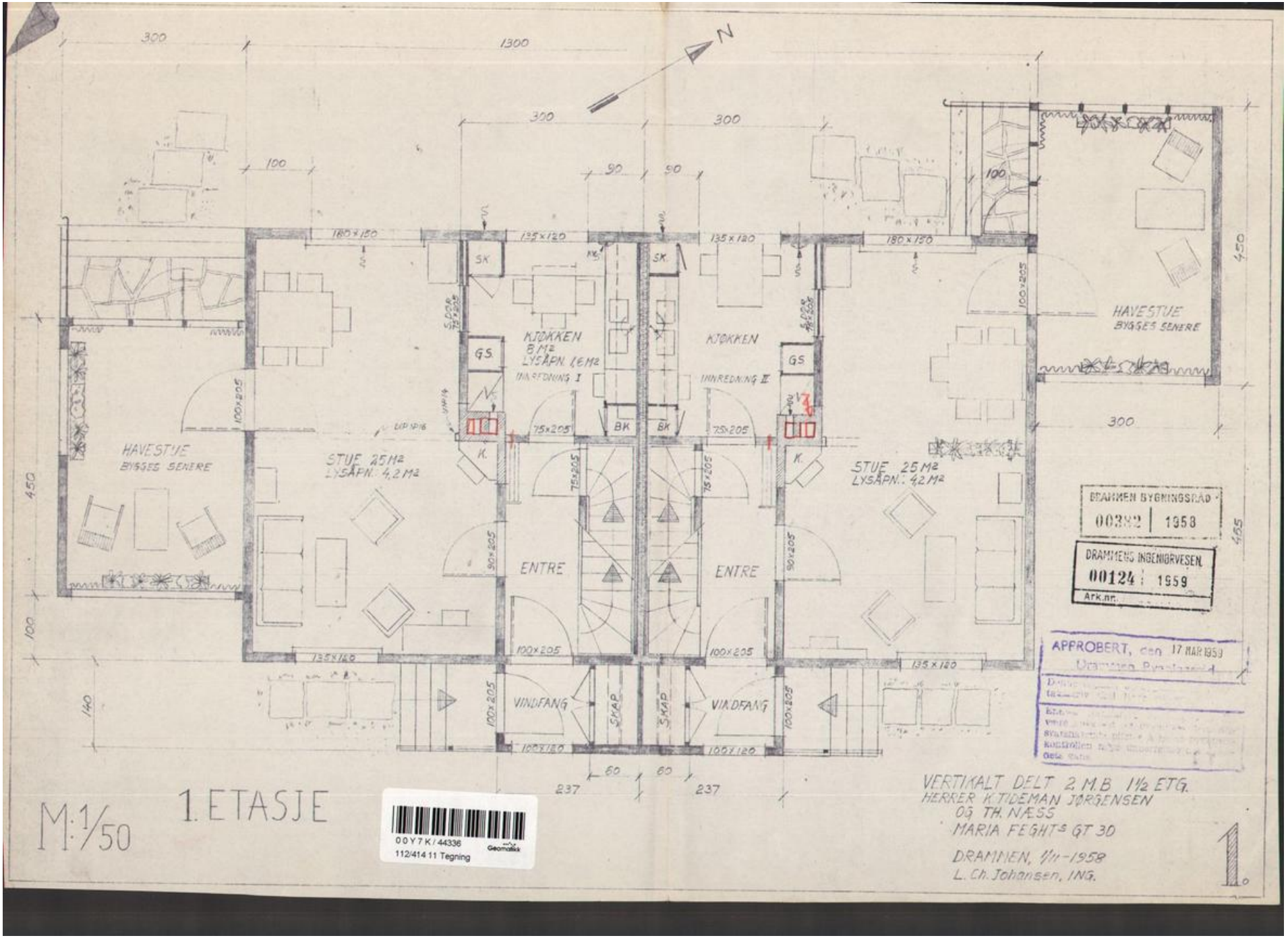
Camilla Angelsen
Rådgiver

Wivian Langlie
Fagkoordinator

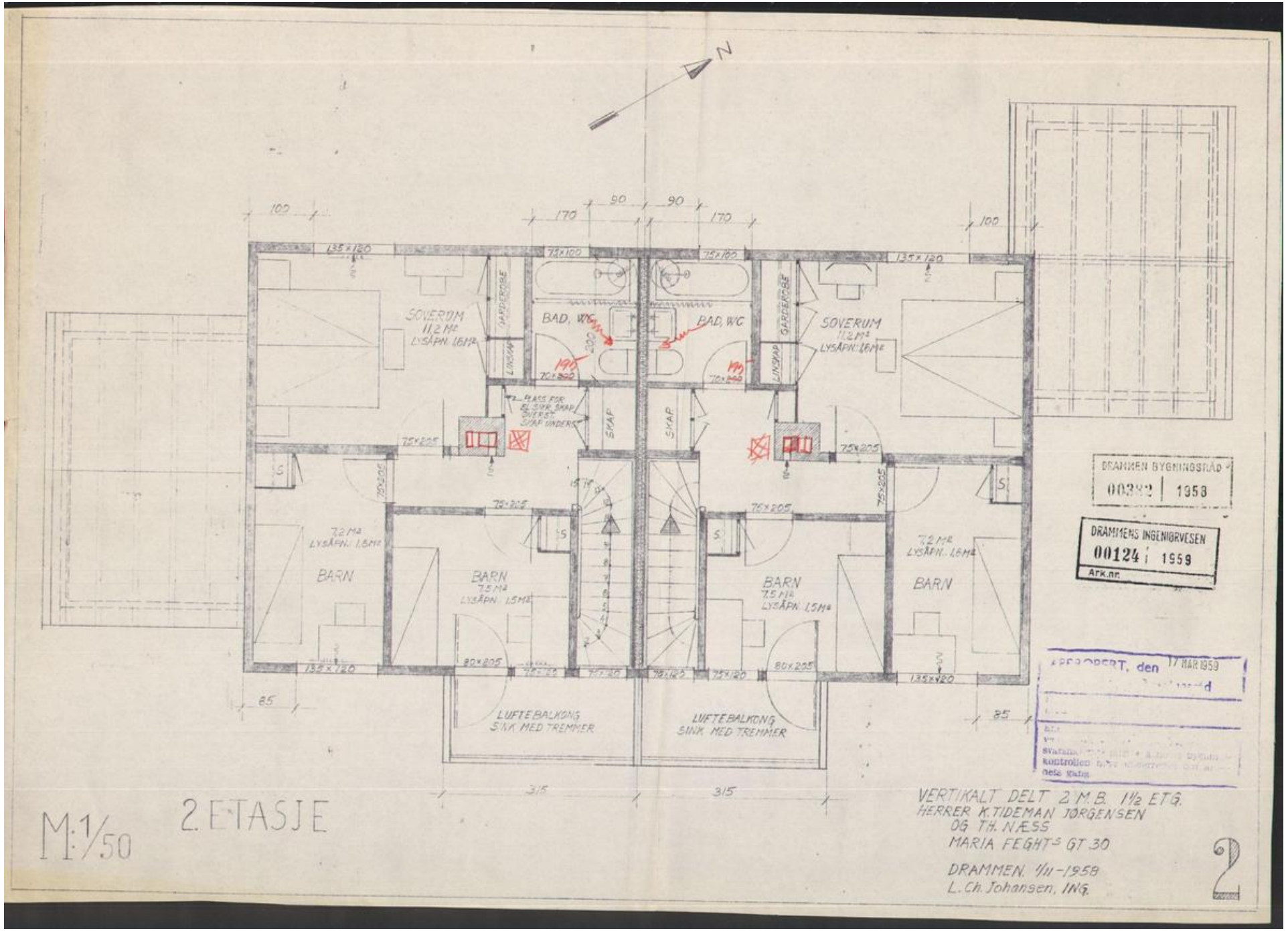
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

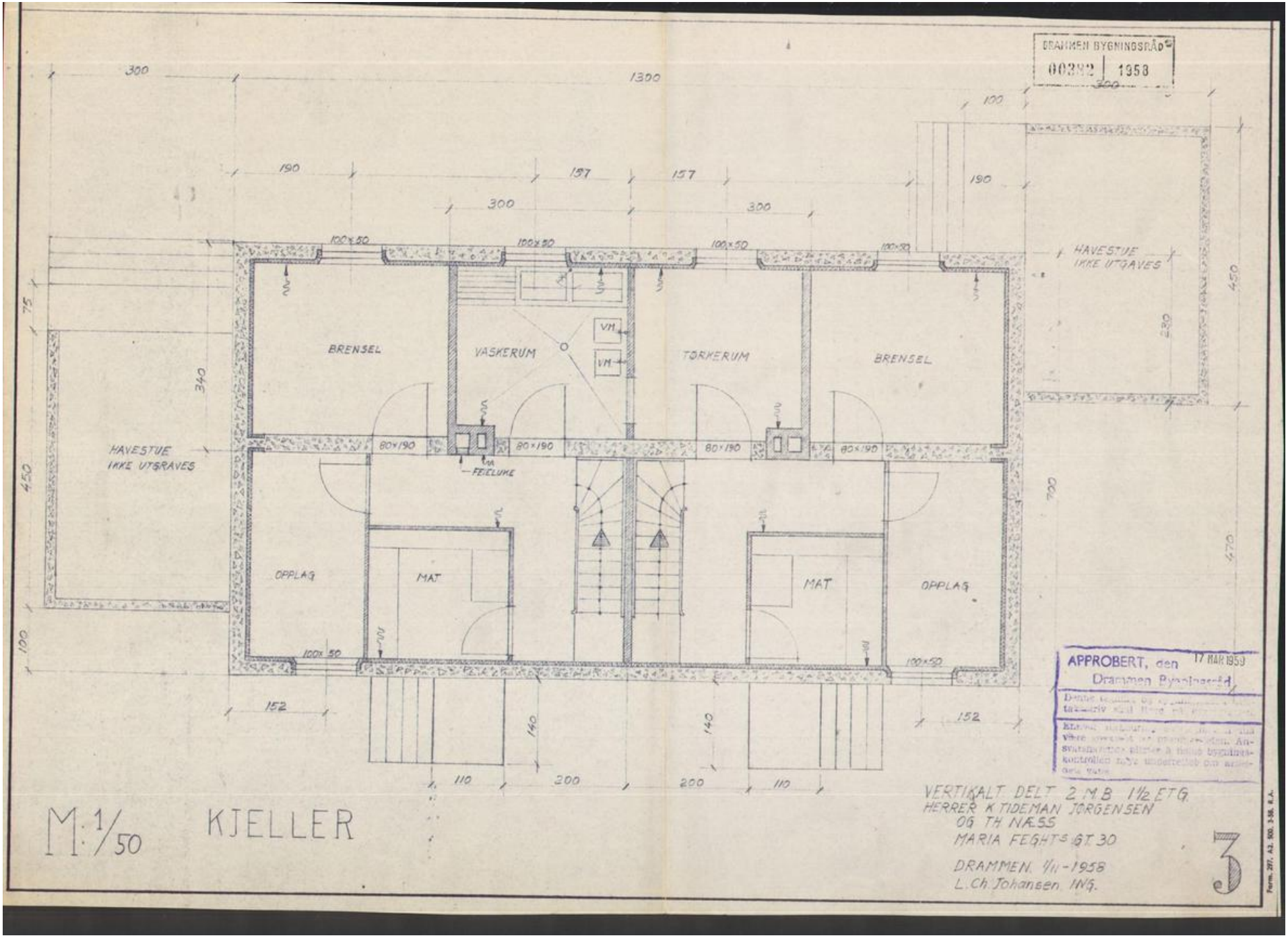
Vedlegg:
_ BYGG-22_00545-9 _ BYGG-22_00545-7 Vedlegg5_NEA - 22002 - A - 01 - NS - SP - R02 Situasjonsplan 655412_1_1
_ BYGG-22_00545-12 VedleggE1_NEA - 22002 - A - 03 - NS - UE - R00 Underetatsje - Ny situasjon 752390_1_1
_ BYGG-22_00545-12 VedleggE2_NEA - 22002 - A - 06 - NS - FN - R00 Fasade Nord - Ny Situasjon 752391_1_1
_ BYGG-22_00545-12 VedleggE3_NEA - 22002 - A - 07 - NS - FØ - R00 Fasade Øst - Ny situasjon 752392_1_1
_ BYGG-22_00545-12 VedleggE4_NEA - 22002 - A - 08 - NS - FV - R00 Fasade Vest - Ny Situasjon 752393_1_1

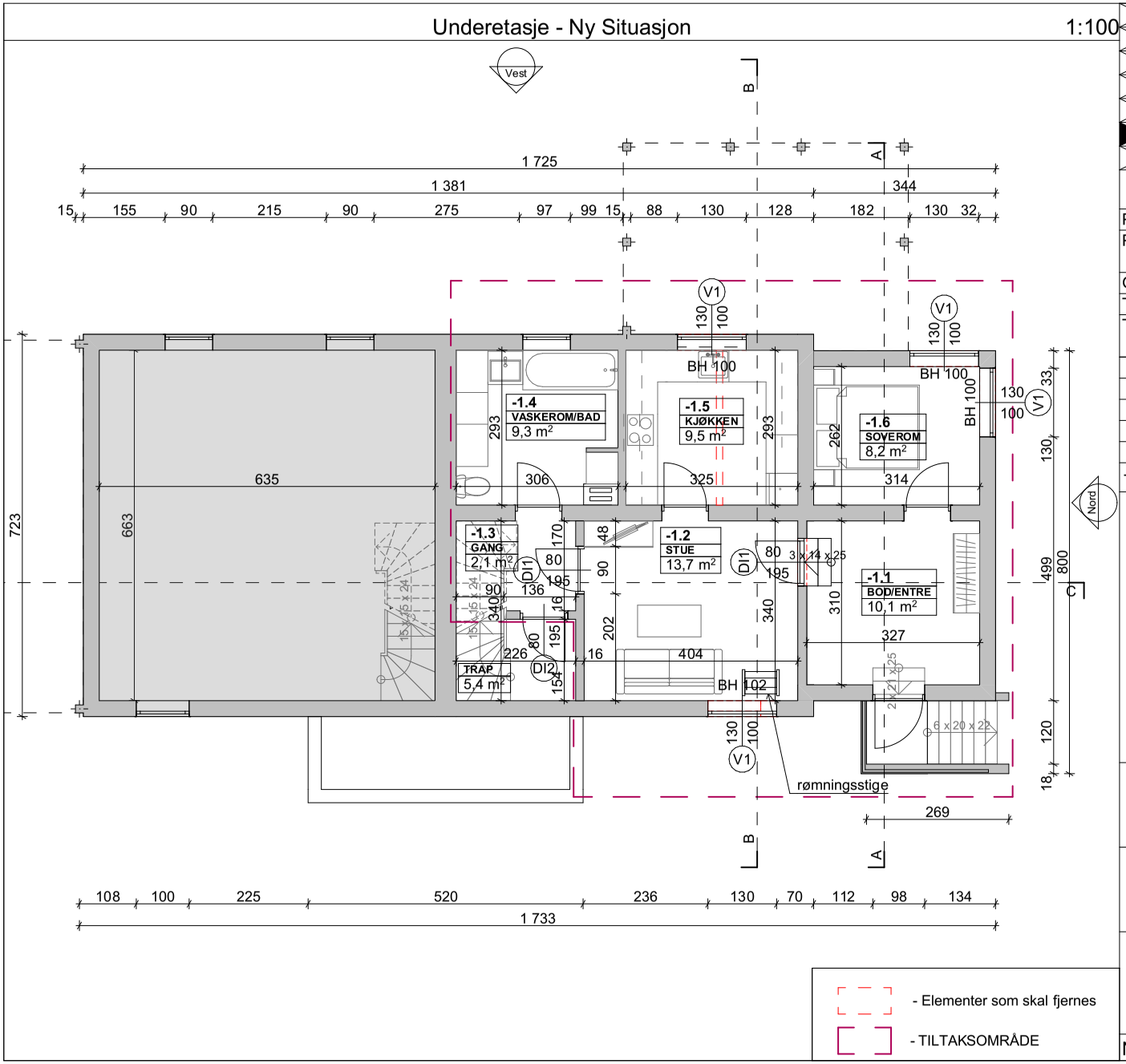
Kopi til:
Songül Yardim



00Y7K/44336
112/414 11 Tegning
Geomatikk


N
SOVEROM 11,2 M²
LYSÅPN. 1,6M²
GARDEROBE
LINSKAP
BAD, WC
SKAP
SOVERUM 11,2M²
LYSÅPN. 1,6M²
7,2 M²
LYSÅPN. 1,8M²
BARN
7,5 M²
LYSÅPN. 1,5M²
LUFTEBALKONG
SINK MED TREMMER
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00382 1958
DRAMMENS INGENIØRVESEN
00124 1959
Ark.nr.
17 MAR 1959
VERTIKALT DELT 2 M.B. 1½ ETG.
HERRER K. TIDEMAN JØRGENSEN
OG TH. NÆSS
MARIA FEGHTS GT. 30
DRAMMEN. 1/11-1958
L. Ch. Johansen, ING.
M: 1/50
2. ETASJE


DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00382 | 1958
300
1300
100
190
157
157
190
300
300
100x50
100x50
100x50
100x50
HAVESTUE
IKKE UTGRAVES
450
230
75
340
BRENSEL
VASKERUM
VM
VM
TØRKERUM
BRENSEL
HAVESTUE
IKKE UTGRAVES
450
80x190
80x190
80x190
80x190
FEIELUKE
OPPLAG
MAT
MAT
OPPLAG
100
100x50
100x50
152
140
140
152
110
200
200
110
APPROBERT, den 17 MAR 1959
Drammen Byggnemnd
M: 1/50 KJELLER
VERTIKALT DELT 2 M B 1½ ETG.
HERRER K TIDEMAN JØRGENSEN
OG TH NÆSS
MARIA FEGHTS GT 30
DRAMMEN. 4/11-1958
L.Ch Johansen ING.
3

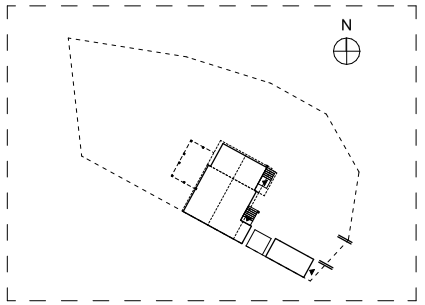


- FORELØPIG TEGNING
- SKISSEPROSJEKT
- FORPROSJEKT
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- **SOM BYGGET**
- DOKUMENTASJONSTEGNING

PROSJEKT INFORMASJON

PROSJEKT NR.:	**22002**
PROSJEKT NAVN:	Maria Feghts gate 28, 3041 Drammen
GNR./ BNR. :	112/413
TILTAKSHAVER:	SONGÜL YARDIM
TILTAK:	Bruks - og Fasadeendring

A	FOR BYGGING	04.04.2023	KK	NS	SGE
-	BESKRIVELSE	DATO :	TEGNET	SJEKKET AV	KONTROLL



NORWEGIAN ENGINEERS & ARCHITECTS AS
POSTBOKS 41, N-1378 NESBRU
WWW.NEAAS.NO, SENTRAL BORD: 47 70 13 24

ARK

SENTRALT GODKJENT

Underetatsje – Ny situasjon

MÅLESTOKK: 1:100

A4L

DATO : 04.04.2023

NEA - 22002 - A - 03 - NS - UE - R00

L 0 A A G / 35285272 Geomatikk
112/413/0/0 378 Tegning
Drammen kommune

E-1



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Aud Halvorsen
INTERIØR DESIGN
Bj. Bjørnsonsgt. 55
3044 Drammen
Tel.:(+47) 32 83 21 55
Fax.:(+47) 32 83 21 56
Mob.: 91 11 89 19
aud.halvorsen@iventelo.net

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 11-01-2006

REV.

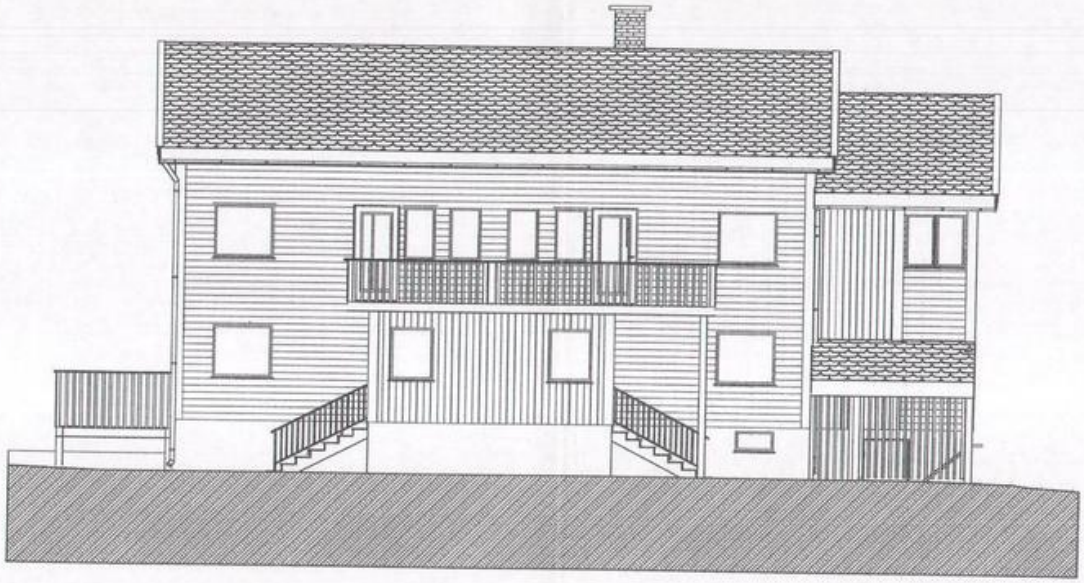
Mette & Tor Christensen

Fasade Nord

PROSJEKTNR. 234

TEGN. NR. 234-6

E-2



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Aud Halvorsen INTERIØR DESIGN	Bj. Bjørnsonsgt. 55 3044 Drammen Tel.:(+47) 32 83 21 55 Fax.:(+47) 32 83 21 56 Mob.: 91 11 89 19 aud.halvorsen@iventelo.net	MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 11-01-2006 REV.
Mette & Tor Christensen Fasade Øst		PROSJEKTNR. 234 TEGN. NR. 234-5

E-3



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Aud Halvorsen
INTERIØR DESIGN

Bj. Bjørnsonsgt. 55
3044 Drammen
Tel.:(+47) 32 83 21 55
Fax.:(+47) 32 83 21 56
Mob.: 91 11 89 19
aud.halvorsen@iventelo.net

MÅLESTOKK: 1:100

DATO: 11-01-2006

REV.

Mette & Tor Christensen

Fasade Vest

PROSJEKTNR. 234

TEGN. NR. 234-7

E - 4



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Aud Halvorsen
INTERIØR DESIGN
Bj. Bjørnsonsgt. 55
3044 Drammen
Tel.:(+47) 32 83 21 55
Fax.:(+47) 32 83 21 56
Mob.: 91 11 89 19
aud.halvorsen@iventelo.net

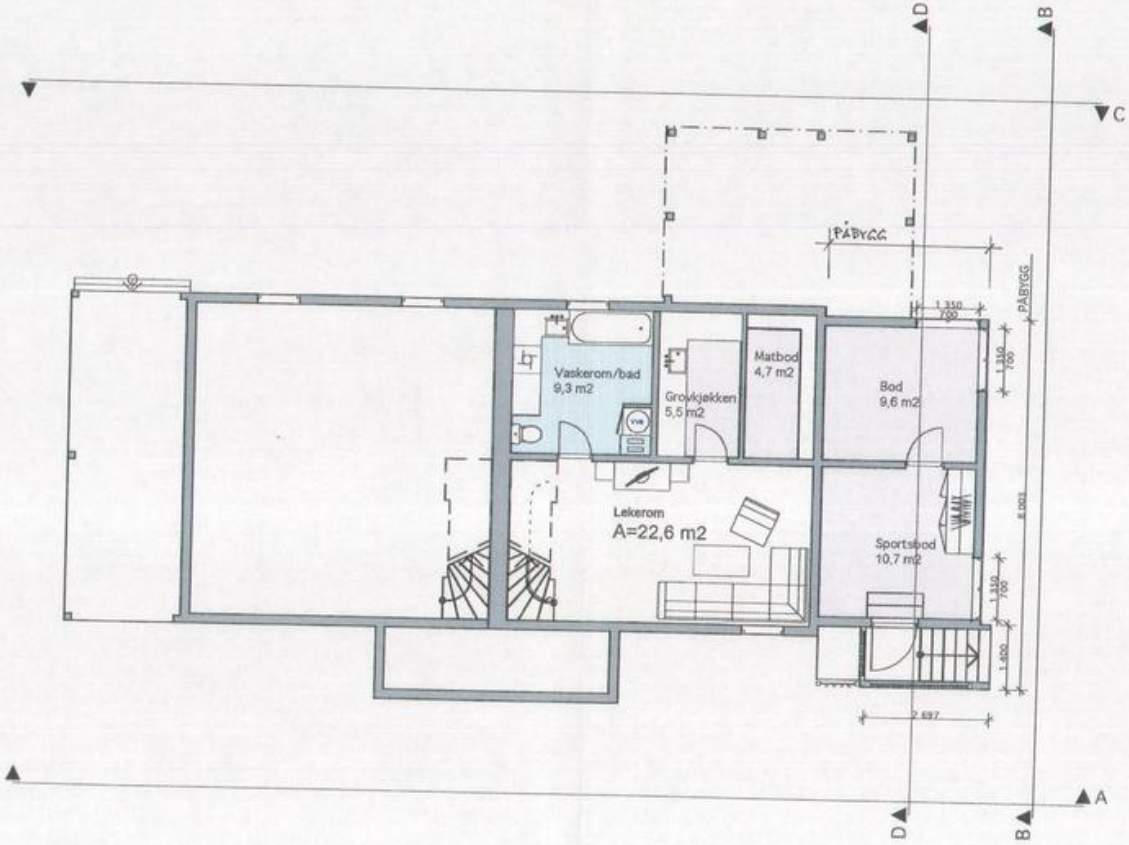
MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 11-01-2006
REV.

Mette & Tor Christensen

Snitt D-D

PROSJEKTNR. 234
TEGN. NR. 234-8

E-5



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

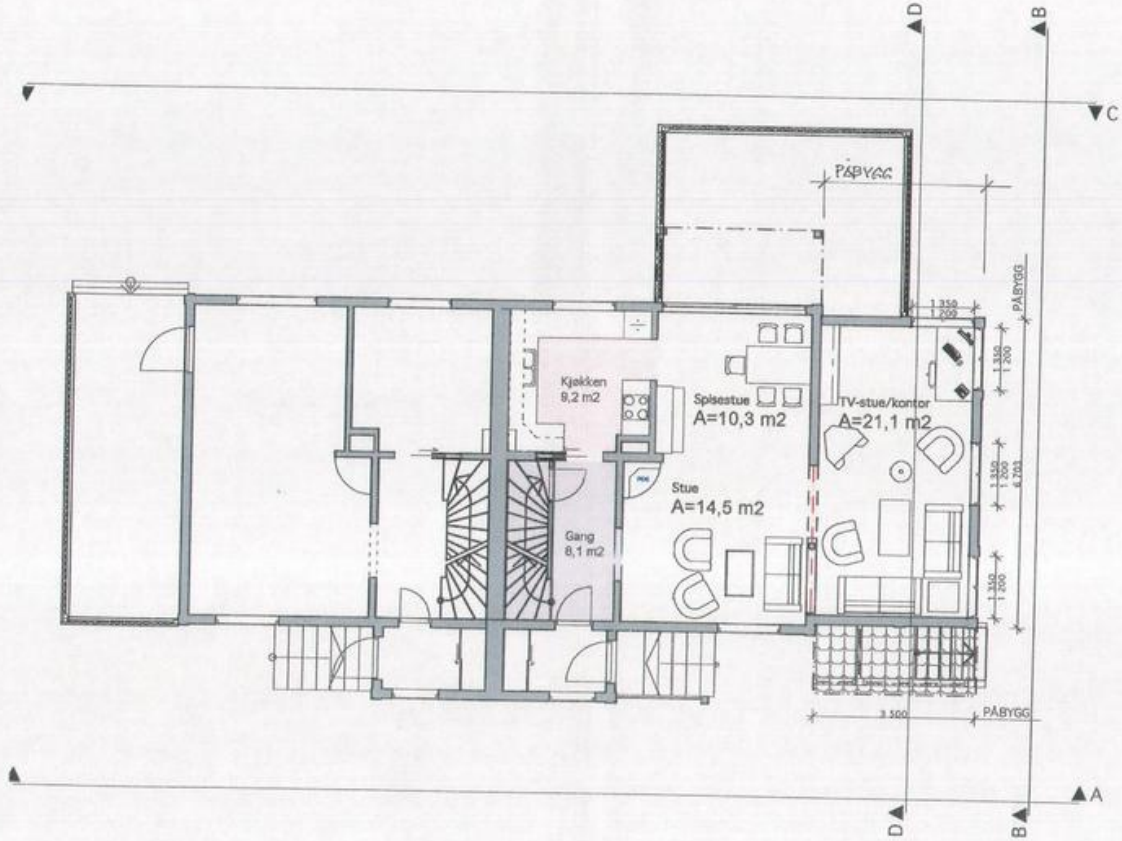
Aud Halvorsen
INTERIØR DESIGN
Bj. Bjørnsonsgt. 55
3044 Drammen
Tel.:(+47) 32 83 21 55
Fax.:(+47) 32 83 21 56
Mob.: 91 11 89 19
aud.halvorsen@iventelo.net

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 11-01-2006
REV.

Mette & Tor Christensen
Plan - kjeller

PROSJEKTNR. 234
TEGN. NR. 234-2

E-6



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

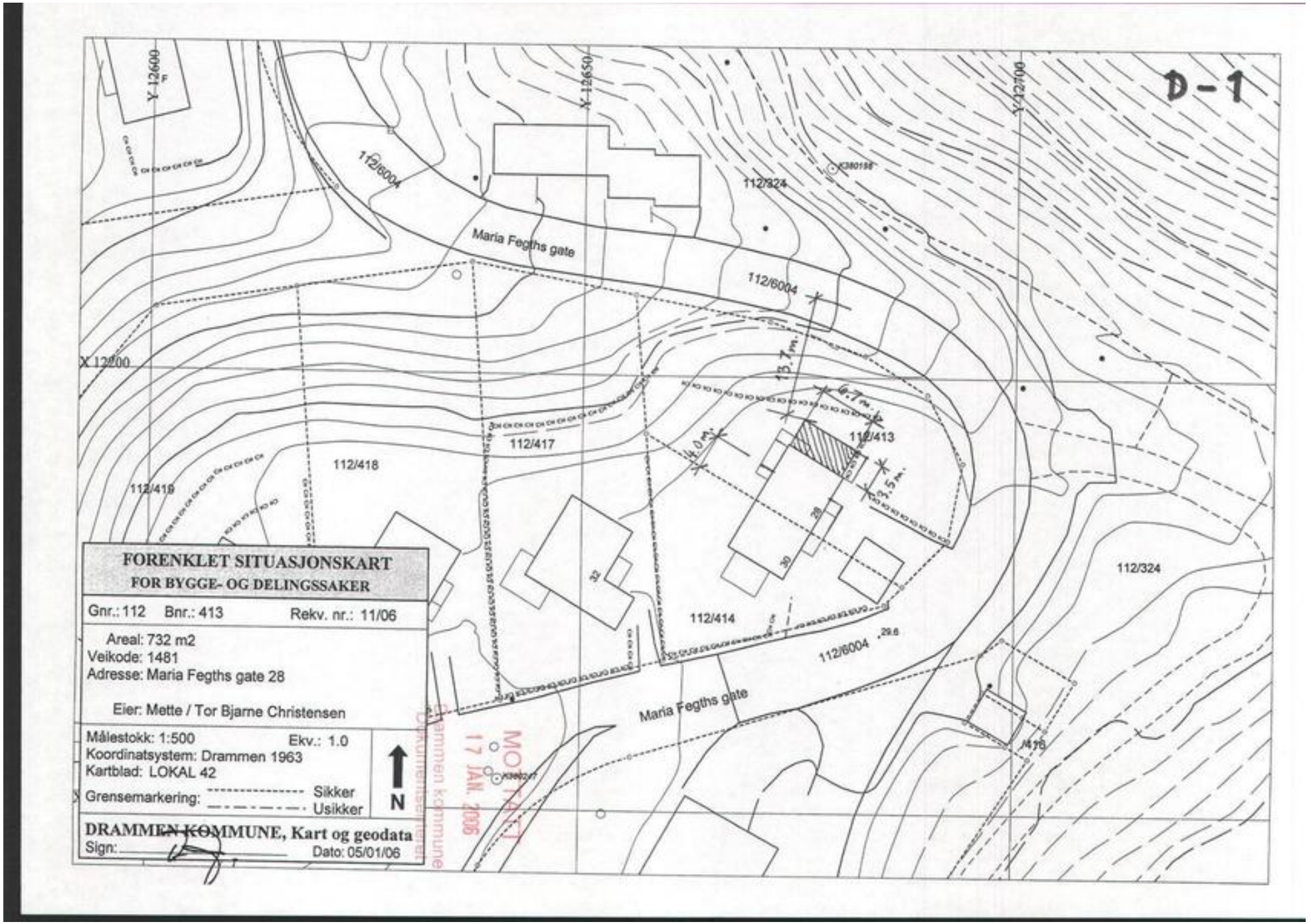
Aud Halvorsen
INTERIØR DESIGN
Bj. Bjørnsonsgt. 55
3044 Drammen
Tel.:(+47) 32 83 21 55
Fax.:(+47) 32 83 21 56
Mob.: 91 11 89 19
aud.halvorsen@iventelo.net

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 11-01-2006
REV.

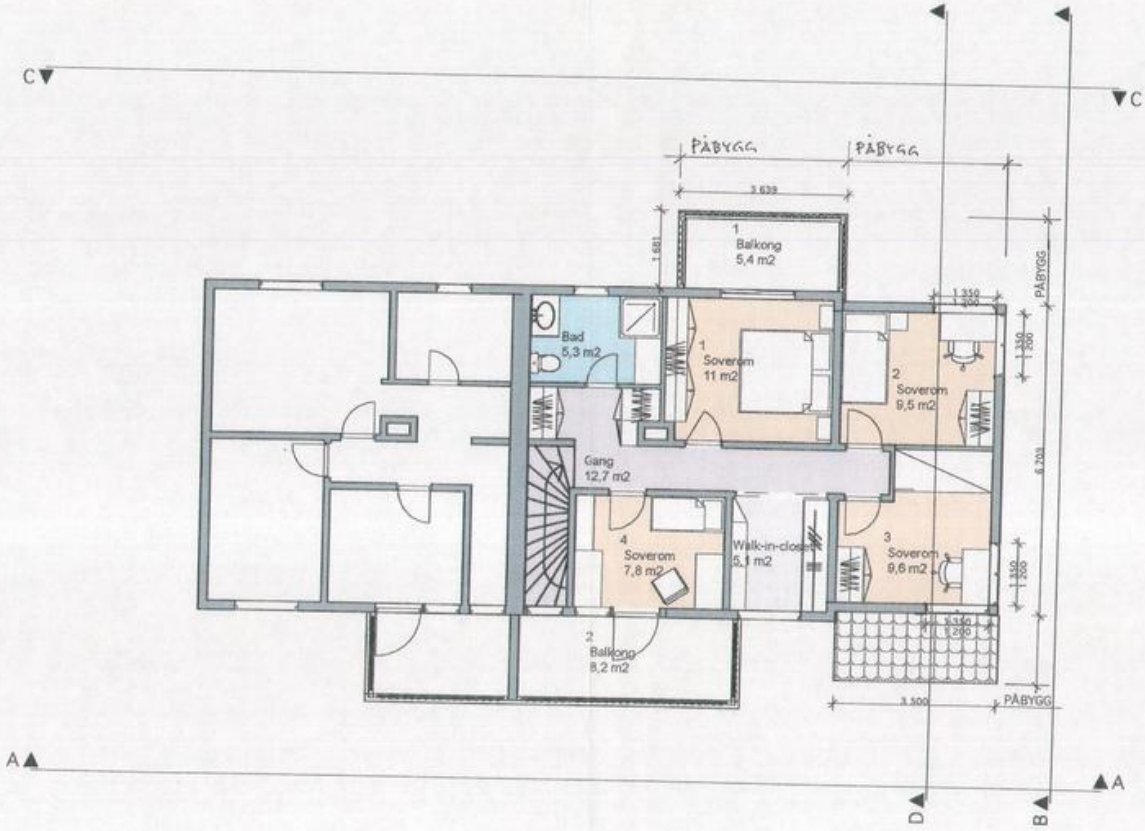
Mette & Tor Christensen

Plan - 1. etasje

PROSJEKTNR. 234
TEGN. NR. 234-3


D-1
Maria Fegths gate
112/6004
112/324
112/413
112/417
112/418
112/419
112/414
112/6004
Maria Fegths gate
112/324
X 12600
X 12650
X 12700
15.7 m.
6.1 m.
14.0 m.
3.5 m.
28
30
32
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.: 112 Bnr.: 413 Rekv. nr.: 11/06
Areal: 732 m2
Veikode: 1481
Adresse: Maria Fegths gate 28
Eier: Mette / Tor Bjarne Christensen
Målestokk: 1:500 Ekv.: 1.0
Koordinatsystem: Drammen 1963
Kartblad: LOKAL 42
Grensemarkering: Sikker
Usikker
N
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Sign:
Dato: 05/01/06
MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Kartinnsamlingen

E-7



MOTTATT
17 JAN. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret

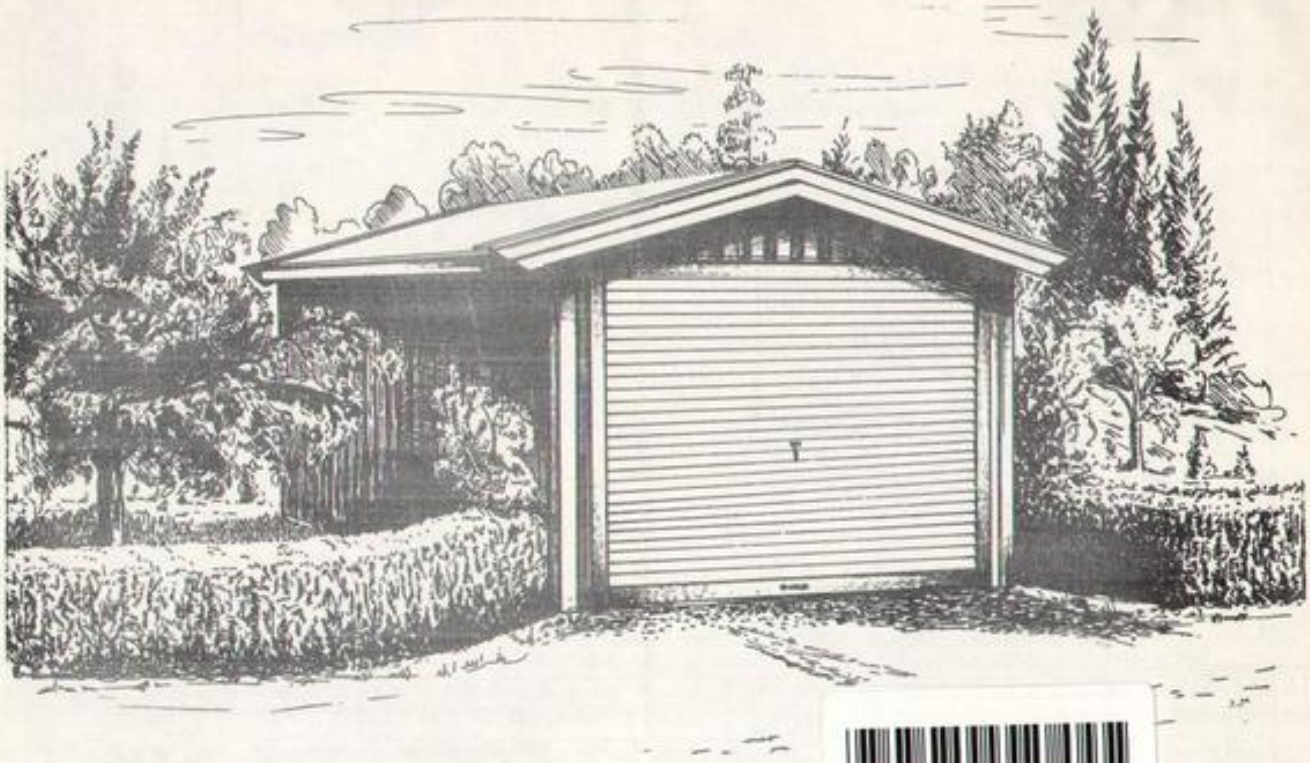
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet!

Aud Halvorsen
INTERIØR DESIGN
Bj. Bjørnsonsgt. 55
3044 Drammen
Tel.:(+47) 32 83 21 55
Fax.:(+47) 32 83 21 56
Mob.: 91 11 89 19
aud.halvorsen@iventelo.net

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 03-01-2006
REV.

Mette & Tor Christensen
Plan - 2. etasje

PROSJEKTNR. 234
TEGN. NR. 234-4



00Y83/44355 Geomatikk
112/414, 112/413 11 Tegning

M Ø N E T A K G A R A S J E N.

På omstående side er garasjen tegnet i plan og fasader, og den leveres kun i 3 størrelser:

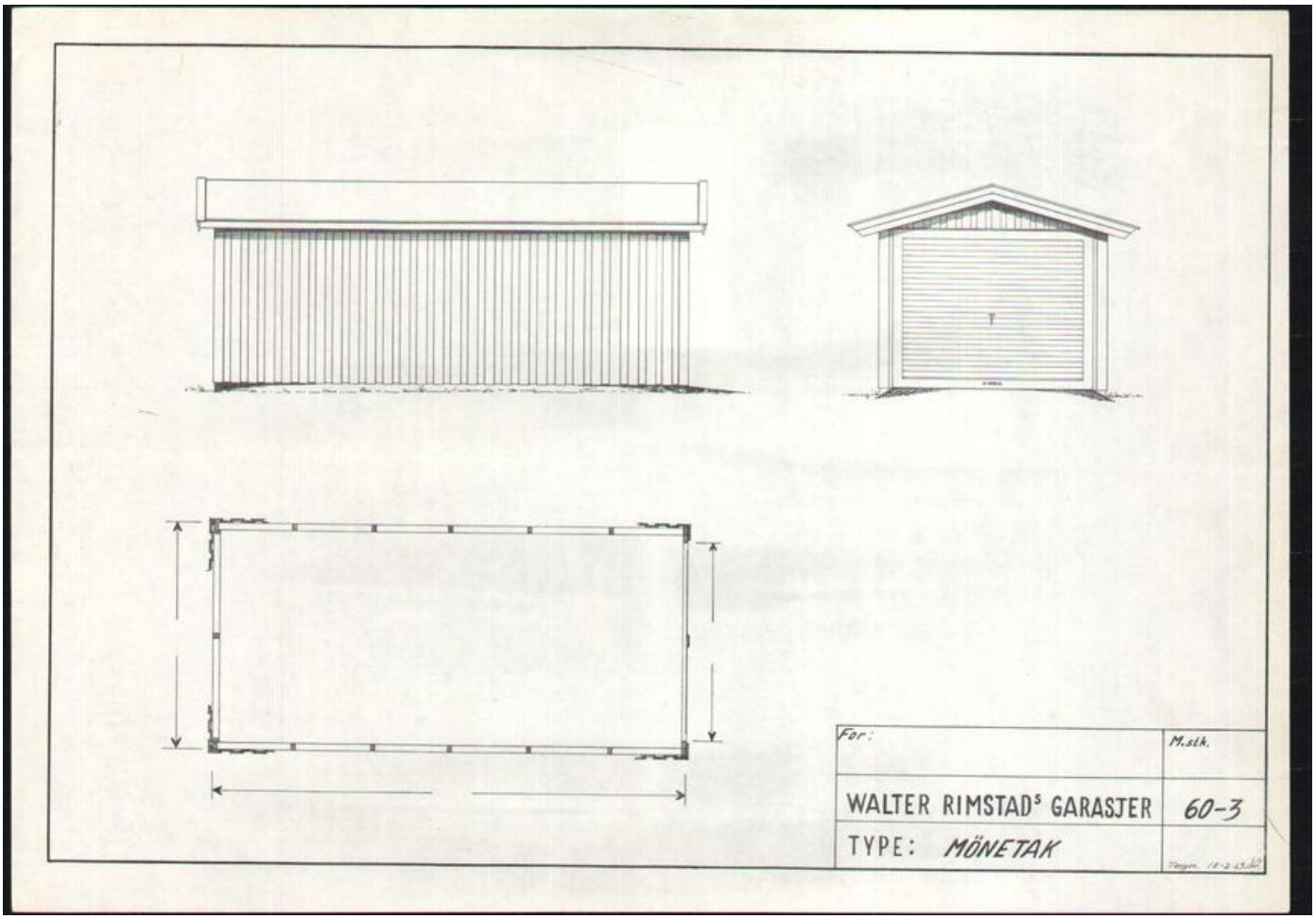
Mønetak Junior mål 2,50 m. x 5,00 m.
Mønetak Senior " 2,70 m. x 5,60 m.
Mønetak Major " 3,00 m. x 6,00 m.
Målt utvendig bindingsverk, kledning kommer i tillegg.

For å dekke forskjellige behov, utføres garasjen i stål eller trekonstruksjon med platekledning i galvaniserte panneplater i stål, eller om ønskes i aluminiumsplater. Videre utføres garasjene i trekonstruksjon med trykkimpregnert tømmermannspanel 7/8" x 6" og 1" bordtak med papp i kvalitet A.
Dobbelte vindskier, dekkbord, belistning og bunnsviller er trykkimpregnert med Celure ved Norsk Impregneringskompani, Larvik.
Denne impregnering gir en vakker beisfarge og brukes som ferdigbehandling av hus. Maling er derfor unødvendig, og garasjen blir praktisk talt vedlikeholdsfri.
Konstruksjonen og materialvalget er spesielt beregnet på at garasjene kan monteres på ett godt pakket kult- og singel- dekke, og garanteres for sne og vindtrykk.

Vippeportene har 5" x 2" rammetre med nedsenket liggende panel, innsatt med Bayers Baseleum grunningsolje. Beslagene er av egen konstruksjon med kulelager i løpehjul, og utbalansert med fjærer.
Forniklet løftehåndtak og låsbart vriderhåndtak er montert.
Det er lagt stor vekt på de kvalitetsmessige og arkitektoniske krav, noe som gir våre garasjer varig verdi.

WALTER RIMSTAD HOVLAND

Larvik centralbord 4303
Oslo-kontor Drammensvn. 37
Tlf. -' 53 29 09


For:
M.stk.
WALTER RIMSTADS GARASJER
60-3
TYPE: MÖNETAK

D. b. db. nr. 192
2/3 1960.

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/~~festetomtene~~: .....
.....Maria Fegthsgt 28-30 Drammen.....

I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt eller festerett.

II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellom de to boliger.
Huset plaseres/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Drammen den 19/2 -60

Thorleif Nass. Hjørdis F Jörgensen

Til vitterlighet:
Sverre M. Jensen. Else Jensen

3-53.

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9 a.

Tillegg til standardbilag nr. 9:
Overenskomst om samvirke vedk.
en vertikalt delt tomannsbolig.

Tillegg til pkt. II i samvirkeoverenskomsten.

Dog skal det på eiendommen .....
.....murin. Rezhbst. 28-30 Drammen.....
i kjelleren utgraves, innredes og anlegges felles vaskeri/ bryggerhus, rulle og badstue, alt med egen inngang utenfra. Utgiftene til disse rom og anlegg bæres av kontraktspartene i fellesskap etter nöyaktig regnskap. Det avgjöres ved særskilt avtale hvor stor del av utgravingen og stöpingen (muringen) av kjelleren som faller på fellesanlegget. Hver skal koste og eie en halvpart av fellesanleggene og ha bruksrett til dem på like linje med den annen og etter en nærmere bestemt plan over hvilke dager og/eller hvor ofte hver skal bruke vaskeriet m.v. og badstuen. Vedlikeholds- og fornyelsesutgiftene bæres med en halvpart på hver, bortsett fra at utgifter på grunn av skade som skyldes en bestemt bruker, bæres av denne, forsåvidt skaden ikke har sin hovedsaklige årsak i slitasje. Fyringsutgiftene oppgjöres i henhold til nærmere avtale. Sameiet kan ikke opplöses uten Husbankens samtykke. Hver sameier kan bare selge eller pantsette sin andel av og bruksrett til fellesanleggene sammen med den særskilte eiendom som tilhører ham.

.....Drammen.....den. 19/4-60

.....Thorleif Nass..... .....Signe Fredrikke Jørgensen

Til vitterlighet:

.....Signe Th. Jensen..... .....Ebba Jensen.....

3 - 53.

D. b. db. nr. 413
10/6 1959.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen Maria Feghtsgt. 3o erklærer herved å ville holde eventuell ny bebyggelse på eiendommen i slik avstand som følger av bygningslovens bestemmelser fra byggeanmeldt Våningshus på naboeiendommen MariaFeghtsgt. 32 (jfr. bygningslovens § 75 og 127).

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på min eiendom Maria Feghtsgt. 3o.

Drammen , den 8. juni 1959.

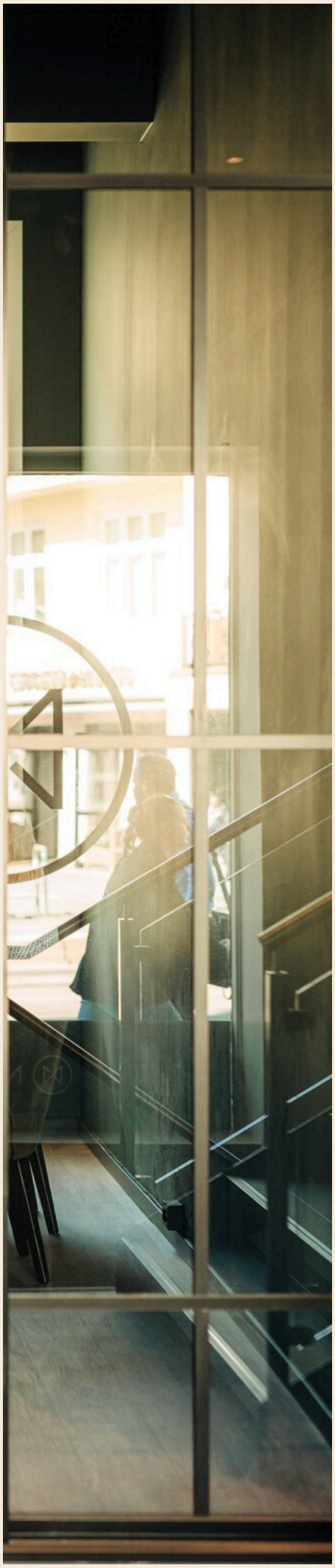
Thorleif Nass.
Haakon Hjalmar Hagensen.
navn

Velkommen til

Nordvik 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.



Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0409/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maria Fegths gate 28 3041 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 112, bnr 413 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Younas Ahtsham Mohammed

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
y.ahtsham@nordvikbolig.no
925 00 500