NORDVIK

Rektor Nygaards gate 3

5 soverom | 258 kvm | Enebolig

Velkommen til

Rektor Nygaards gate 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.04.2026







Nøkkelinformasjon

Klassisk villa med idyllisk bakhage og utekjøkken - Godkjent uthus m/leilighet og carport - Danvik skolekrets

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 880,-**
Totalpris	**12 813 880,-**
BRA-i	**258 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Rektor Nygaards gate 3!

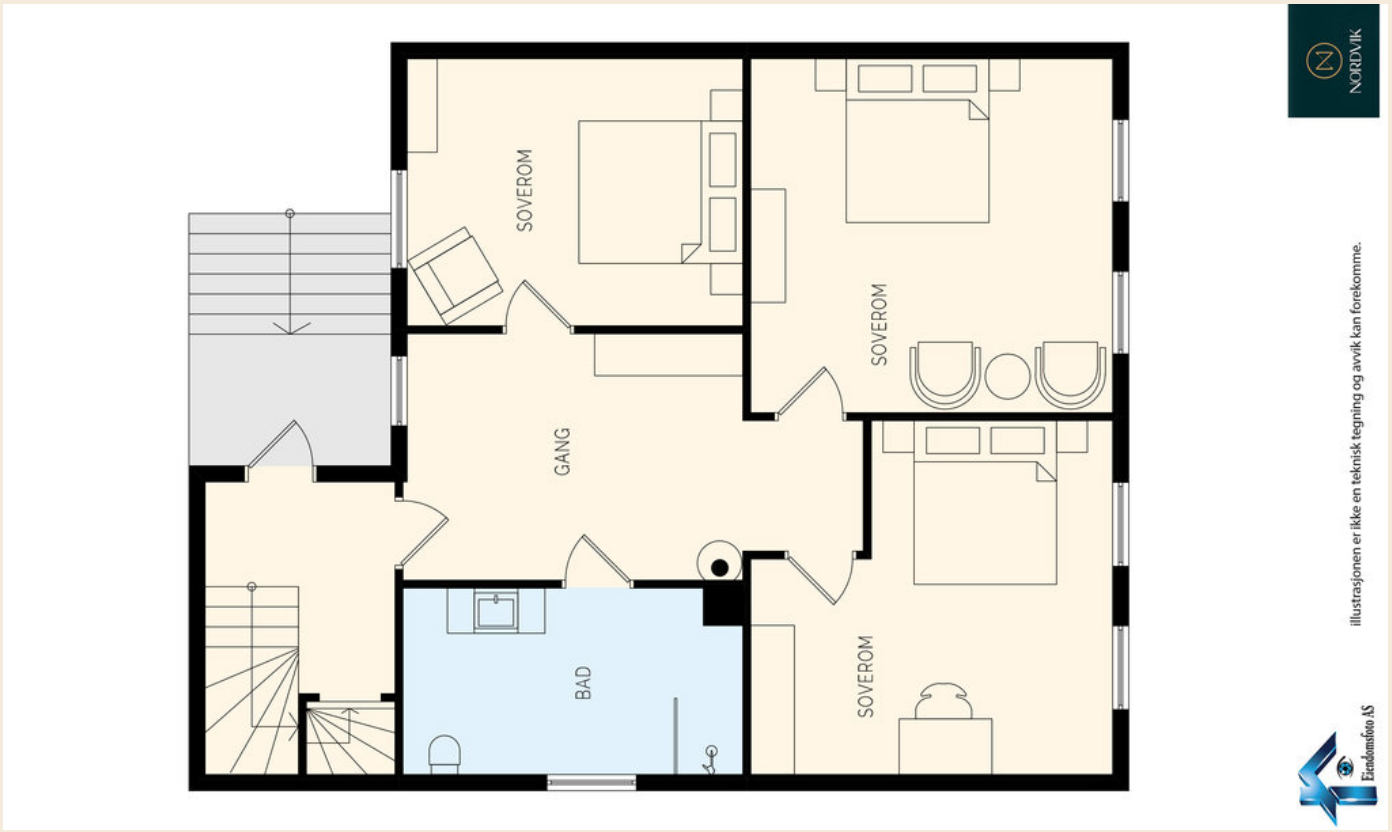
Dette er en herskapelig og klassisk villa med flott bakhage, utekjøkken og nytt uthus fra 2024 med godkjent leilighet, hagestue og carport. Eiendommen er beliggende i et tilbaketrukket og rolig nabolag i Nybyen.

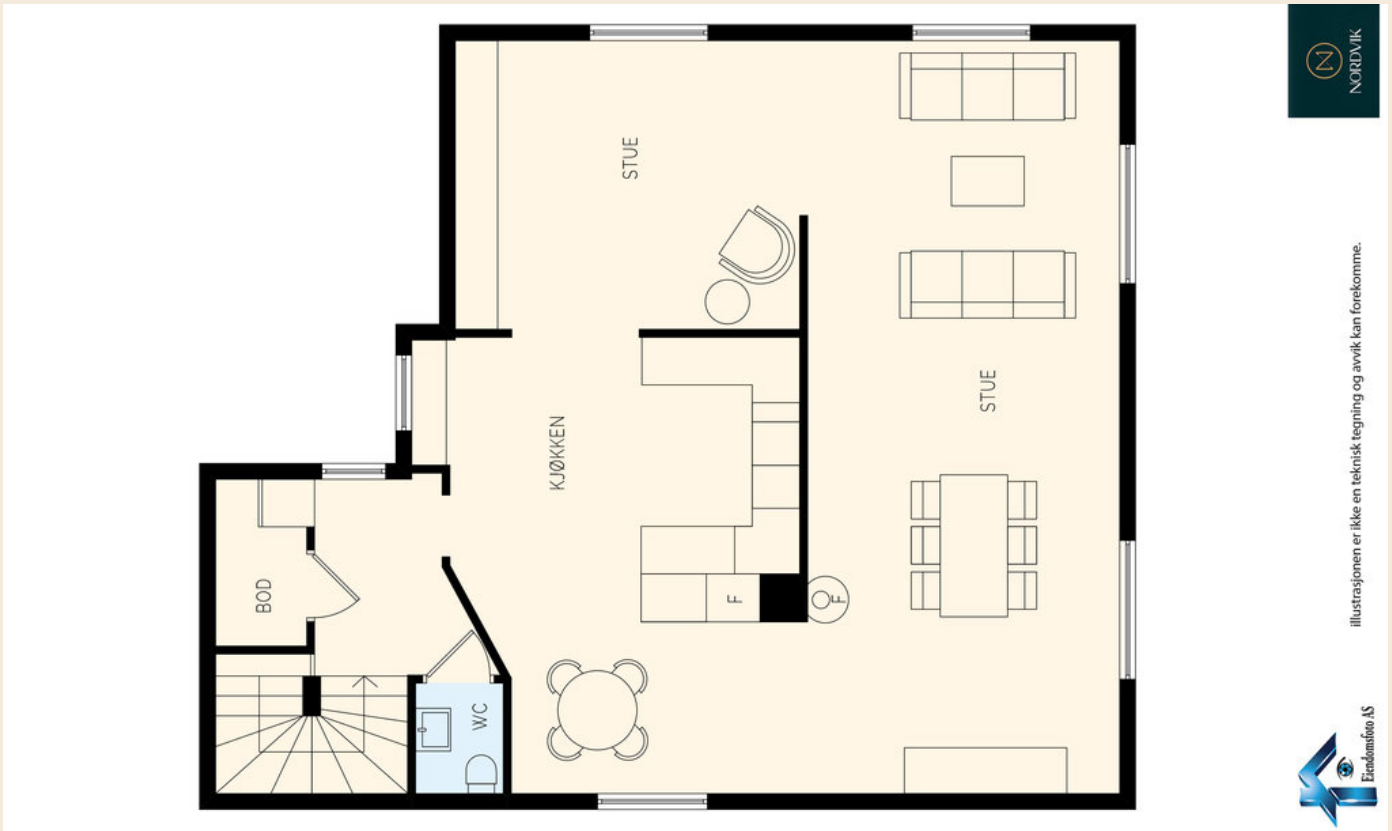
Eiendommens høydepunkter:

- Oppgradert de senere år med moderne og klassisk stil
- Brede vinduskarmer, profilert listverk, tregulv og lekker etasjeovn
- Vannbåren varme i 1. Etasje
- Usjenert og idyllisk bakhage m/stort utekjøkken
- Nytt uthus i 2024 m/godkjent leilighet og carport
- Praktisk med 8 minutters gange til togstasjon og sentrum
- Døgnåpen Jokerbutikk bare 5 minutters gange fra boligen
- Nærhet til barnehager, skoler, Marienlyst stadion og fritidsaktivtiteter
- Danvik skolekrets

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

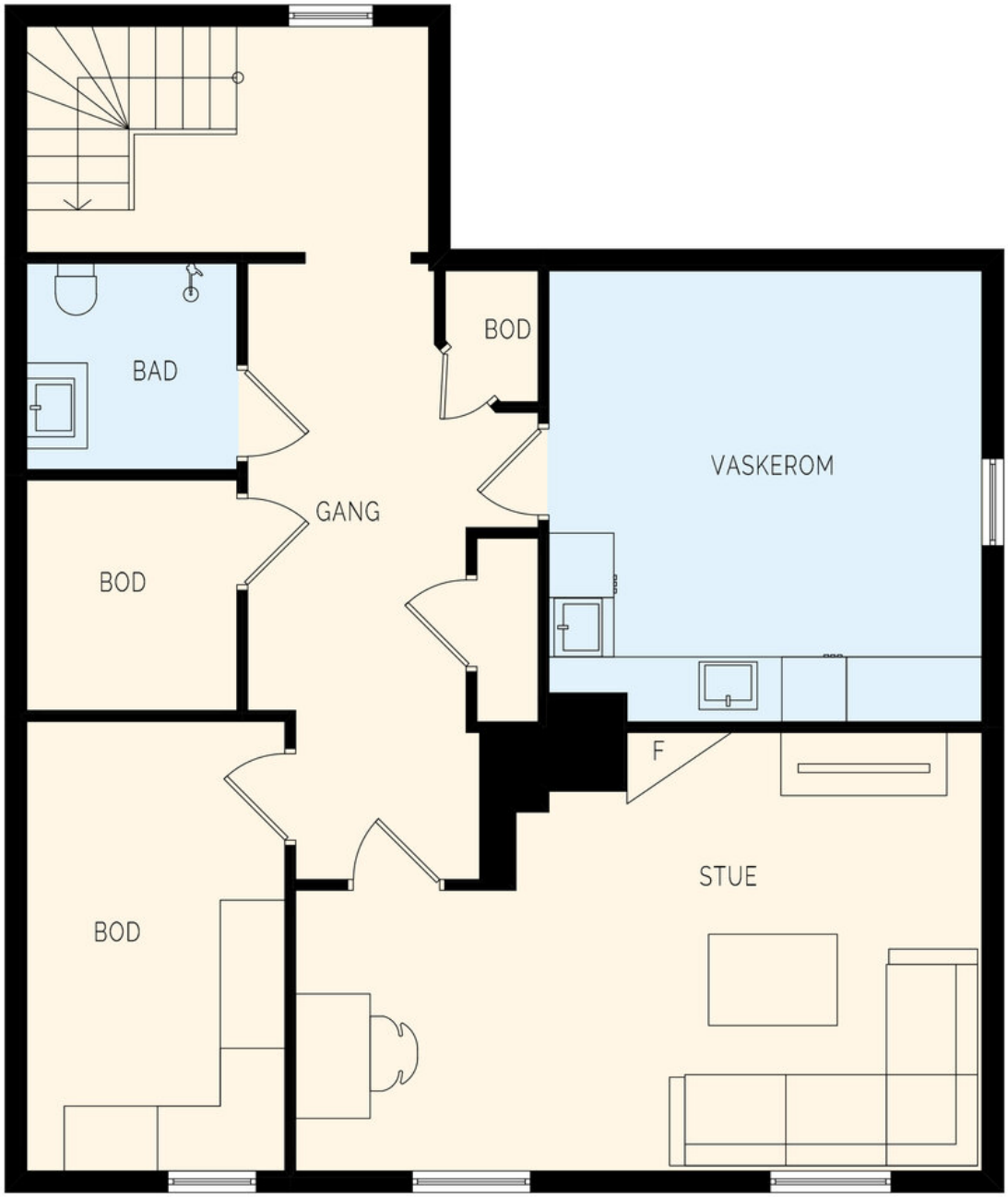




2. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

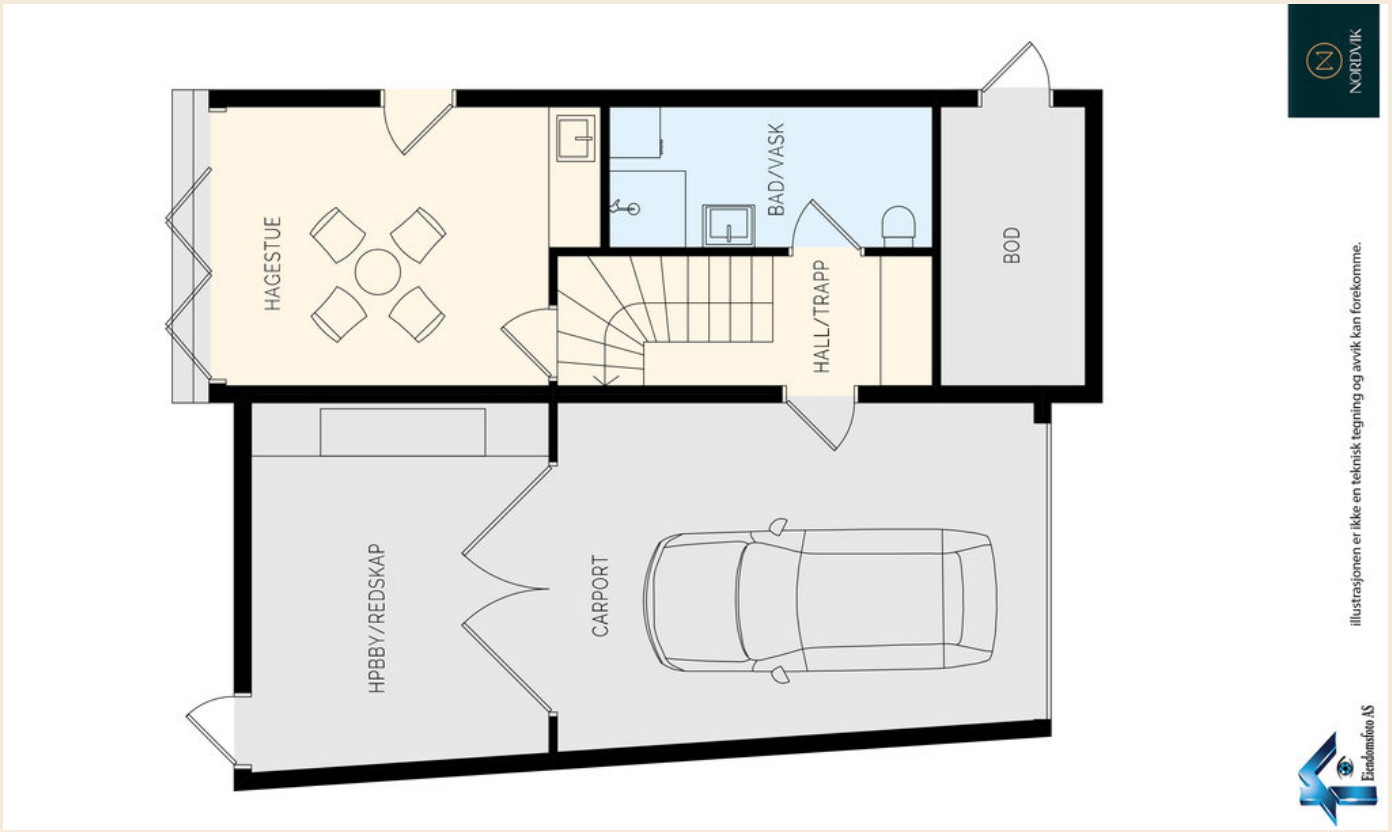


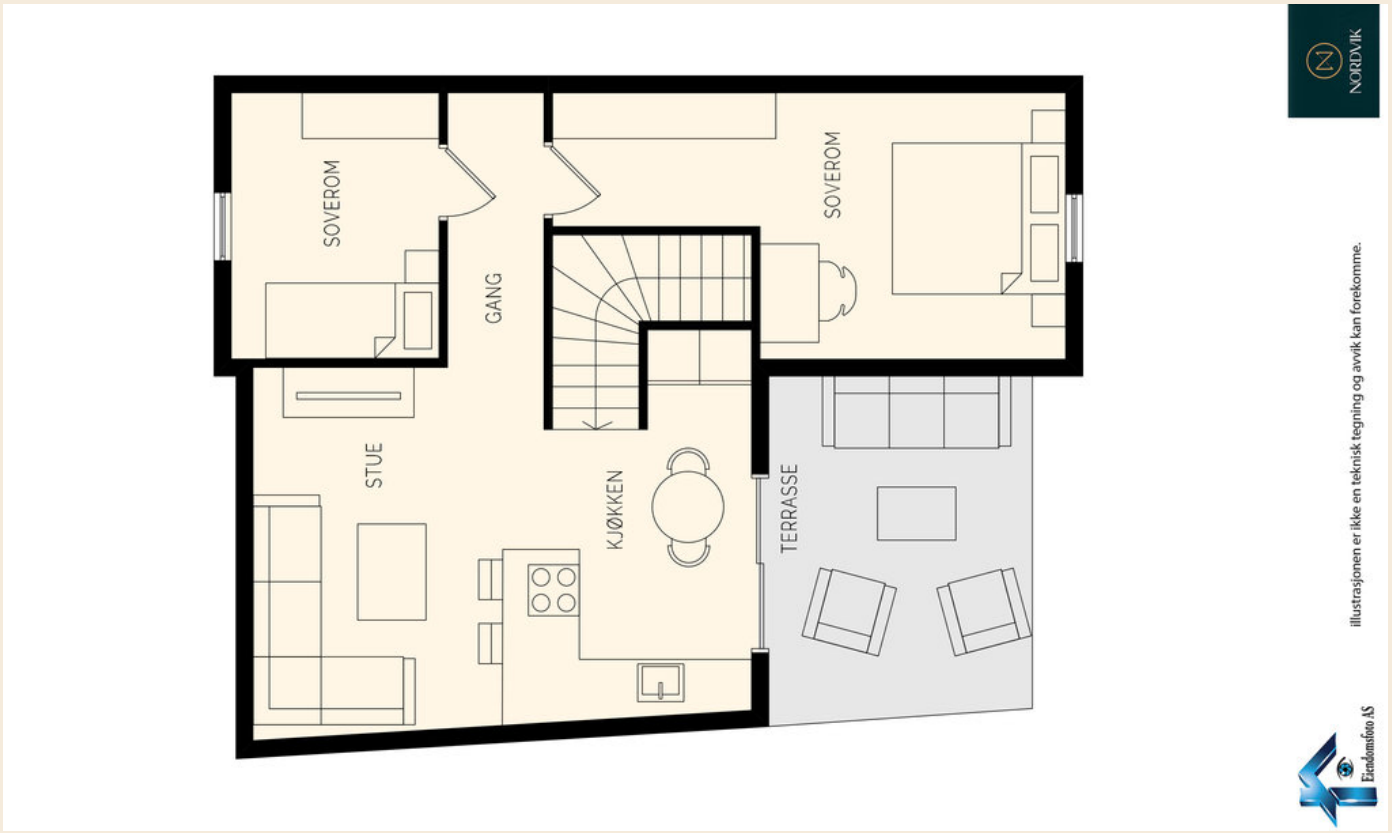
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Uthus 1. Etasje





Uthus 2. Etasje






KVÆRNER
BRUGS






Beaufort Sea
ARCTIC OCEAN
CANADA
UNITED STATES
MEXICO
Gulf of Mexico
Caribbean Sea
ATLANTIC
OCEAN
RUSSIA
CHINA
INDIA
PACIFIC
OCEAN
BRAZIL
PERU
BOLIVIA
PARAGUAY
ARGENTINA
CHILE
ATLANTIC
OCEAN
INDIAN
OCEAN
AUSTRALIA
thaWkkd




























MAIRE
& FILS
DOMAINE
MAIRE
& FILS
ARBOIS • JURA • FRANCE








Small









Steinlagt uteplass med gode møbleringsmuligheter





Nydelig og innholdsrikt utekjøkken

Nydelig hage som er inngjerdet





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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0070/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 383 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Nina Rustad
Håvard Bakke

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1907

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 258 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 333 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 79 kvm. Kjellerrom, teknisk rom/vaskerom, gang, 2 boder, trapperom
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, hall, trapperom, bad, 3 soverom
Total BRA: 83 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, bod, toalettrom, kjøkken, 2 stuer, spisestue
Total BRA: 83 kvm.

Uthus m/leilighet
1. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Entré, bad
BRA-e: 18 kvm. Teknisk rom, vinterhage
Total BRA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 57 kvm. Gang, trapperom, stue/kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Carport på ca. 18 m²
- Terrasse på ca. 15 m²

Innhold
1. Etasje (enebolig): Gang, hall, 3 soverom og bad.
2. Etasje (enebolig): Gang, spisestue, 2 stuer, kjøkken, toalettrom og bod.
Kjeller (enebolig): Kjellerstue, teknisk rom/vaskerom, bad og boder.
1. Etasje (uthus): Entré, garasje, vinterhage, bad og teknisk rom.
2. Etasje (uthus): Gang, trapperom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Carport m/tilhørende bod/verksted i bakkant.
Gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter.
Terrasse på ca. 15 kvm med adkomst fra 2. etasje i

uthus/leilighet.

Standard
1. Etasje:

Gang/Hall: Innbydende hall med flislagt gulv, slette vegger og profilert listverk. Praktisk bod med garderobeskap for oppbevaring. Videre adkomst til romslig gang med ytterligere oppbevaringsmuligheter. Her er det innredet med garderobeskap som gir god plass for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har også lekre overflater med tregulv, samt nydelig original etasjeovn som er en flott detalj i rommet. Det er vannbåren varme i 1. etasje som bidrar til en lun atmosfære i etasjen.

Soverom: I boligens 1. etasje finner du 3 romslige soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass til garderobeskap, kontor eller annet møblement på soverommet. Soverom 2 og 3 er også meget romslige og passer perfekt som gjesterom eller barnerom. Alle soverommene har lekre og moderne overflater med tregulv og vegger malt i tidsriktige farger.

Bad: Stor og pent bad med 60x60 fliser på gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, toalett og dusjnisje med glassvegger og regndusj. Det er fliser i dusjsone samt malte vegger for øvrig. Innfelte downlights i tak som gir god belysning i rommet.

2. Etasje:

Stue/Spisestue: I boligens 2. etasje finner du et stor og flott oppholdsrom innredet med tv-stue, dagligstue og spisestue. Stuene har originalt tregulv, slette vegger og lekkert profilert listverk og dype vinduskarmer. Også her er det innfelte downlights i tak som bidrar til tilpasset belysning. Stuen gir plass for sofagrupper, langbord med tilhørende vitrineskap og annet møblement. Oppholdsrommet byr på en klassisk og moderne stil hvor de sjarmerende kvalitetene er bevart. I tilknytning til spisestuen er det også peisovn som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet.

Kjøkken: Kjøkkenet er i en delvis åpen løsning med oppholdsrommene. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det også en koselig, åpen peis som gir en hyggelig atmosfære på kjøkkenet og ved frokostbordet.

Toalettrom: Pent og praktisk gjestetoalett utstyrt med servant og toalett. Det er belegg på gulv og malte plater.

Kjeller:

Kjellerrom: Romslig kjellerrom innredet som kjellerstue (ikke formelt godkjent). Rommet har vegg til vegg teppe på gulv, samt åpen peis.

Teknisk rom/Vaskerom: Stort og praktisk vaskerom - perfekt for storfamilien. Vaskerommet er utstyrt med innredning med nisje for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, samt skap for diverse oppbevaring. Teknisk anlegg for varmesentral, samt fryser er også plassert her.

Bad: Bad med flislagte overflater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk eller dagens krav.

Boder: I kjelleren finner du flere praktiske boder som gir god plass for diverse oppbevaring.

Uthus 1. Etasje:

Hall: Trappegang med adkomst til bad og 2. etasje for leiligheten.

Bad: Pent og moderne bad fra 2024 med flislagt gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjnisje og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Hagestue (tilhørende hoveddel): Nydelig hagestue med plass for enten spisegruppe eller sittegruppe. Det er også et integrert "kjøkken" i hagestuen med skuffer og servant. Adkomst til flott hage via store skyvedører som kan trekkes helt til side. Her kan man nyte lune sommerkvelder og tilbringe hyggelige sammenkomster med familie eller venner.

Uthus 2. Etasje:

Gang: Gang med plass for å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue: Lys og flott stue med plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har moderne overflater med parkettgulv, slette malte vegger og downlights i tak.

Kjøkken: Moderne og lekkert kjøkken fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert. Praktisk barløsning med sitteplass 3 eller flere.

Soverom: Leiligheten har to fine soverom. Hovedsoverommet gir plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap for oppbevaring. Soverom 2 er innredet med seng og garderobeskap.

Parkering
Parkering i carport, samt i egen gårdsplass. Det er montert elbil-lader i carport.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Avrettet og lagt nytt gulv med vannbåren varme i 1. etasje
- Ny varmtvannstank koblet sammen med vannbåren varme
- Fjernet stubbloftsleire fra tak i 1. etasje og etterisolert soverom
- Etterisolert yttervegger soverom 1. etasje
- Installert stoppekran hovedvannledning
- Klargjort vannbåren varme 2. etasje

2024:
- Nytt uthus m/carport, leilighet og hagestue
- Ny jord og noe drenering ble etablert/koblet på drenering rundt uthus

2023:
- Fjernet oljetank

2020:
- Etterisolert loft
- Ny loftsluke/loftstrapp

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
* Axor VVS AS, nytt bad etablert i nytt uthus, 2024
* Axor VVS AS, installert automatisk stoppekran hovedvannledning på bad i kjeller, 2024
*Wilh. Kolstad AS, alt elektrisk arbeid nytt bad i uthus, 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
* RK Mur AS, nytt bad med membran og sluk etablert i nytt uthus, 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
* Axor VVS AS og RK Mur AS, etablering av nytt bad i nytt uthus, 2024
* Axor VVS AS, installert automatisk stoppekran hovedvannledning på bad i kjeller, 2024
* Axor VVS AS, installert stoppekran/lufting utevann på vaskerom, 2025
* Murer Espen Hansen, støpt nytt gulv med varmekabler og lagt ny membran, bad i 1. etg, 2017

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
*Tømrere Kleven & Narjord AS, nytt uthus m/carport og bod etablert 2024
* Axor VVS AS, installert og koblet rør til vannbåren varme i uthus, 2024
* Axor VVS AS, installert og koblet rør til vannbåren varme i 1. etg hovedhus, 2025
* Hitech Energy, installert varmepumpe til vannbåren varme, 2022/2023
* Stians Pipeservice AS, satt inn stålinnsats i begge pipeløp, 2013
* Haslum Elektriske AS, flyttet sikringsskap ned i underetasje, 2013
* Lekkasje i tak, lagt nytt undertak, tetteskikt og ny stein, 1996

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at det ble drenert mot gaten i 2006/2007 ellers er det drenert på alle sider av boligen samt i hage/gårdsplass.

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:
*Wilh. Kolstad AS, alt elektrisk arbeid ifbm. etablering av nytt uthus og flyttet strømmåler til nytt skap ved inngang uthus, 2024
* Wilh. Kolstad AS, stikkontakter og brytere soverom/gang 1.etg. 2025
* Wilh. Kolstad AS, bytte av enkelte stikkontakter 2. etg, 2023
* Wilh. Kolstad AS, tilkobling av spotter 2.etg, 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 29.05.2024 og 21.08.2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Wilh. Kolstad AS ifbm. etablering av nytt uthus, 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
* Axor VVS AS, koblet vann til uthus, 2024

* Gustav Wammen, koblet avløp til uthus, 2024
* Axor VVS AS, Byttet kran til utevann på vaskerom, 2025

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:
* Tømrere Kleven & Narjord AS, bygget nytt uthus/carport, 2024

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank er fjernet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Axor VVS AS, installert vannbåren varme i hovedhus, 2025 Rette Gulv Norge AS, avrettet gulv 1.etg, 2025 Tømrere Kleven & Narjord AS, fikset gammel fuktskade i etasjeskille 1.etg, 2025

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv:
* Tømrere Kleven & Narjord AS, fikset gammel fuktskade i etasjeskille 1.etg, 2025
* Tidligere eier opplyser om lekkasje i tak, lagt nytt undertak, tetteskikt og ny stein, 1996

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv grunnet alder på huset i 2.etg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I følge tidligere eier kunne det være tilbakeslag av vann ved kraftig regnvær. Dette har ikke forekommet etter at kommunen oppgraderte vann/avløp i 2006/2007

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Leilighet i uthus er godkjent og ferdigattest for uthus er mottatt.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Oppmålingsforretning, 2022

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Denne ble fjernet i 2022

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Mansardtak med undertak av bord, tekket med taktekking fra 1996.
- Yttervegger: Plank-/reisverkskonstruksjon, utvendig kledd med trekledning.
- Etasjeskille: Trebjelkelag, delvis med stubbloftsfyll/leire.
- Grunnmur: Betong med sparestein og tegl.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består i hovedsak av kobber, med enkelte rørføringer i plast fra senere tid.
- Avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, med bunnledning i soilrør.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2. etasje.
- Det er etablert vannbåren varme i 1. etasje i hovedhuset,

installert av Axor VVS AS i 2025. Anlegget er tilknyttet varmepumpe installert av Hitech Energy i 2022/2023. Det er også lagt opp og tilkoblet
- vannbåren varme i uthus i 2024. Varmesentralen er plassert i teknisk rom/vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen i kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
- Utvendig > Nedløp og beslag: TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: TG 2 settes da det er registrert lite eller begrenset lufting bak kledningen, noe som kan redusere levetiden og øke risikoen for fukt- og råteskader. Det er videre registrert værslitte og oppsprukne panelbord med behov for vedlikehold.
- Utvendig > Vinduer: TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.
- Utvendig > Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Innvendig > Rom Under Terreng: TG 2 settes med forbehold om at utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon. Tiltak bør vurderes i sammenheng, herunder fuktreduserende tiltak og forbedret ventilering, for å begrense fuktbelastning og forebygge fremtidige skader.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Bunnledning i soilrør har høy alder, og det må påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger ved bruk av rom i kjeller.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Dreneringen er ikke avsluttet over muren på flere fasader, inspeksjonsmuligheter er noe begrenset.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: TG 2 settes da kjøkkenventilator er fra eldre periode og har passert forventet levetid, med påregnelig redusert funksjon og behov for utskifting.
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: TG 2 settes da toalettrommet kun har naturlig avtrekk, og lekkasjesikring ikke er etablert.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk i rommet.
- Innvendig > Overflater: Synlig skjøt på plater i trappegangen. Det er stedvis uferdig utførelse på vegger og himling på kjøkkenet.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist noe stående vann på oppkanten før nedsenket som ikke går til sluk. Målt 21 mm fall fra terskel til sluk, noe lite fall utenfor dusjsonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: TG 3 settes da det er påvist lokale råteskader på undertaket. Det er også registrert misfarging som indikerer fuktpåvirkning, og utbedring samt forbedring av tetthet må påregnes. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG 3 settes da det ved hulltaking er påvist nedbrutt trevirke som indikerer råteskader fra eldre periode. Skaden vurderes å være begrenset til området rundt inspeksjonshullet, men omfanget er ikke fullt kartlagt. Ved videre bruk må det påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer, og det er risiko for ytterligere skjulte skader. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Stekeovn
- Koketopp
- Fryser og fryseskap i kjeller

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på barnerom

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
Uthus på eiendommen (H0201) er en separat leilighet med egen inngang, samt intern inngang fra hagestue som benyttes av hovedhuset. Leiligheten og uthuset i sin helhet er godkjent av Drammen kommune i 2024.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Hovedhus har energimerking D og uthus har energimerking B.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 211,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 7 823,-
Avløp kr. 13 066,-
Renovasjon kr. 8 322,- (samarbeid renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 739,- pr år.
- Mobilt bredbånd fra Telenor kr. X,-

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 367 125,-
Som sekundærbolig: kr 5 468 498,-

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 88046659

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 747 kvm (Eiertomt)
Tomten er flott opparbeidet og gjennomført med god balanse mellom åpne grøntarealer og lune oppholdssoner. Her får du en romslig uteplass med både gode solforhold og rikelig med plass til lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Uteplassen er steinlagt og har et flott overbygd utekjøkken, samt sittegrupper som skaper en flott ramme rundt uteoppholdet - perfekt for sene sommerkvelder og hyggelige sammenkomster.

I tillegg har du et flott uthus på eiendommen som stod ferdig i 2024. Uthuset byr på nydelig hagestue med integrert kjøkken og skyvedører som kan trekkes helt til side. Dette er et inne- og uteområde som inviterer til både hverdag og fest, og gir ekstra rom også utendørs.

Trær og diverse beplanting gir tomten karakter og sjarm. Tomten er inngjerdet, samt flott smijernsport til innkjørselen. Det er gruset innkjørsel med parkeringsmuligheter, samt carport i tilknytning til uthuset.

Det opplyses om at bakdelen av taket på overbygg til utekjøkken er noe over tomtegrensen til nabo i Rektor Nygaards gate 5. Kjøper overtar ansvar og risiko for fremtidig bruk.

Adkomst
Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rektor Nygaards gate 3 har en super beliggenhet i et tilbaketrukket og rolig område i Nybyen på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo.

Nybyen har vokst frem som en av de mer populære områdene i Drammen siste årene med sin flotte arkitektur og sentrumsnære beliggenhet.
Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. Her kan du blant annet ta del i utelivet på Rekord bar, Kometen, Pincho Nation og handle grønsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner i hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.

I Konnerudgata finner du noe for enhver smak, med både indisk, litausk, pizza, Sushi King og Jafs. Frister en dag med velvære kan du prøve Drammensbadet som ligger bare minutters gange fra boligen. Drammen museum tilbyr rikt med kulturliv og byhistorie samt en japansk hage hvor hagekunstner Åsmund Bergwitz har designet en genuin hage med røtter over 1000 år tilbake.

Bare minutters gange fra boligen finner du også Union Brygge med flere restauranter, Meny, vinmonopol, bibliotek, treningssenter med mer. Her ligger også Union Scene som tilbyr konserter med varierte artister fra hele verden. Her kan du også gå den vakre strandpromenaden rundt elven.

Åspavliongen er en hyggelig gåtur unna leiligheten, og ligger rett over bebyggelsen i Bragernesåsen, med fantastisk utsikt over byen og elven. Spiraltoppen er en naturskjønn destinasjon, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finner vi restaurant med uteservering og friområde med utsikt over Drammensdalen. Fra Spiraltoppen er det nydelige turmuligheter innover Drammensmarka enten til fots, eller med ski på bena. Gang- og sykkelbruen Ypsilon er utgangspunkt for mange turmuligheter langs elvepromenaden. Kort avstand til Marienlyst hvor vi finner Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane, treningssenter og Drammenshallen. Flotte gang og sykkelstier rundt elvepromenaden, samt flotte turområder fra bla. Spiralen og innover Drammensmarka.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av småhusbebyggelse, flermannsboliger og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har en sentral beliggenhet med bare 200 meter til nærmeste bussholdeplass i Konnerudgata/Museumsparken. Her går det totalt 10 ulike linjer med hyppige avganger. For øvrig 8 minutters gange til Strømsø torg med togstasjon og busstasjon. Toget tar deg til Nationaltheatret på ca. 35 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 60 minutter.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Lassebakken barnehage, Danvik barnehage og Solstreif Rudolf Steiner barnehage som alle ligger i kort gangavstand fra boligen.
Boligen sokner til Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole.

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 oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Eiendommen er først registrert tatt i bruk den 01.01.1925.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Dog foreligger det sanitærtegninger fra 12.05.1953. Disse tegningene viser rominndeling uten betegnelser på rommene. Rominndelingen samsvarer med rominndeling i 1. etasje, dog er det åpnet opp flere vegger i 2. etasje slik at det er fri flyt mellom rommene. Kjelleren er betegnet med bod og bryggerhus, og kjelleren antas derfor ikke at er tiltenkt som oppholdsrom. Stue i kjeller antas derfor ikke å være godkjent for rom til varig opphold, og må sannsynligvis bruksendres for å lovlig kunne benyttes som dette.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring og påbygg av uthus datert 09.09.2024. Bruksendringen gjelder riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med samme uttrykk. Tilhørende tegninger samsvarer med dagens planløsning for uthuset.

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.

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 ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Boligen ligger i et sentralt område hvor det må påregnes utvikling i nærområdet, herunder Godsløkka som er BaneNor sitt transformasjonsprosjekt. Dette vil ikke påvirke selve huset/tomten, men vil påvirke nærområdet i hovedsak fra Amtmand Breders gate. Se mer informasjon på godslokkadrammen.no.

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

3301/110/383:
28.09.1911 - Dokumentnr: 902115 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:110 Bnr:126

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i kulturminnerapport og lokalverneliste med følgende:
- Kulturmiljø - høy verneverdi
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Enhetlig kulturmiljø

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 143 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling - lou interiør kr. 12 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade, drone og kveld ca. kr. 13 400,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 264 950,- 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 28. april 2026

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

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).

Rektor Nygaards gate 3

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	**8 min**
368 elever, 17 klasser	0.6 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**12 min**
55 elever, 3 klasser	0.9 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**26 min**
560 elever, 35 klasser	1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**14 min**
590 elever, 37 klasser	1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**24 min**
356 elever, 26 klasser	1.8 km
Drammen videregående skole	**7 min**
1250 elever, 51 klasser	0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	**11 min**

Offentlig transport

Museumsparken	**2 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Strømsø torg	**8 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

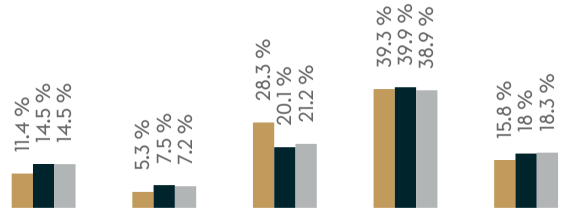
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år)	**9 min**
40 barn	0.6 km
Danvik barnehage (1-5 år)	**11 min**
68 barn	0.8 km
Solstreif Rudolf Steiner barne...	**14 min**
44 barn	1 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	**3 min**
Coop Extra Byhaven	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen-grophallen	7 min
Turnhallen	7 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	10 min
MOOV treningssenter	11 min

«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 383

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1537 **Eiendomsverdi ref nr:** JW5795

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

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

Norsk takst

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

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

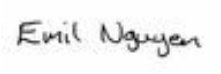
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Mansardtak med undertak av bord, tekket med taktekking fra 1996.
Yttervegger: Plank-/reisverkskonstruksjon, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskille: Trebjelkelag, delvis med stubbloftsfyll/leire.
Grunnmur: Betong med sparestein og tegl.

Oppvarming:
- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Yttervegger over grunnmur er oppført i plank/reisverk med utvendig liggende og stående kledning.

Takkonstruksjonen er utført med ukantede takbord (over- og underligger), observert fra loft.

Boligen har sidehengslede vinduer med 2-lags glass. Vinduer er skiftet i perioden 1997–1999. Kjellervinduer er skiftet i 2009 og 2012.

Boligen har 2-fløyet isolert utgangsdør fra eldre periode.

Boligen har utvendig trapp i betongkonstruksjon med pussede overflater og belagte trinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Malt tregulv.
- Parkett. (2026)

Vegger:
- Tepet.
- Malt panel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Malt panel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Det er opplyst av eier at etasjeskillere mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og loft er etterisolert. Gulvet i 1. etasje er avrettet. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje antas å være isolert med stubbloftsleire.

Boligen er utstyrt med to pipeløp, begge med montert stålinnsats i 2013, i følge egenerklæring. Det er peisovn i 2. etasje samt peis i kjellerstue, hvor sistnevnte ikke er kontrollert og det er ukjent om den er i bruk.

Boligen har to innvendige trapper, begge utført i tre. Trapp fra 1. til 2. etasje har overflater i tre, mens trapp fra 1. etasje til kjeller er malt.

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Vegger har overflater av malte plater og fliser. Himling har overflater av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:
Gulv og vegger er flislagt. Himling av malte plater.

Sluket er av støpejern, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjhjørne.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet har belegg. Vegger og himling av malte plater.

Beskrivelse av eiendommen

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggmontert klosett.
- Vegghengt speil.
- Vask.

Avtrekk via naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består i hovedsak av kobber, med enkelte rørføringer i plast fra senere tid.

Avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, med bunnledning i soilrør.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2. etasje.

Det er etablert vannbåren varme i 1. etasje i hovedhuset, installert av Axor VVS AS i 2025. Anlegget er tilknyttet varmepumpe installert av Hitech Energy i 2022/2023. Det er også lagt opp og tilkoblet vannbåren varme i uthus i 2024. Varmesentralen er plassert i teknisk rom/vaskerommet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser.

Boligen har drenering på alle sider, samt i hage og gårdsplass. Tidligere egenerklæring opplyser at drenering mot gaten ble etablert i 2006/2007.

Grunnmur er oppført i betong med sparestein og tegl.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledningene antas på denne bakgrunn å være av plast (PP/PEL).

Uthus med leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon. Boligen har innredet loftsetasje, og det foreligger derfor ikke kaldt loft.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med tre ytterdører av standard type, samt skyvedør til leilighet og foldedør til vinterhage.

Leiligheten har en terrasse på ca. 15 m² med adkomst fra kjøkkenet. Terrassen er utført med dekke av terrassebord og rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten har en malt tretrapp med lakkerte trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger har malte plater og fliser. Himling av malter plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft), i tillegg til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.

Avløpsrørene er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom/bod.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom/bod.

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i teknisk rom/bod og forsyner varme til soverom og stue.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i teknisk rom/bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser.

Det antas at boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være av plast (PP/PEL), og ble tilkoblet uthuset i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

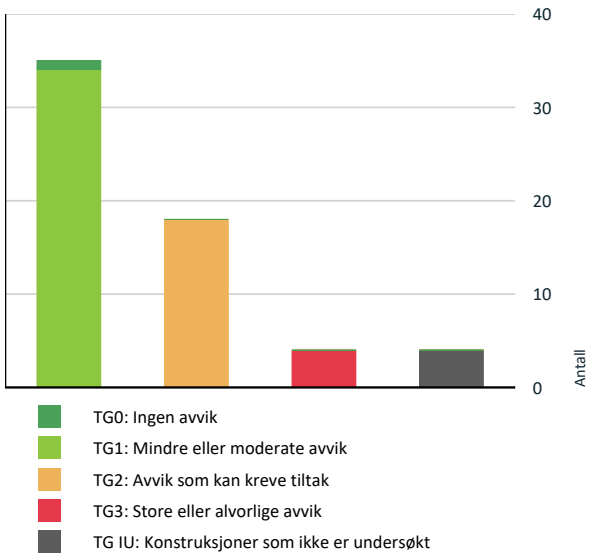
Uthus med leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

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

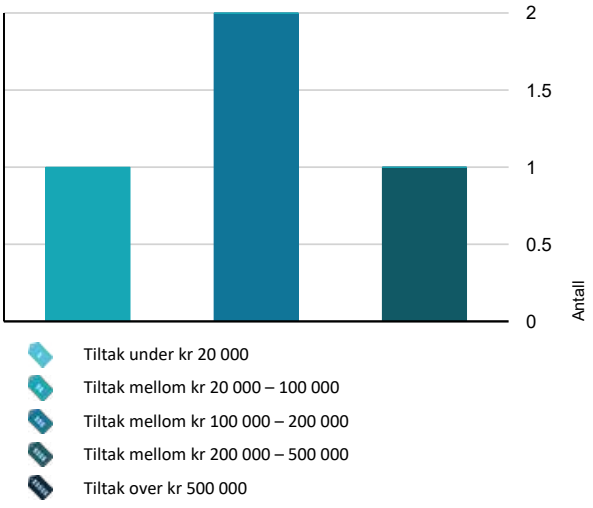
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Uthus med leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1907

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og var snødekt på befaringsdagen.
Inspeksjonen ble derfor begrenset til besiktigelse fra bakkenivå.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Snødekke på befaringsdagen begrenset inspeksjonsmulighetene.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i plank/reisverk med utvendig liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert slitasje og avflassing på vindskier og hjørnebord.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes da det er registrert lite eller begrenset lufting bak kledningen, noe som kan redusere levetiden og øke risikoen for fukt- og råteskader. Det er videre registrert værslitte og oppsprukne panelbord med behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med ukantede takbord (over- og underligger), observert fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 3 settes da det er påvist lokale råteskader på undertaket. Det er også registrert misfarging som indikerer fuktpåvirkning, og utbedring samt forbedring av tetthet må påregnes.

Kostnader for lokal utbedring av undertak er erfaringsmessig anslått til ca. 100 000–200 000 kr, forutsatt at skadene er avgrensede. Ved større omfang vil det være aktuelt med full utskifting av undertak og omtekking av taket, med vesentlig høyere kostnadsnivå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har sidehengslede vinduer med 2-lags glass. Vinduer er skiftet i perioden 1997–1999.
Kjellervinduer er skiftet i 2009 og 2012 i følge tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

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

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har 2-fløyet isolert utgangsdør fra eldre periode.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp i betongkonstruksjon med pussede overflater og belagte trinn.
Trappen var snødekt på befaringstidspunktet, noe som ga begrensede inspeksjonsmuligheter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Malt tregulv.
- Parkett. (2026)

Vegger:
- Tepet.
- Malt panel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Malt panel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Tilstandsrapport

Det er opplyst at enkelte rom i 1. etasje mot yttervegg er etterisolert i 2026.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.
Det er opplyst av eier at etasjeskillere mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og loft er etterisolert. Gulvet i 1. etasje er avrettet.
Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje antas å være isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 25 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.
Det er målt en høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i spisestuen.
Det er målt en høydeforskjell på 45 mm gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Det er målt en høydeforskjell på 26 mm gjennom hele rommet i gangen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 18 mm innenfor en lengde på 2 meter i trapperom i 1. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to pipeløp, begge med montert stålinnsats i 2013, i følge egenerklæring.
Det er peisovn i 2. etasje samt peis i kjellerstue, hvor sistnevnte ikke er kontrollert og det er ukjent om den er i bruk.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført i kjellerstue for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon. Tiltak bør vurderes i sammenheng, herunder fuktreduserende tiltak og forbedret ventilering, for å begrense fuktbelastning og forebygge fremtidige skader.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har to innvendige trapper, begge utført i tre. Trapp fra 1. til 2. etasje har overflater i tre, mens trapp fra 1. etasje til kjeller er malt.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av malte plater og fliser. Himling har overflater av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt lokalt fall i dusjsonen, noe flatt utenfor dusjsonen.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast, membran fra 2017 i følge egenerklæring.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 settes da dokumentasjon ikke er fremlagt og utførelsen er ukjent.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjhjørne.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Gulv og vegger er flislagt. Himling av malte plater.

Sluket er av støpejern, ingen synlig membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjhjørne.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 3 settes da det ved hulltaking er påvist nedbrutt trevirke som indikerer råteskader fra eldre periode. Skaden vurderes å være begrenset til området rundt inspeksjonshullet, men omfanget er ikke fullt kartlagt. Ved videre bruk må det påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer, og det er risiko for ytterligere skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe svelling i underkant av benkeplaten, samt generelt preg av alder på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da kjøkkenventilator er fra eldre periode og har passert forventet levetid, med påregnelig redusert funksjon og behov for utskifting.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har belegg. Vegger og himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Veggmontert klosett.
- Vegghengt speil.
- Vask.

Avtrekk via naturlig ventilering.

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

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Innkassing med inspeksjonsluke bak toalett gir tilgang for kontroll, men løsningen ivaretar ikke lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

TG 2 settes da toalettrommet kun har naturlig avtrekk, og lekkasjesikring ikke er etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består i hovedsak av kobber, med enkelte rørføringer i plast fra senere tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør antas i hovedsak å være av plast, med bunnledning i soilrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Bunnledning i soilrør har høy alder, og det må påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger ved bruk av rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i rom.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: Utløpt.

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme i 1. etasje i hovedhuset, installert av Axor VVS AS i 2025.
Anlegget er tilknyttet varmepumpe installert av Hitech Energy i 2022/2023.
Det er også lagt opp og tilkoblet vannbåren varme i uthus i 2024.

Varmesentralen er plassert i teknisk rom/vaskerommet.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er opplyst å ha drenering på alle sider, samt i hage og gårdsplass.
Tidligere egenerklæring opplyser at drenering mot gaten ble etablert i 2006/2007.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringen er ikke avsluttet over muren på flere fasader, inspeksjonsmuligheter er noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong med sparestein og tegl.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledningene antas på denne bakgrunn å være av plast (PP/PEL).
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder, basert på SINTEF Byggforsk og en forventet brukstid på 50–60 år.

Det opplyses i tidligere salgsoppgaver at det i 2006/2007 ble etablert nye vann- og avløpsledninger fra offentlig nett og inn til boligen, i forbindelse med at Drammen kommune oppgraderte ledningsnettet i gaten.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

UTHUS MED LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
2024	Eier har opplyst om byggeår

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og var snødekt på befaringsdagen.
Inspeksjonen ble derfor begrenset til besiktigelse fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Snødekke på befaringsdagen begrenset inspeksjonsmulighetene.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning.
Det er montert musebånd, og det er tilfredsstillende lufting bak kledningen.
Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene.
Kledningen vurderes å være i normal stand, tatt alder i betraktning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon.
Boligen har innredet loftsetasje, og det foreligger derfor ikke kaldt loft.
Det er dermed begrenset mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med tre ytterdører av standard type, samt skyvedør til leilighet og foldedør til vinterhage.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en terrasse på ca. 15 m² med adkomst fra kjøkkenet.
Terrassen er utført med dekke av terrassebord og rekkverk i stål og glass.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Synlig skjøt på plater i trappegangen.
- Det er stedvis uferdig utførelse på vegger og himling på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har en malt tretrapp med lakkerte trinn.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger har malte plater og fliser. Himling av malter plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist noe stående vann på oppkanten før nedsenket som ikke går til sluk.
- Målt 21 mm fall fra terskel til sluk, noe lite fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Gjenværende forventet levetid: 23 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er under fem år gammel.
Fuktsøk ble gjennomført på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktutsatte soner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft), i tillegg til balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i badet.
Rørene er fra 2024 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en kursoversikt som angir leveringsområde.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom/bod.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom/bod.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i teknisk rom/bod og forsyner varme til soverom og stue.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.

Tilstandsrapport

Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i teknisk rom/bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det antas at boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og avløp antas å være av plast (PP/PEL), og ble tilkoblet uthuset i 2024. Ref alder.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	83			83	
1. Etasje	83			83	
Kjeller	79			79	
SUM	**245**				
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, spisestue, stue 2, kjøkken, toalettrom, gang, bod		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, hall, bad, gang, trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, teknisk rom/vaskerom, gang, bod, bod 2, bad, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus med leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje		57		57	15
1. Etasje		51		51	
SUM		**108**			**15**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje		Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, trapperom, gang	
1. Etasje		Teknisk rom, vinterhage, bad, entré, garasje	

Kommentar

Garasje på ca. 18 m²

TBA:
- Terrasse på ca. 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Håvard Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	383		0	747.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rektor Nygaards gate 3

Hjemmelshaver
Bakke Håvard, Rustad Nina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JW5795

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håvard Bakke	9578-5993-4-3019306	2026-03-15 23:02:18
Nina Rustad	9578-5999-4-2088024	2026-03-15 23:05:52

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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0070/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Nina Rustad, Håvard Bakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 2020

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: 88046659
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Axor VVS AS, nytt bad etablert i nytt uthus, 2024 * Axor VVS AS, installert automatisk stoppekran hovedvannledning på bad i kjeller, 2024 *Wilh. Kolstad AS, alt elektrisk arbeid nytt bad i uthus, 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * RK Mur AS, nytt bad med membran og sluk etablert i nytt uthus, 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Axor VVS AS og RK Mur AS, etablering av nytt bad i nytt uthus, 2024 * Axor VVS AS, installert automatisk stoppekran hovedvannledning på bad i kjeller, 2024 * Axor VVS AS, installert stoppekran/lufting utevann på vaskerom, 2025 * Murer Espen Hansen, støpt nytt gulv med varmekabler og lagt ny membran, bad i 1. etg, 2017

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *Tømrere Kleven & Narjord AS, nytt uthus m/carport og bod etablert 2024 * Axor VVS AS, installert og koblet rør til vannbåren varme i uthus, 2024 * Axor VVS AS, installert og koblet rør til vannbåren varme i 1. etg hovedhus, 2025 * Hitech Energy, installert varmepumpe til vannbåren varme, 2022/2023 * Stians Pipeservice AS, satt inn stålinnsats i begge pipeløp, 2013 * Haslum Elektriske AS, flyttet sikringsskap ned i underetasje, 2013 * Lekkasje i tak, lagt nytt undertak, tetteskikt og ny stein, 1996

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at det ble drenert mot gaten i 2006/2007 ellers er det drenert på alle sider av boligen samt i hage/gårdsplass.

---

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: *Wilh. Kolstad AS, alt elektrisk arbeid ifbm. etablering av nytt uthus og flyttet strømmåler til nytt skap ved inngang uthus, 2024 * Wilh. Kolstad AS, stikkontakter og brytere soverom/gang 1.etg. 2025 * Wilh. Kolstad AS, bytte av enkelte stikkontakter 2. etg, 2023 * Wilh. Kolstad AS, tilkobling av spotter 2.etg, 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 29.05.2024 og 21.08.2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Wilh. Kolstad AS ifbm. etablering av nytt uthus, 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Axor VVS AS, koblet vann til uthus, 2024 * Gustav Wammen, koblet avløp til uthus, 2024 * Axor VVS AS, Byttet kran til utevann på vaskerom, 2025

---

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: * Tømrere Kleven & Narjord AS, bygget nytt uthus/carport, 2024

---

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

Eventuell kommentar: Oljetank er fjernet

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Axor VVS AS, installert vannbåren varme i hovedhus, 2025 Rette Gulv Norge AS, avrettet gulv 1.etg, 2025 Tømrere Kleven & Narjord AS, fikset gammel fuktskade i etasjeskille 1.etg, 2025

---

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: * Tømrere Kleven & Narjord AS, fikset gammel fuktskade i etasjeskille 1.etg, 2025 * Tidligere eier opplyser om lekkasje i tak, lagt nytt undertak, tetteskikt og ny stein, 1996

---

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?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv grunnet alder på huset i 2.etg.

---

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

Ja

Beskriv: I følge tidligere eier kunne det være tilbakeslag av vann ved kraftig regnvær. Dette har ikke forekommet etter at kommunen oppgraderte vann/avløp i 2006/2007

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Leilighet i uthus er godkjent og ferdigattest for uthus er mottatt.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålingsforretning, 2022

---

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

Eventuell kommentar: Denne ble fjernet i 2022

---

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: 10-0070/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nina Rustad	**2026-03-15**	**Håvard Bakke**	**2026-03-15**

Identifikasjon

Nina Rustad

Identifikasjon

Håvard Bakke

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268392**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301108887**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **383**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **110,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **113,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 040 kWh**



Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN

Detaljering

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



Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268385**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158474875**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **383**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **252,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 348 kWh**



Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN

Detaljering

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



Rektor Nygaards gate 3, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**383**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middels bevaringsverdi - klasse C	1	x		109.37m^2
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		747.75m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		747.75m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Sammensatt kulturmiljø	Middels bevaringsverdi - klasse C	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	383	0	0	1	747.75m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	1.40m^2
Enebolig	2	185.69m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	747.75m^2
Bevaring kulturmiljø	747.75m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	747.75m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**383**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middels bevaringsverdi - klasse C	1	x		109.37m^2
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		747.75m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		747.75m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Sammensatt kulturmiljø	Middels bevaringsverdi - klasse C	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	383	0	0	1	747.75m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	1.40m^2
Enebolig	2	185.69m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	747.75m^2
Bevaring kulturmiljø	747.75m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	747.75m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rektor Nygaards gate 3 3045 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegskulderkant
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Voll	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

DRAMMEN KOMMUNE

JA ARKITEKTER ANTONSEN
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/01044-17	Olav Johannes Borch Deinboll	03.06.2022

Rektor Nygaards Gate 3, endringstillatelse for riving og gjenoppbygging av uthus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110 / 383 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JA ARKITEKTER ANTONSEN
Tiltakshaver:	Håvard Bakke

Drammen kommune viser til søknad om endring av tidligere gitt rammetillatelse, mottatt 06.04.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 10.05.2022. Søknaden var fullstendig 10.05.2022.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-1

Godkjent tiltak
Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:
Enring av rammetillatelse for bruksendring og oppføring av tilbygg til uthus gitt i vedtak datert 07.01.2022, i sak med saksnummer 21/01044-12. Endringene omfatter riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med samme uttrykk.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan	datert	26.01.2022
Fasade vest	datert	09.05.2022
Fasade øst	datert	09.05.2022
Fasade nord	datert	09.05.2022
Fasade sør	datert	09.05.2022
Plan 1	datert	09.05.2022
Plan 2	datert	09.05.2022
Snitt A-A	datert	09.05.2022

avdeling
Organisasjonsnummer
921 234 554
Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN
Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Snitt B–B	datert	09.05.2022

Betingelser for vedtaket:

1. Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
2. Betingelser i tidligere tillatelser gjelder.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

1. Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av virksomhet for Vann og Avløp.
2. Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at installasjoner i grunnen ikke skades. Vann og avløp må bli frakoblet i henhold til instruks fra virksomhet for Vann og Avløp. Dersom andre tekniske installasjoner berøres, må dette avklares med eiere eller rettighetshavere.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
4. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.
5. Det må sendes inn erklæring om ansvarsrett for arkitekturprosjektering inkl. brannprosjektering.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

I følge pbl. § 21–10 tredje ledd kan midlertidig brukstillatelse kun gis når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi brukstillatelse. I søknaden om midlertidig brukstillatelse må dere bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, identifisere gjenstående arbeid og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse av tiltaket, jf. SAK10 § 8–1 tredje ledd.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket.

Vilkår for ferdigattest

Dersom du ikke søker om midlertidig brukstillatelse, må vilkårene som er satt for midlertidig brukstillatelse være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.
2. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om endring av gitt rammetillatelse for riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt uthus med samme uttrykk.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Tomtestørrelse	747,6	m²

Bebygd areal, BYA	221	m²
Grad av utnytting	29,56	% BYA
Gesimshøyde	4,8	m
Mønehøyde	5,6	m
Antall boenheter	2	boenheter
Antall biloppstillingsplasser	3	p-plasser

Ansvar
Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 06.04.2022 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
JA ARKITEKTER ANTONSEN Org.nr: 821 635 632	SØK – Ansvarlig søker PRO – Arkitektonisk utforming	1 1
JA ARKITEKTER AS Org.nr: 928 238 385	SØK – Ansvarlig søker for rivning	1

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Plangrunnlag
For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål boligbebyggelse.

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter
Tiltaket medfører ingen endring av tiltakets visuelle kvaliteter da eksisterende uthus rives og erstattes av nytt uthus med samme utforming og uttrykk. Tiltakets visuelle kvaliteter ivaretas dermed i tråd med godkjent utforming i rammetillatelsen.

Etter kommunens skjønn har tiltaket god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. § § 29-1 og 29-2.

Krav til plassering av tiltak
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tillatelsens varighet

Det følger av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Etter Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2022, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 530,- pr. påbegynte time inntil saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

§ 3.6.1 a. grunngebyr	kr. 2 295,-	Vnr. 306011
§ 3.7.1, tilleggsgebyr for medgått tid – mangelfull søknad	kr. 1 530,-	Vnr. 307011
§ 3.14.1 a, søknadspliktig endring av tiltak etter § 3.10.4	kr. 12 240,-	Vnr. 314011

Totalt gebyr i saken er **kr. 16 065,-.** Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

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

Olav Johannes Borch Deinboll
arkitekt

Linda Hoffmann
fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Rektor Nygaards gate 3, fasadetegninger
Rektor Nygaards gate 3, plan– og snittegninger
Rektor Nygaards gate 3, situasjonsplan

Kopi til:
Håvard Bakke

JA ARKITEKTER ANTONSEN
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/01044-39	Zeynep Gøcmen	09.09.2024

Rektor Nygaards Gate 3, ferdigattest for bruksendring og påbygg av uthus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110 / 383 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JA ARKITEKTER ANTONSEN
Tiltakshaver:	Håvard Bakke

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring og påbygg av uthus mottatt 28.02.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 01.09.2024. Søknaden var fullstendig ved innsendelse

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 07.01.2022 til bruksendring av uthus til bolig og oppføring av tilbygg til uthus over to etasjer med carport gjengi alle tiltakene som ble godkjent, i sak med saksnummer 21/01044-12.

Det ble gitt igangsettingstillatelse i vedtak datert 05.09.2022, i sak med BYGG-21/01044-24.

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 uthus til bolig og oppføring av tilbygg til uthus over to etasjer med carport.

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
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 4, datert 24.05.2024, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-21/01044-12	Rammetillatelse *bruksendring og oppføring av tilbygg til uthus*	07.01.2022
BYGG-21/01044-17	Endringstillatelse *Riving og gjenoppbygging av uthus*	04.06.2022
BYGG-21/01044-24	Igangsettingstillatelse nr. 1 *bruksendring av uthus til bolig og oppføring av tilbygg til uthus*	05.09.2022

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/

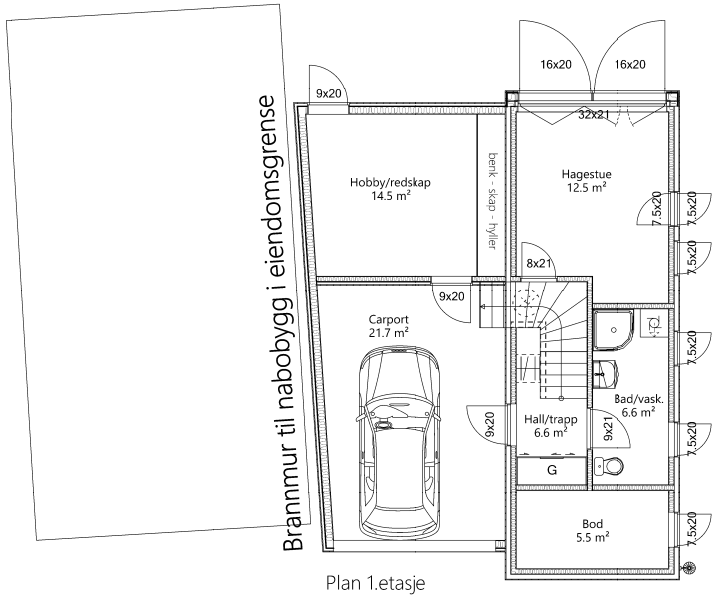
Med hilsen

Zeynep Gøcmen

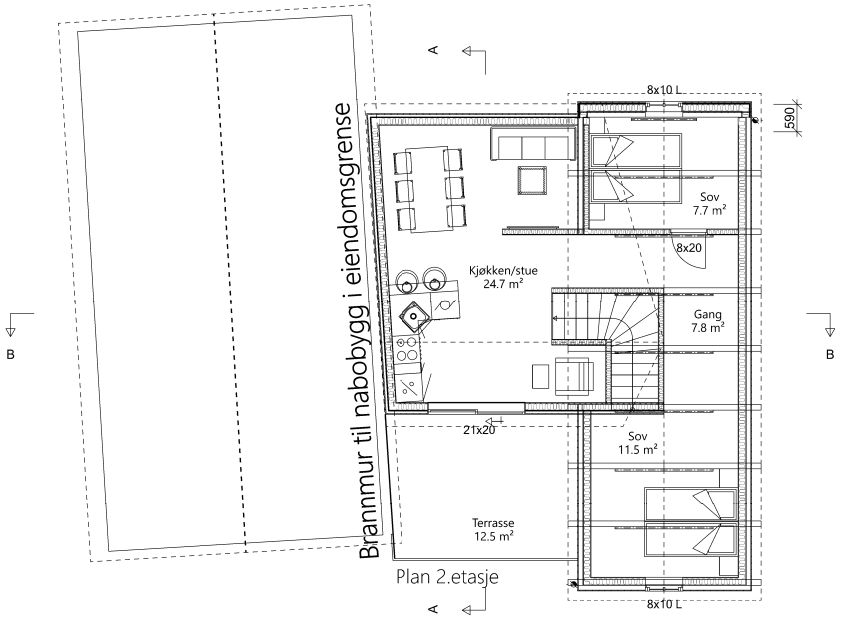
Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

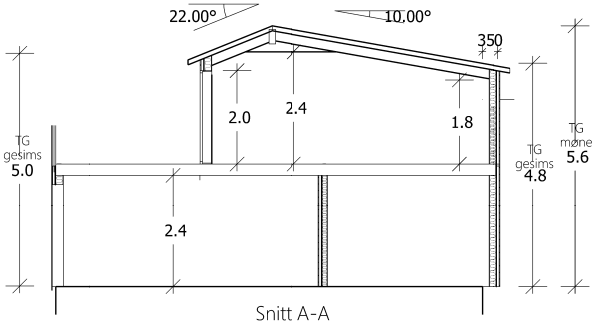
Kopi til:
Håvard Bakke



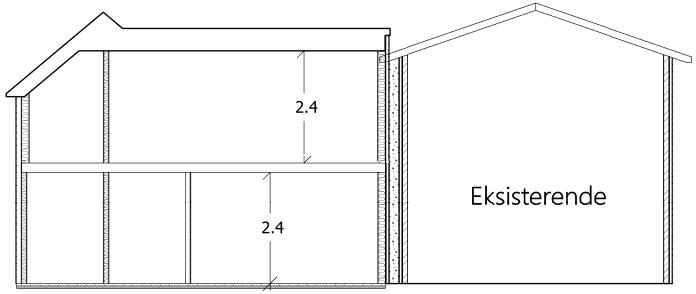
Plan 1.etasje



Plan 2.etasje



Snitt A-A



Snitt B-B

Tilbygg må tilpasses på byggeplass

B	09.05.2022 Jan	Satt inn eksisterende nabobygg
A	14.02.2022 Jan	Endret bad/bod

Tilbygg til eksisterende uthus

DATA DESIGN SYSTEM

ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: Håvard Bakke

Byggeplass: Rektor Nygårdsgate 3

Kommune: 3045 Drammen

Gnr: 110 Bnr: 383 Mål: 1 : 100

Plan 1 og 2

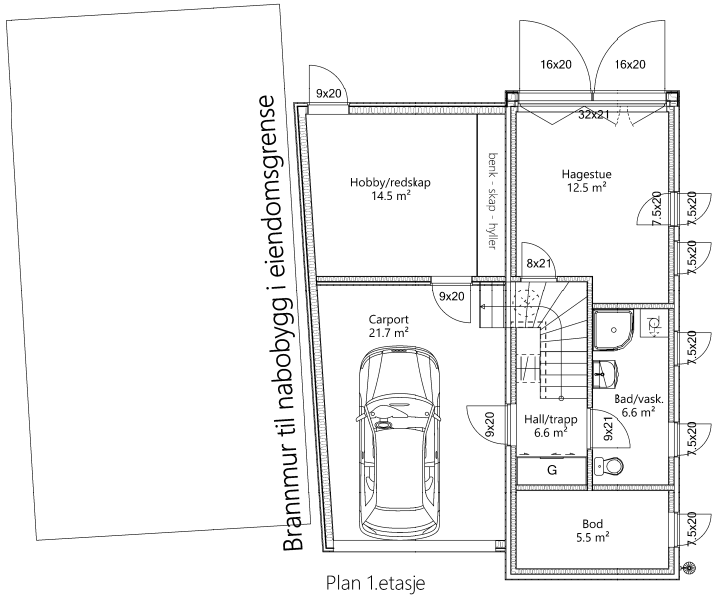
Dato:

Tegn:

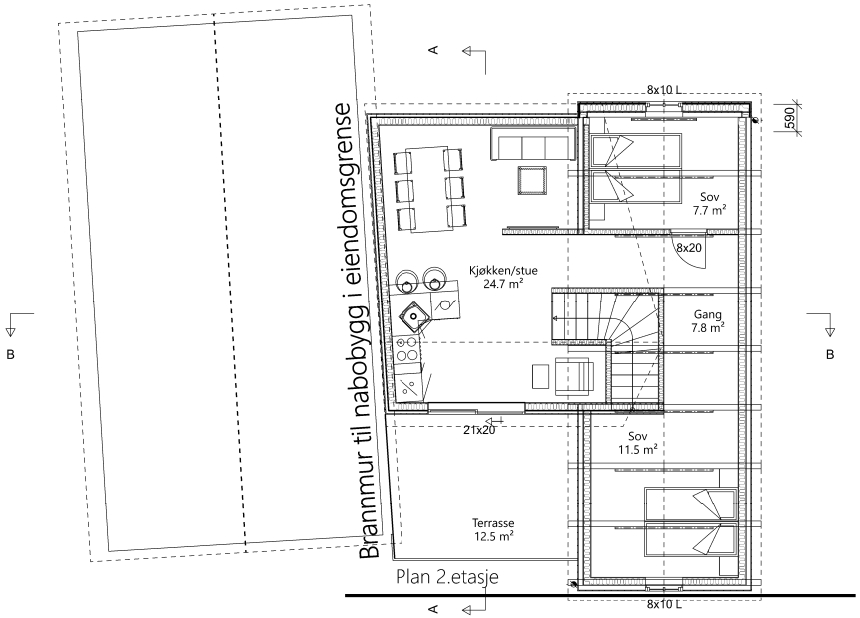
Prosjekt: 21-B02-Bakke

Tegn.nr: 502

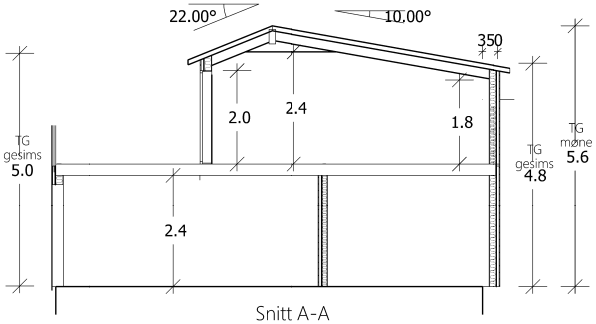
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



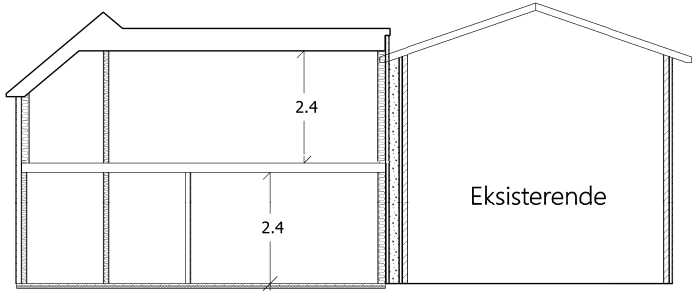
Plan 1.etasje



Plan 2.etasje



Snitt A-A



Snitt B-B

Tilbygg må tilpasses på byggeplass

B	09.05.2022 Jan	Satt inn eksisterende nabobygg
A	14.02.2022 Jan	Endret bad/bod

Tilbygg til eksisterende uthus

DATA DESIGN SYSTEM

ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: Håvard Bakke

Byggeplass: Rektor Nygårdsgate 3

Kommune: 3045 Drammen

Gnr: 110 Bnr: 383 Mål: 1 : 100

Plan 1 og 2

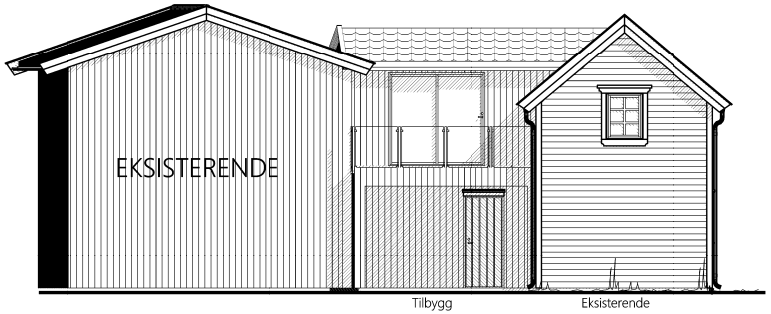
Dato:

Tegn:

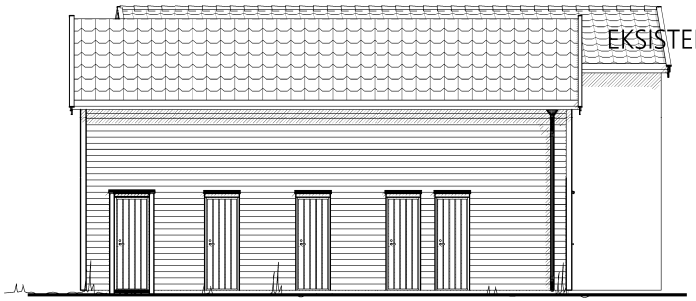
Prosjekt: 21-B02-Bakke

Tegn.nr: 502

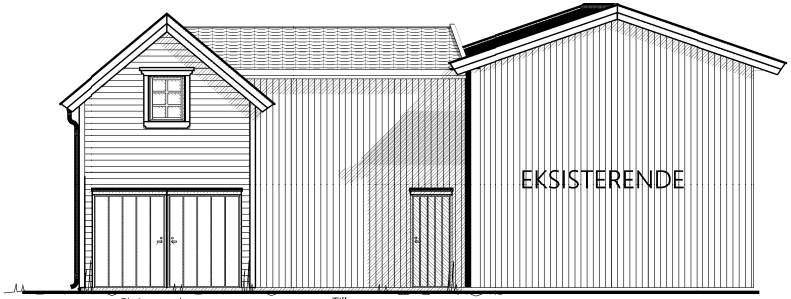
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



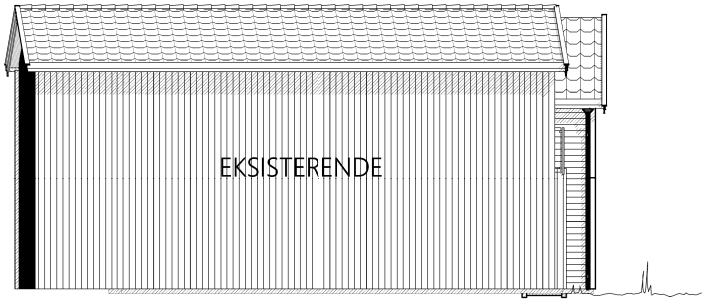
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Tilbygg til eksisterende uthus 09.05.2022 Jan Satt inn eksisterende nabobygg

DATA DESIGN SYSTEM

ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: Håvard Bakke

Byggeplass: Rektor Nygårdsgate 3

Kommune: 3045 Drammen

Gnr: 110 Bnr: 383 Mål: 1 : 100

Fasader

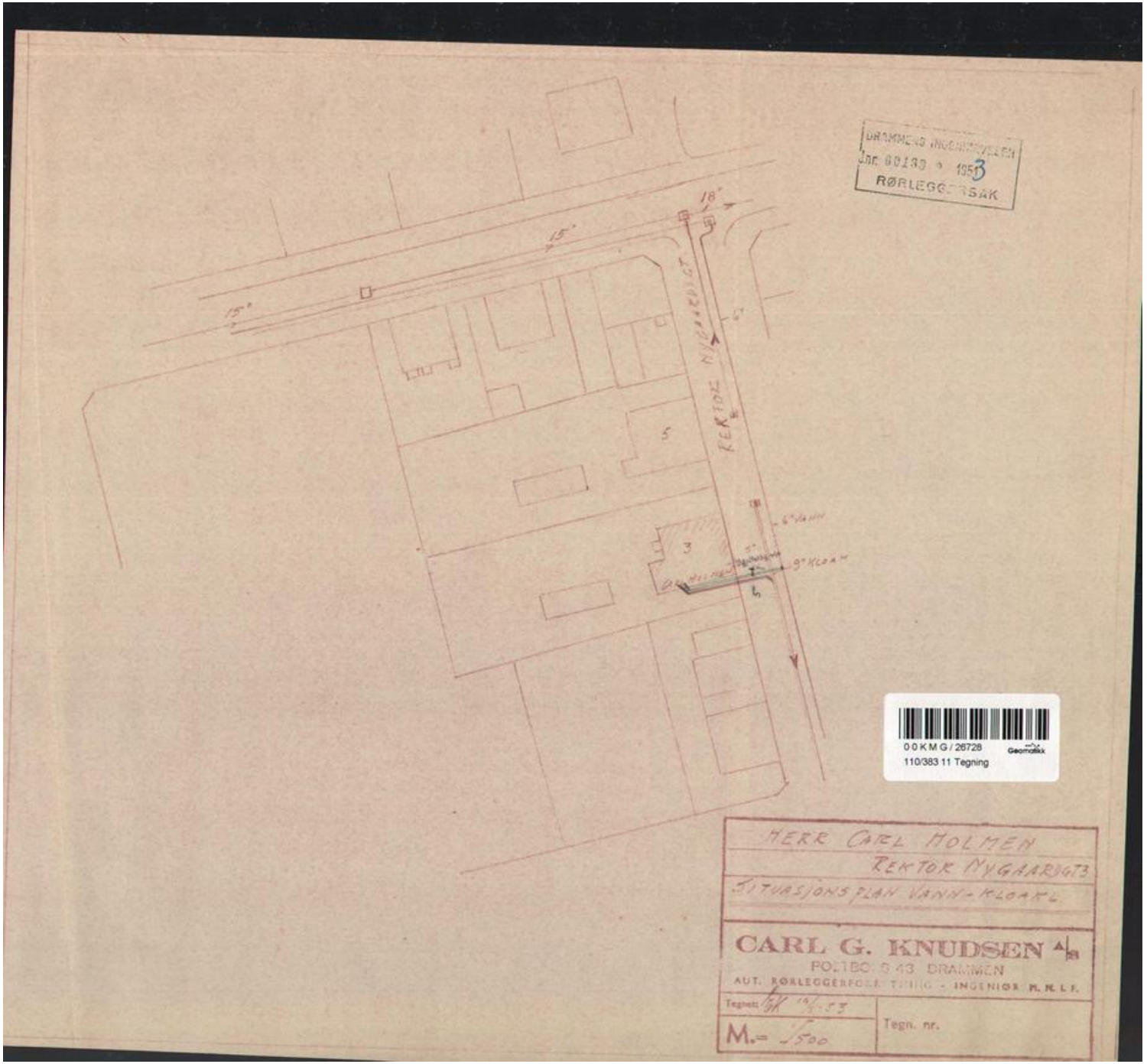
Dato: 09.05.2022

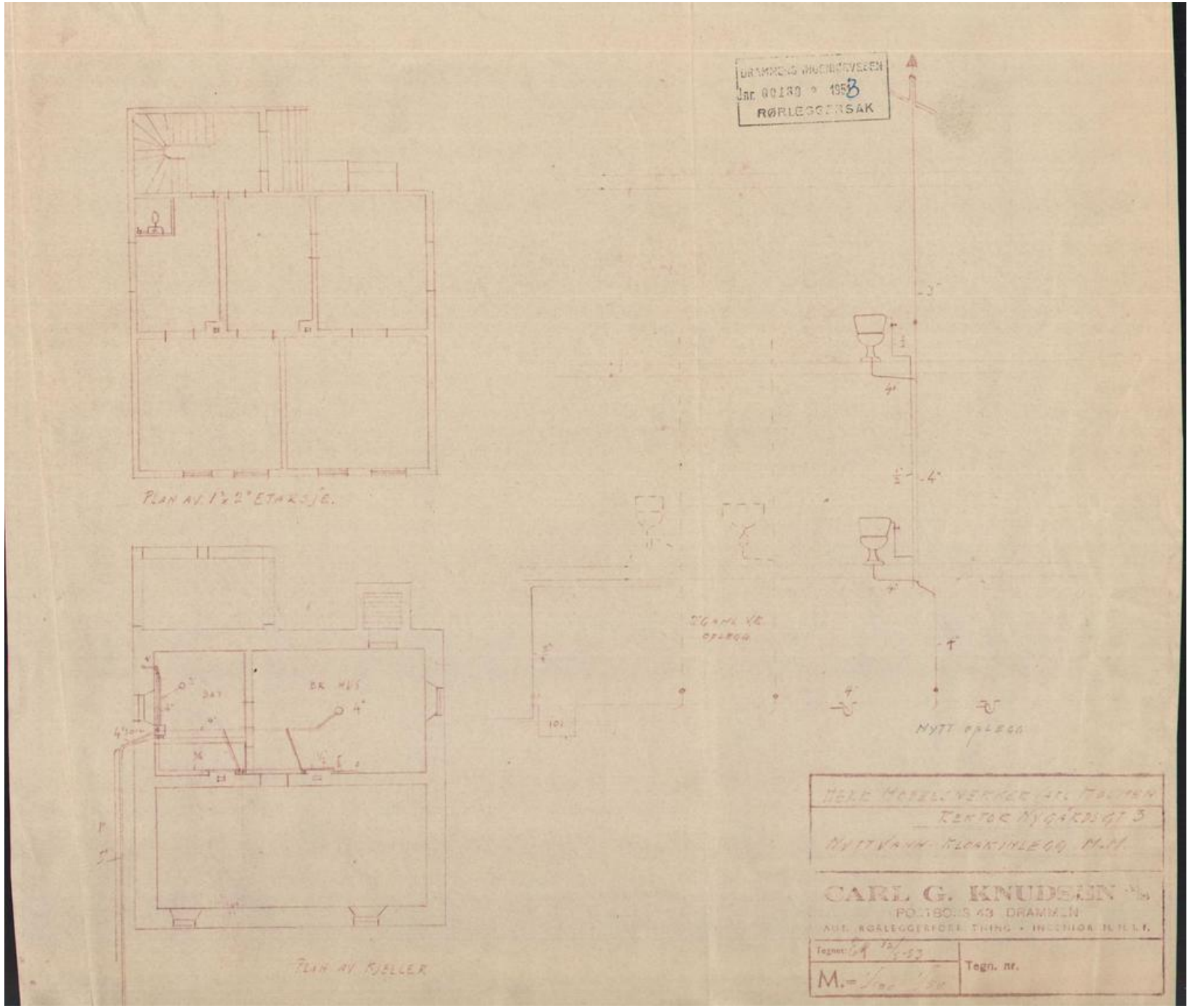
Tegn: Jan

Prosjekt: 21-B02-Bakke

Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.


DRAMMENS INGENIØRVESEN
Jnr. 00130 - 1953
RØRLEGGERSAK
18"
15"
15"
6"
REKTOR NYGAARDSGT.
5
3
6" VANN
9" KLOAK
0 0 K M G / 26728
110/383 11 Tegning
MERR CARL HOLMEN
REKTOR NYGAARDSGT 3
SITUASJONSPLAN VANN-KLOAK L
CARL G. KNUDSEN A/S
POSTBOKS 43 DRAMMEN
AUT. RØRLEGGERFORR. TIMRG. - INGENIØR M. N. L. F.
Tegnet: GK 19/4.53
M.= 1:500
Tegn. nr.

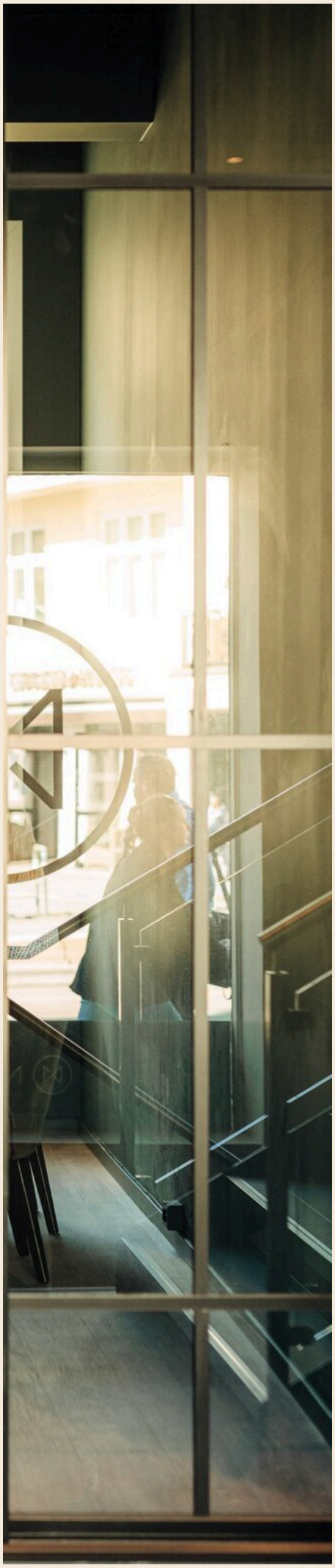

DRAMMENS MASKINFABRIKK
Jnr. 80180 - 1953
RØRLEGGERSAK
PLAN AV 1. & 2. ETASJE.
PLAN AV KJELLER
NYTT OPPLEGG
HELE HUSET: VERKET AV: TRÆTEN
TEKTOR NYGÅRDSGT 3
NYTT VANN- KLOAKINNLEGG M.M.
CARL G. KNUDSEN
POSTBOKS 43 DRAMMEN
Tegnet:
Tegn. nr.
M.-

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.

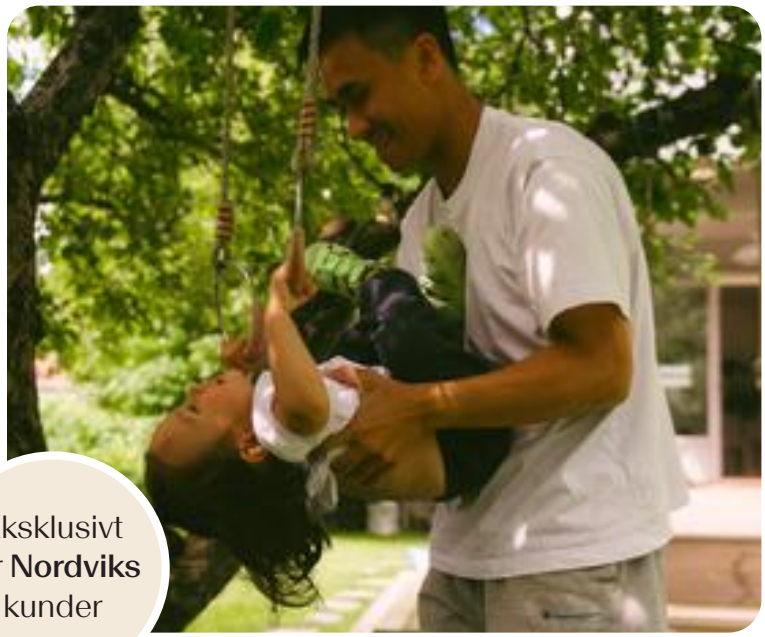


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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: 10-0070/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rektor Nygaards gate 3 3045 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 383 (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:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405