NORDVIK

Elling Holsts gate 14

4 soverom | 115 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Elling Holsts gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026









Nøkkelinformasjon

Flott halvpart av tomannsbolig o/to plan med 4 soverom -Garasje -Hage -Masse sol -Øren Skolekrets

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**115 840,-**
Totalpris	**4 705 840,-**
BRA-i	**115 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Elling Holsts gate 14!

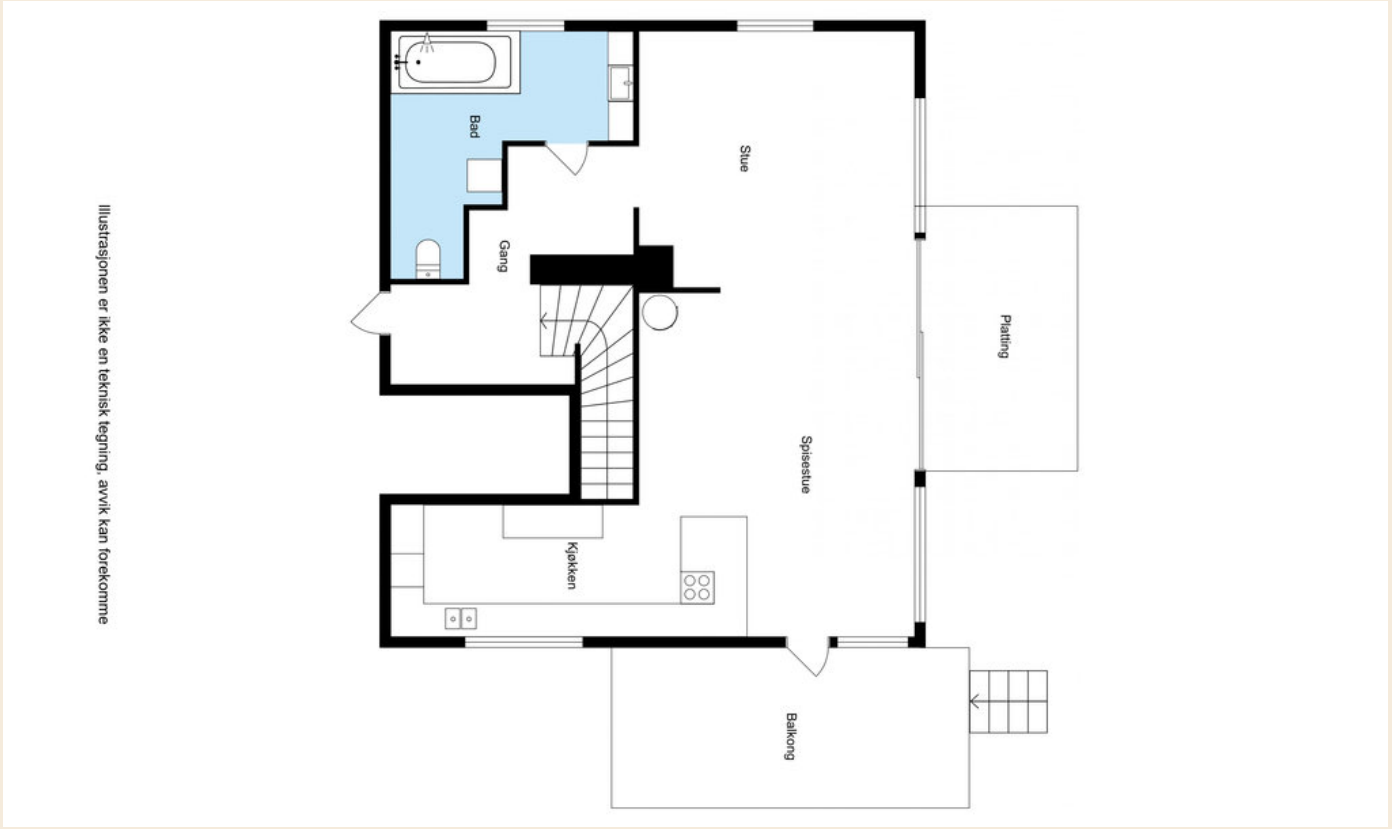
Dette er en flott halvpart av tomannsbolig over to plan.
Boligen ligger i et godt nabolag, ypperlig for små og store.

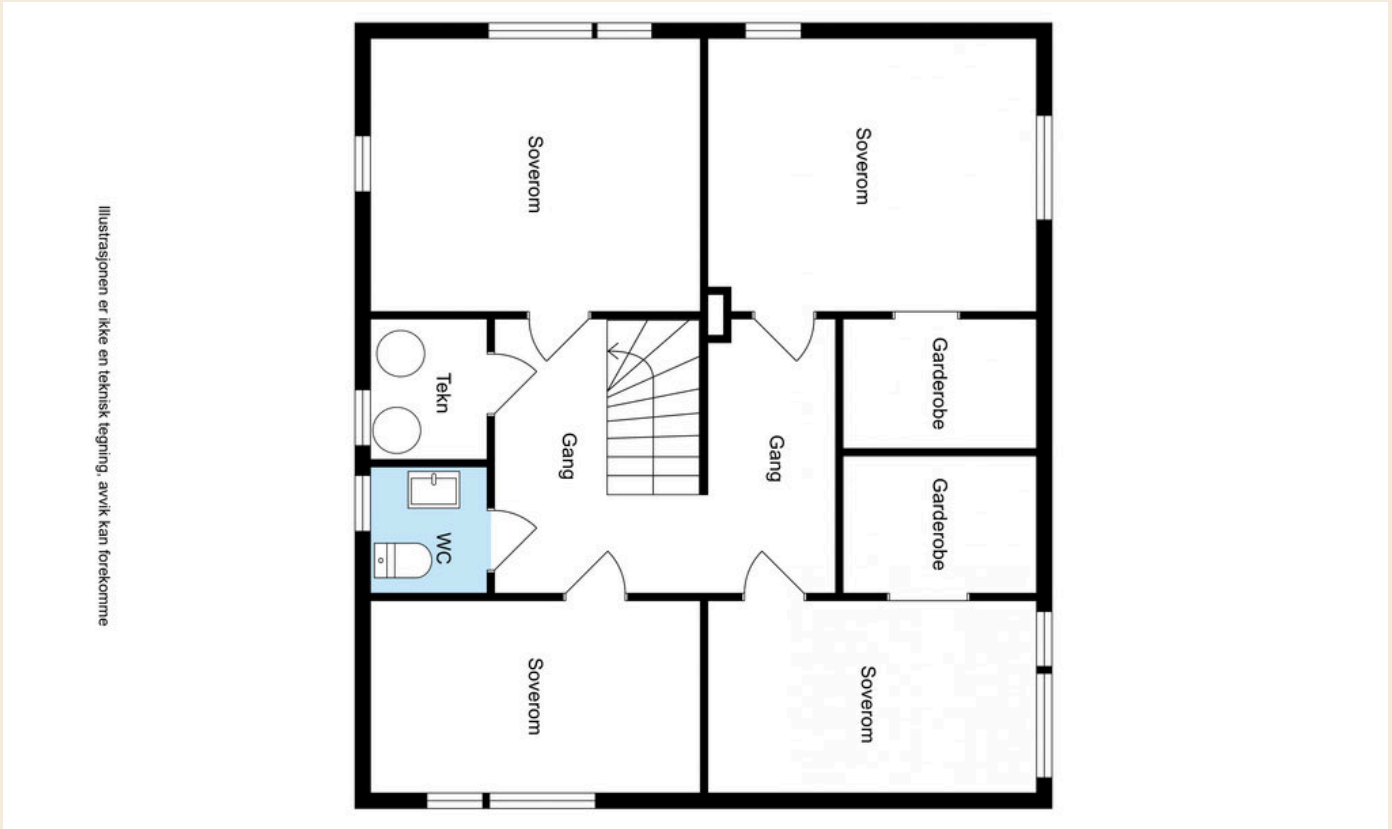
Eiendommens høydepunkter:
4 soverom
Bad og toalettrom
Innredet kjeller med ferdigattest
Peis
Garasje
El-billader
Hyggelig hage og veranda
Solrikt

Boligen har en ypperlig beliggenhet på Øren, med nærhet til det meste.
Kort vei til både bussholdeplass, skole og barnehage.
Området er kjent for et aktivt idrettsmiljø og nærhet til gode tur- og rekreasjonsområder.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm





Kjeller
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm


14


SECTOR
















RISOTTO
RESAN



























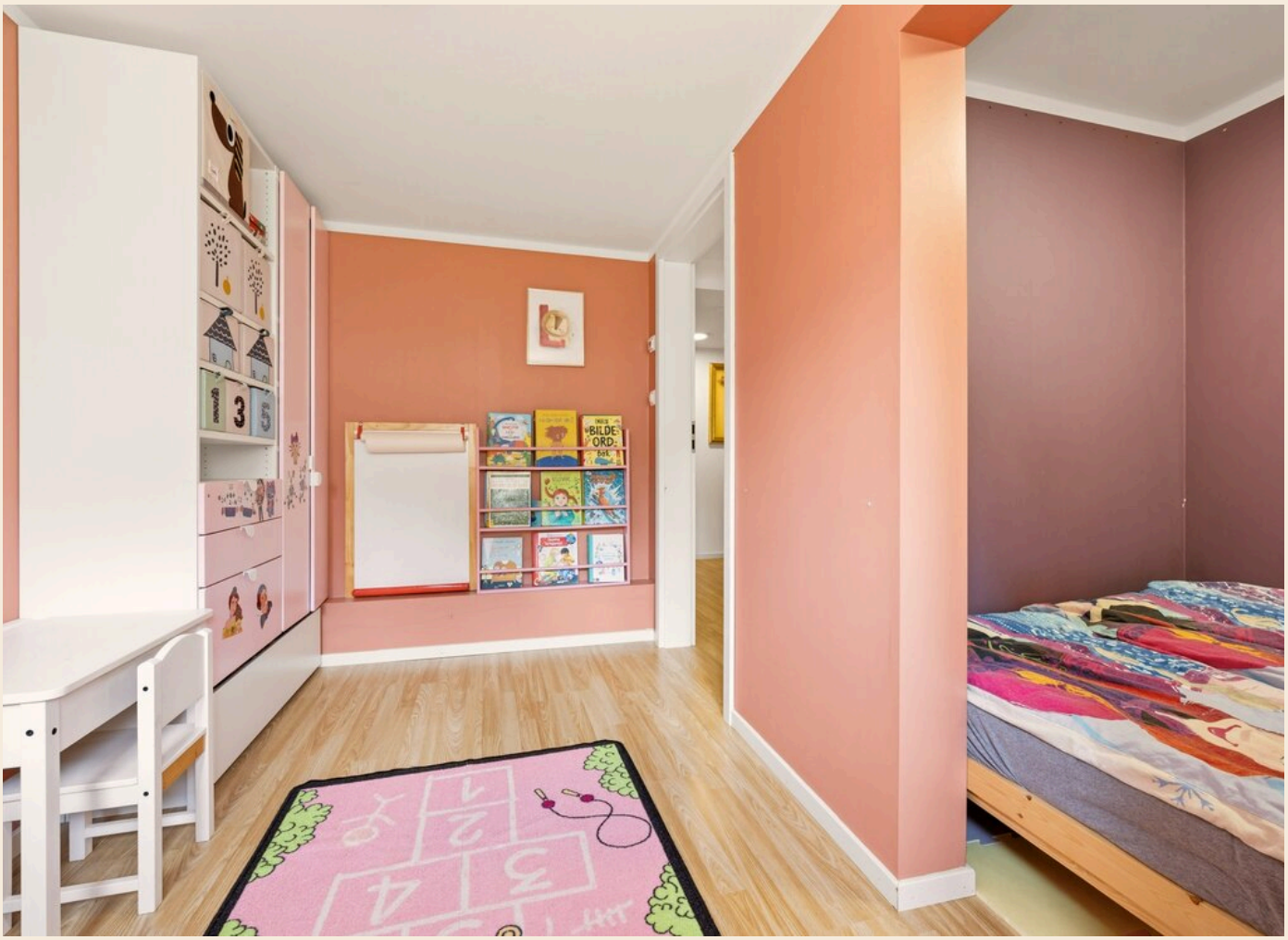
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0189/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 144, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Kudusan Ghebreiesus
Lennart Torgrimsson

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 705 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 725 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Gang, 4 soverom, toalettrom, bod/garderobe/teknisk rom
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 26 kvm. - Terrasse på ca. 13.5 m²
- Platting på ca. 12.2 m²

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Halvpart av garasje på ca. 19 m²
Total BRA: 19 kvm.

Solforhold
Boligen har meget gode solforhold, med sol gjennom store deler av dagen i hage, samt ettermiddag/kveldssol på veranda.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, stue, kjøkken, bad
Underetasje: Hall, 4 soverom, wc, boder og teknisk rom

Standard
1. etasje:

Entré: Velkommen hjem! Adkomst via praktisk inngangsparti.
Flislagt hall med gode muligheter for klesoppbevaring i ulike sekvenser.

Stue: Lys og flott stue med fine kvaliteter som lyse farger og listefrie vinduskarmer.
Stuen har gode møbleringsmuligheter, samt peisovn som gir god varme.

Kjøkken: Innholdsrikt kjøkken med godt med skap- og skuffeplass. Integrerte hvitevarer medfølger salget.
Fra kjøkkenet er det utgang til hyggelige uteområder med

terrasse og videre utgang til hageområder. Terrassen er lun og takoverbygget, med fint utsyn.

Bad: Delikat og fint helfliset bad med fine farge- og materialvalg, oppusset i 2012. Badet er av god størrelse, og inneholder dusjbadekar, vegghengt toalett, innredning med speilskap, samt opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv.

Kjeller:
I 2012 ble leiligheten bruksendret til boareal med ferdigattest. Etasjen inneholder blant annet 4 soverom og toalettrom.

Soverom: Etasjen har fire gode soverom, malt i delikate og lyse farger. To av rommene har direkte adkomst inn til egen garderobenisje. Hyllesystemet i hovedsoverommet fra Elfa medfølger handelen.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med servantinnredning og toalett.

Teknisk rom: Ytterligere oppbevaring samt tekniske installasjoner.

Parkering
Det medfølger en halvpart av garasje. Ladeboks installert.

Modernisering og påkostninger
Følgende påkostninger er utført i selgers botid:
- Nye rør-i-rør på avløp.
- Byttet terrassedør.
- Nytt kjøleskap og ny oppvaskmaskin.
- Installert elbil lader.
- Byttet plass på vedovnen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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. Flyttet vedovn til nåværende plass. Utført av Varmehuset Drammen AS cirka 2019/20.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, samsvarserklæring foreligger. Satt in ny kurs til Garage/Elbil lader da den låg på samme kurs som gulvarme på stua. Utført av Rett Elektro i 2026. Skiftet ut dem fleste termostaterne til gulvarme cirka 2023/24. Egeninnsats.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Bestillte lader og installasjon av leverandøren DEFA i 2019.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Lagt nytt rør i rør på avløp fra bolig tl kommunalt rør i 2021. Olimb Rørfornying AS.
- 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.?
Nei. Boligen er vesentlig oppgradert i 2012.
- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Det finnes en avløpspumpe på toalett i nedre etasje.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Ny terassedør i 2022/23 utført av Til Avtalt Tid AS.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Det er en liten sprekk på plasten ved siden av et vindu.
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Etter skifte av oppvaskmaskin ble det tilbakeslag ved utpumpning av vann. Det skyltes at slangen ikke var vegghengt høyt opp.
- 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.
Sommertid har vi noen ganger hatt besøk av sukkermaur gjenom åpen terassedør når det er kommet saft/is på gulvet
- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Sprekk i en flis på kjøkkengulv.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers botid.

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 er tekket med shingelpapp.

- Veggkonstruksjon antas i tre.
- Etasjeskille er utført i trebjelkelag.
- Grunnmur er oppført i betong.
- Fundament antas utført med betongplate/såle.

- Vannrørene er installert med kobberør og et rør-i-rør-system, med rørene samlet i teknisk rom.
- Avløpsrørene er av plast, antas å være fra 2012.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes
- Nedløp og beslag: TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Takkonstruksjon/loft: TG 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeåret. Vurderingen er gjort i sammenheng med taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Gulv: TG 2 settes da gulv bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i avvik til standardens krav til godkjente måleavvik
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes grunnet alder. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales for å forebygge skader på konstruksjonen, herunder tetting av sprekker, kontroll av fukt samt sikring av tak og drenering.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Kjøkken: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Toalettrom: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering av overflater og innredning på sikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våttrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap hovedsoverom og barnerom
- Vegghyller i gang i kjeller
- Hylle for LP-plater og garderobeskap ved inngangspartiet
- Sovelampe og pyntehyller på barnerom
- Pyntehyller på hovedsoverom
- Firkantede vegghyller på kjøkken

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Elektrisk varmekabler.

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. 22 000 kWh. Vil bemerke at det er inkludert lading av el bil. 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 15 164,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 6 874,-
- Vann kr 4 129,-
- Renovasjon kr 4 161,-

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 14 000,- pr år, hvor denne andelen betaler 57,5% av denne
- Alarm fra Sektor Alarm kr 420,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 389,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 080 997,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 323 987,- pr. 2024
Boligen har en anslått formuesverdi som primærbolig til kr 1 273 030,-.

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen består av to seksjoner, hvor det ikke praktiseres noe regnskap, felleskostnader eller lignende. Begge seksjonene har felles ansvar for vedlikehold og stell av fellesområdene, og dette avtales løpende. Denne seksjonen har tatt ansvaret for det meste av stell av hage og snømåking, da 2. etasje ikke har benyttet seg av uteområdene. Det blir opp til ny kjøper å eventuelt formalisere dette.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger ikke husordensregler eller vedtekter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 446 kvm (Eiertomt)
Boligen har en flat og lettstelt tomt, felles for begge seksjonene. Tomten er inngjerdet med hyggelig stakittgjerde, og er meget barnevennlig.
Gruset innkjørsel med direkte innkjøring til felles garasje.
Hagen har direkte adkomst fra veranda, hvor det er etablert en solrik terrasse. I henhold til dagens bruk har hagen i hovedsak vært brukt av denne enheten, og selger har derfor også stått for vedlikehold av arealet sommer og vinter.
Det finnes ikke noe husordensregler eller vedtekter som regulerer bruk/vedlikehold.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen er beliggende i et veletablert og hyggelig boligområde på Øren.
Her er det hovedvekt på eneboligbebyggelse med spredt arkitektur.
Boligen ligger barnevennlig til, med gangavstand til skole og barnehager.

Her bor du med nærhet til en rekke handelstilbud, både på Åssiden og mot sentrum.
Det er flere dagligvarebutikker i nærheten, med både Rema 1000 og Kiwi i retning sentrum, samt både Rema 1000, Meny og Kiwi XL i retning Åssiden.
På Åssiden, Gulskogen og i sentrum for øvrig er det et rikt utvalg av både handelstilbud og flere ulike restaurant og take-away tilbud.

Videre ligger boligen supert til for flotte tur- og rekreasjonstilbud, både langs elva, i skogen og omkringliggende idrettstilbud.
Øren idrettsanlegg er et attraktivt og flott sted for mange ulike aktiviteter både vinter (skøytebane) og sommer (flerbruksbane/fotballbane).

I tillegg til et rikt tilbud tilknyttet Øren, så har både Åssiden og Drammen for øvrig et spredt utvalg av idrettsmuligheter. Det er en veldig fin akebakke med umiddelbar nærhet fra boligen.

I skogen er det milevis med turområder, med lysløype inn mot Solbergelva og Drammensmarka. Om man trekker ned mot elva er det flere hyggelige destinasjoner på turen, hvor elveparken er et yndet fritidsområde for både store og små.

På vinterstid er SkiMore Drammen (Aron) et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant downhill sykling.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av tomannsboliger, rekkehus, eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 2 minutters gange fra tomten. Ca. 10 minutter til sentrum av Drammen.

For øvrig god kommunikasjon fra Drammen S til Oslo med tog - ca. 31 minutter til Nationaltheatret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området, blant annet Øren Andelsbarnehage og Ekornheia barnehage.
For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Boligen ligger i Øren skolekrets, med Øren barneskole og Børresen ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden VGS og Drammen VGS få minutter fra fra tomten.
I Drammen finner vi også Universitetet i Sør-Øst Norge som ligger i Kunnskapsparken på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Drammen kommune opplyser om at de ikke finner midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i sine arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1936. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Den 11.12.2012 ble det gitt ferdigattest for ombygging av leiligheter og bruksendring av kjeller til boareal.
For dette tiltaket foreligger det byggemeldte tegninger stemplet godkjent 24.09.2012. Tegningene samsvarer med dagens løsning, med unntak av at det er etablert trapp fra veranda ned til hage. Det er også disse tegningene som er brukt i forbindelse med seksjoneringen.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av dobbeltgarasje den 09.11.2011. Tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest, ny kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

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

3301/116/144/1:
03.06.1935 - Dokumentnr: 900809 - Erklæring/avtale ang. opparbeidelse av gate og kloakk. Eldre servitutt.

24.12.2012 - Dokumentnr: 1095249 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 158/274

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Kr 3 900,- per stk. (Første fellesvisning er inkludert) kr. 1,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 801,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

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

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Elling Holsts gate 14

Nabolaget Landfall/Paddebakken/Muusøya - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øren skole (1-7 kl.)	442 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	115 elever, 10 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	403 elever, 19 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	316 elever, 24 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	360 elever, 28 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	10 min 🚶 0.9 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	4 min 🚗 2.5 km

Offentlig transport

Bergliveien	Linje 139	3 min 🚶 0.2 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	14 min 🚶 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		56 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 11 min 🚗

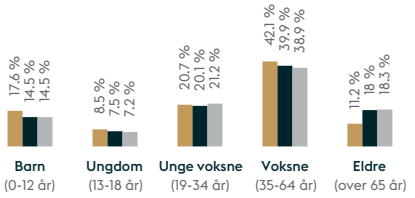
Barnehager

Bacheparken barnehage (1-5 år)	73 barn	7 min 🚶 0.6 km
Øren andelsbarnehage (1-5 år)	62 barn	7 min 🚶 0.6 km
Norlights Montessoribarnehage ...	40 barn	9 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	4 min 🚶
Coop Extra Vårveien	11 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landfall/Paddebakken/Muu	1 649	678
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

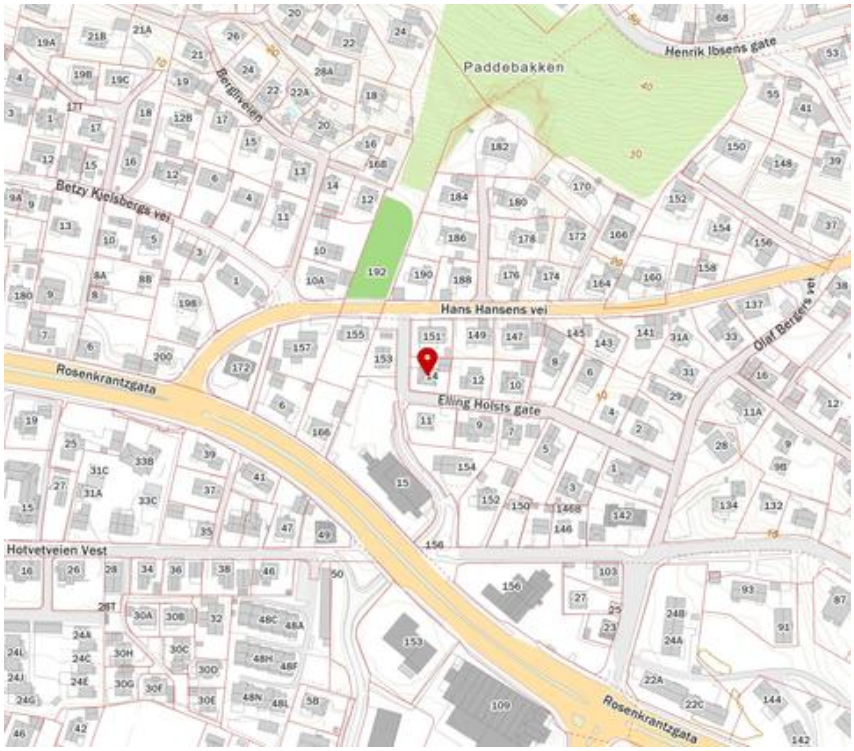
Sport

Øren skole flerbrukshall/fotba...	7 min 🚶
Åssiden elvepark	12 min 🚶
Family Sports Club Akropolis Å...	5 min 🚗
SKY Fitness Drammen	4 min 🚗

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 116, bnr. 144, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1658 **Eiendomsverdi ref nr:** VZ1521

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.

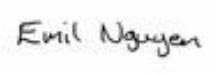
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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 er tekket med shingelpapp.
- Veggkonstruksjon antas i tre.
- Etasjeskille er utført i trebjelkelag.
- Grunnmur er oppført i betong.
- Fundament antas utført med betongplate/såle.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Elektrisk varmekabler.

Tomannsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingelpapp og er opplyst å være fra 2012.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er antas oppført i trekonstruksjon og kledd med stående trekledning.

Taket har valmet takkonstruksjon. Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da dette tilhører boenheten over.

Boligen har pvc vinduer med 2-lags glass datert til 2011/2012.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2011/2012, i tillegg til en terrassedør fra 2024.

Boligen har terrasse på ca. 13,5 m² og platting på ca. 12,2 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn i stuen.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

Sluket antas av plast, ukjent type membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkar med vegger.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap. (2023)
- Oppvaskmaskin. (2023)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

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

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilering.

Toalettet er tilkoblet avløpspumpe/kvernpumpe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert med kobberør og et rør-i-rør-system, med rørene samlet i teknisk rom.

Avløpsrørene er av plast, antas å være fra 2012.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har synlig dreneringspapp rundt boligen.

Boligen har en grunnmur med sparestein.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledning for vann antas utført i plast/PE/PEL. Avløpsledning

Beskrivelse av eiendommen

antas utført i støpejern, med rørfornying utført i 2021.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

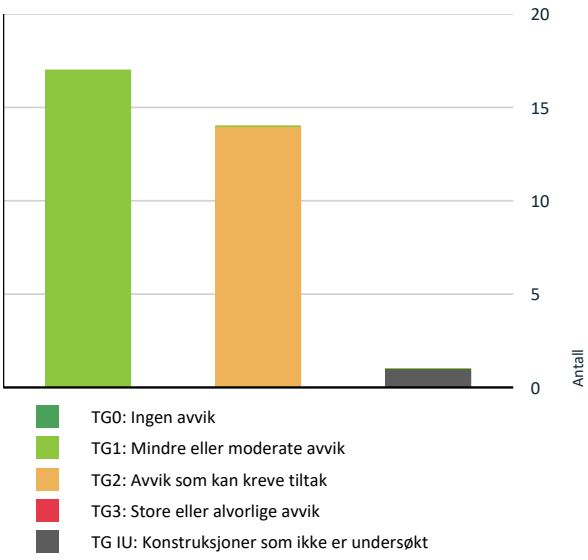
Garasje

• 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon 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

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingelpapp og er opplyst å være fra 2012. Taket er kun besiktet fra bakkenivå.
Taktekkingen er ikke kontrollert utover synlige deler, og vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll og opplyst alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Normal tid før omlegging av takpapp er 20–30 år.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:
• 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 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er antas oppført i trekonstruksjon og kledd med stående trekledning.
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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har valmet takkonstruksjon. Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, da dette tilhører boenheten over.

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

- Takkonstruksjonen er ikke kontrollert vurderingen er begrenset til synlige deler fra utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeåret. Vurderingen er gjort i sammenheng med taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har pvc vinduer med 2-lags glass datert til 2011/2012.

Normal tid for utskifting av pvc vinduer er 30-40 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 - det er en liten sprekk på plasten ved siden av et vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2011/2012.

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 Terrassedør

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en terrassedør.

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.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca. 13,5 m² og platting på ca. 12,2 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater - noe sprekker

Tilstandsrapport

på terrassebordene på plattingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

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

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Laminat.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist riss/sprekker på flis.
- Det er på vist en del svelleskader på laminatgulvene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da gulv bør utbedres eller vedlikeholdes over tid.
Bruksmerker kan utbedres med overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Det er målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med peisovn i stuen.
Det er opplyst at pipen er innvendig rehabilitert på et tidligere tidspunkt.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
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.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført i soverommet for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet.
Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte, glatte dører.
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 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge tidligere salgsoppgaver fra 2012, ingen dokumentasjon er fremlagt for arbeid.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består 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 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Det er målt 10 mm fall fra terskel til dusjkar.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket antas av plast, ukjent type membran.
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.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 6-11 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkar med vegger.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innredning og sanitærutstyr er fra 2012, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap. (2023)
- Oppvaskmaskin. (2023)

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist enkelte svelleskader på innredningen, samt noe skade på sokkelen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

• Komfyrvakt må monteres.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilering.

Toalettet er tilkoblet avløpspumpe/kvernpumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe svelleskader på gulv i rommet.
- Sanitærutstyr har middels alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering av overflater og innredning på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert med kobberør og et rør-i-rør-system, med rørene samlet i teknisk rom.
Rørene antas fra 2012 og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

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

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast, antas å være fra 2012.
De innvendige avløpsrørene har lav/middels alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom. Waterguard montert.

Gjenværende forventet levetid: 6 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

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.
   2012

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

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at det er etablert drenering rundt boligen, med utskifting til drenerende masser, nye nedløp for takvann og ny grunndrenering.
Det er registrert synlig dreneringspapp langs grunnmuren.
Det er ikke registrert noen forhold ved dreneringen som krever tiltak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med sparestein.
Det er opplyst at grunnmuren er behandlet med slemming, grunnmurspapp og utvendig isolasjon under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes grunnet alder. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales for å forebygge skader på konstruksjonen, herunder tetting av sprekker, kontroll av fukt samt sikring av tak og drenering.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for vann antas utført i plast/PE/PEL. Avløpsledning antas utført i støpejern, med rørfornying utført i 2021.
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

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.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre radonmåling.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard med preg av alder og bruksslitasje.

Vedlikehold
Bygget vurderes å være i en stand hvor det må påregnes jevnlig oppgraderinger og vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60			60	26
Kjeller	55			55	
SUM	**115**				**26**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, spisestue, bad, gang, entré, kjøkken		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, walk-in closet, teknisk rom, toalettrom		

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 13.5 m²
- Platting på ca. 12.2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Halvpart av garasje på ca. 19 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
29.5.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	144		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elling Holsts gate 14

Hjemmelshaver
Ghebreiesus Kudusan Medhane, Torgrimsson Lennart Gustav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	07.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/VZ1521

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0189/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Kudusan Ghebreiesus, Lennart Torgrimsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2019

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: 8153764
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet vedovn til nåværende plass. Utført av Varmehuset Drammen AS cirka 2019 /20

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt in ny kurs til Garage/Elbil lader da den låg på samme kurs som gulvarme på stua. Utført av Rett Elektro i 2026. Skiftet ut dem fleste termostaterne til gulvarme cirka 2023/24. Egeninnsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestillte lader og installasjon av leverantøren DEFA I 2019.

---

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: Lagt nytt rør i rør på avløp fra bolig tl kommunalt rør i 2021. Olimb Rørfornying AS

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er vesentlig oppgradert i 2012.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes en avløpspump på toalett i nedre etasje.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny terassedør i 2022/23 utført av Til Avtalt Tid AS.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en liten sprekk på plasten ved siden av et vindu.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Etter skifte av oppvaskmaskin ble det tilbakeslag ved utpumpning av vann. Det skyltes at slangen ikke var vegghengt høyt opp.

---

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

Eventuell kommentar: Sommertid har vi noen ganger hatt besøk av sukkermaur gjenom åpen terassedør når det er kommet saft /is på gulvet

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i en flis på kjøkkengulv.

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.

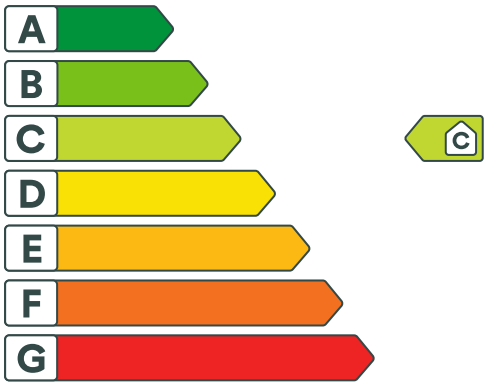
Oppdragsnummer: 10-0189/26

enova

Energiattest



Adresse	
Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308738**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158529467**
Gårdsnummer **116**	Bruksnummer **144**
Seksjonsnummer **1**	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 **1936**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
149,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
153,85 kWh/m²	**18 508 kWh**



Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN

Detaljering

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



Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Elling Holsts gate 14 3022 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Elling Holsts gate 14 3022 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI M			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel	Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje
Regulert støyskjerm	Bevaring av landskap og vegetasjon	Boligområde
Offentlig bygg - kirke	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Parkeringsplass	Annet trafikkområde
Offentlig friområde	Unyansert formål	

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
12/2909/23/CAMANG
Arkivkode
GBNR 116/144
Deres referanse

Dato
11.12.2012

Halvorsen og Reine AS
Postboks 9407

3023 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 116/144, ELLING HOLST GATE 14
OMBYGGING AV LEILIGHETER OG BRUKSENDRING AV KJELLER TIL BOAREAL
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.10.2012.

Tiltakshaver: Bengt Thuresson/Petter Sørlie
Ansvarlig utførende: Ingeniør Petter Sørlie

Gjennomført tiltak: Ombygging av leiligheter og bruksendring av kjeller til boareal

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

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.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

Vennlig hilsen

Camilla Angelsen
saksbehandler

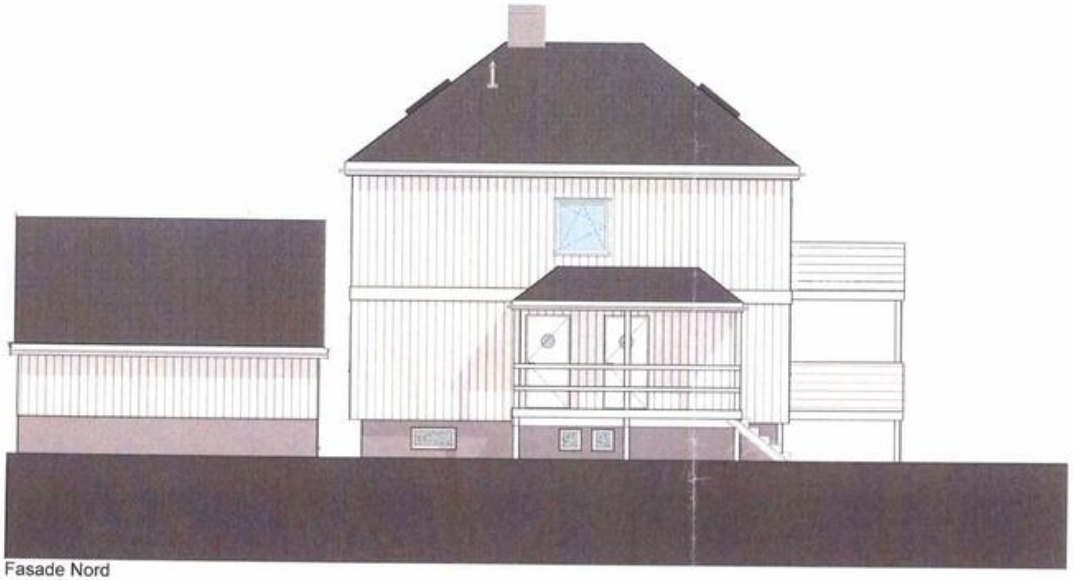
Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

12/2909 -20



Fasade Vest



Fasade Nord

CAMANG

Tegning godkjent
24 / 9 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-7

Rev	Dato	Beskrivelse av endringer	Sign	Kontr

Lokalisering

N

Elling Holsts Gt. 14
Drammen

Ark

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen

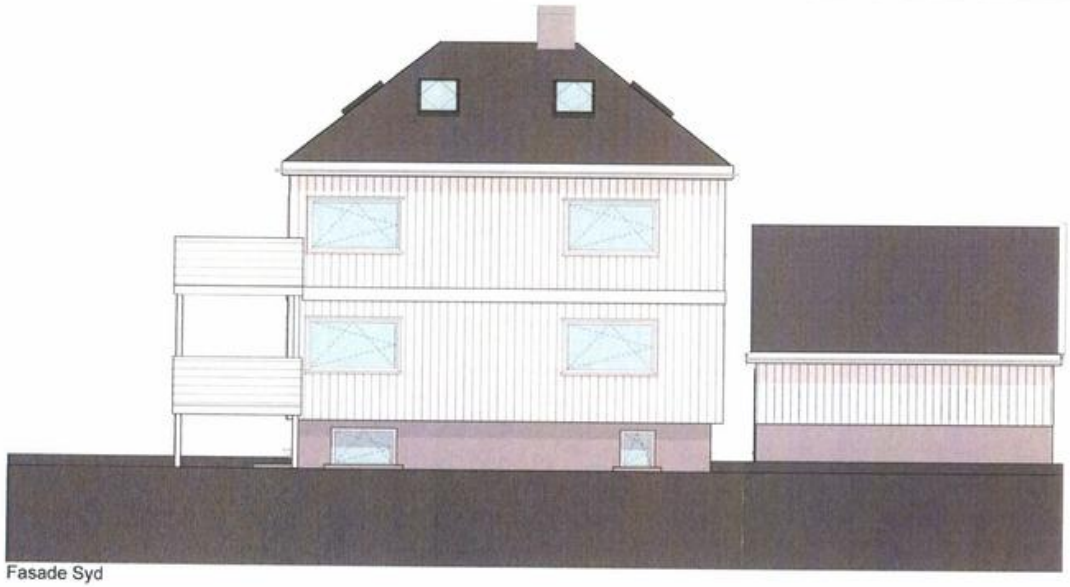
1571 Elling Holsts Gate 14

Etablert	JO	Etablert dato	03.08.12	Målestokk	1:100
Kontrollert	ØR				

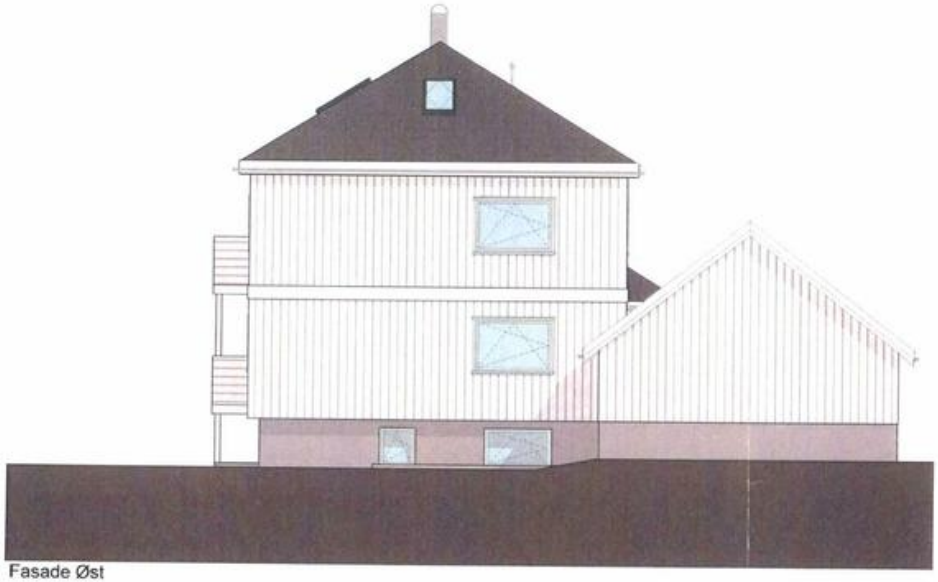
Tegningsstatus: **Søknadstegning**

Tegningsnummer	Tegningstittel	Revisjon
A40-1	Fasade Nord og Vest	

12/2909 -20



Fasade Syd



Fasade Øst

CAMA06

Tegning godkjent
24 / 9 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-8

Rev.	Dato	Beskrivelse av endringer	Sign.	Kontr.

Lokalisering

N

Elling Holsts Gt. 14
Drammen

Ark.

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen

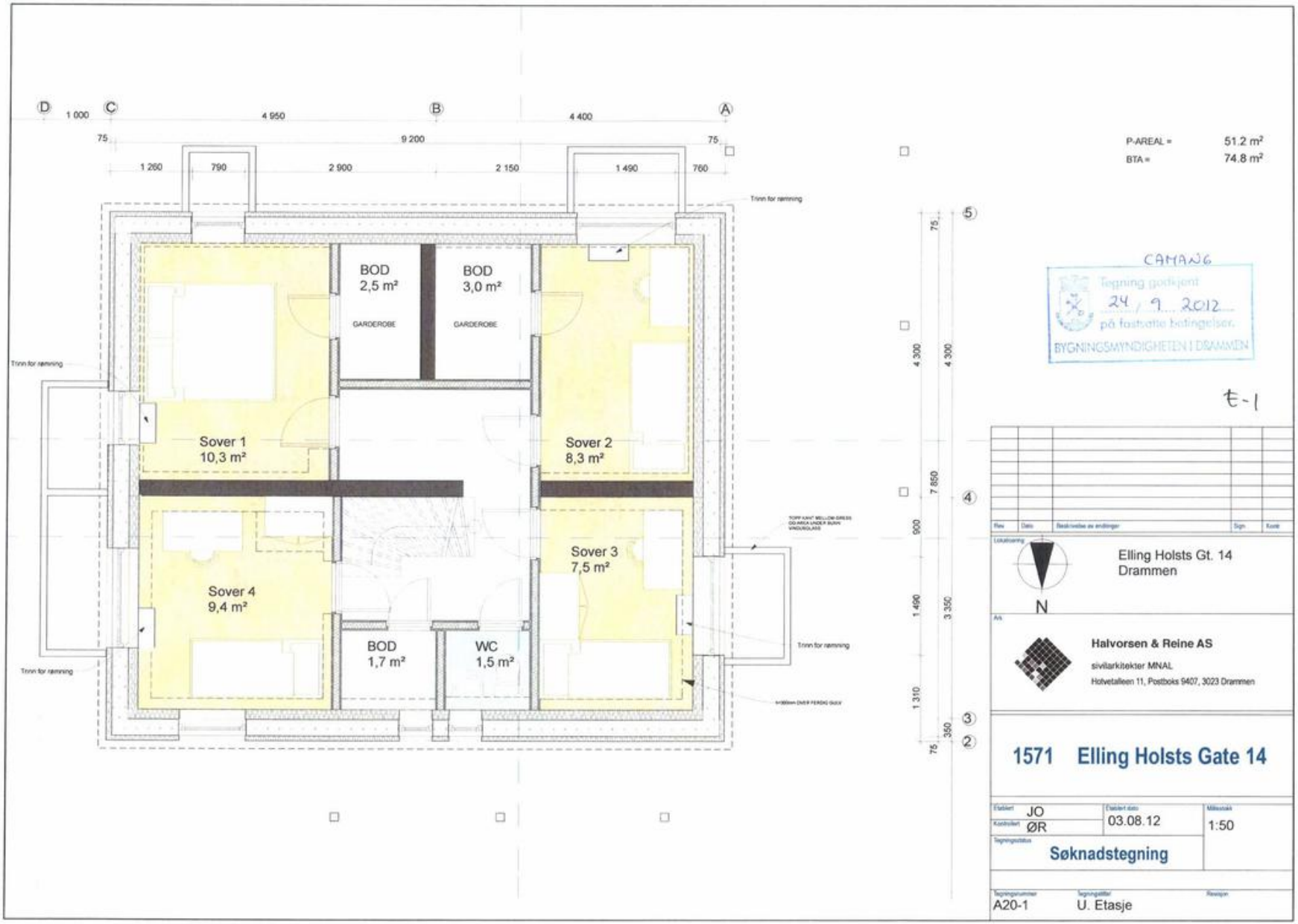
1571 Elling Holsts Gate 14

Etablert	JO	Etablert dato	Målestokk
Kontrollert	ØR	03.08.12	1:100

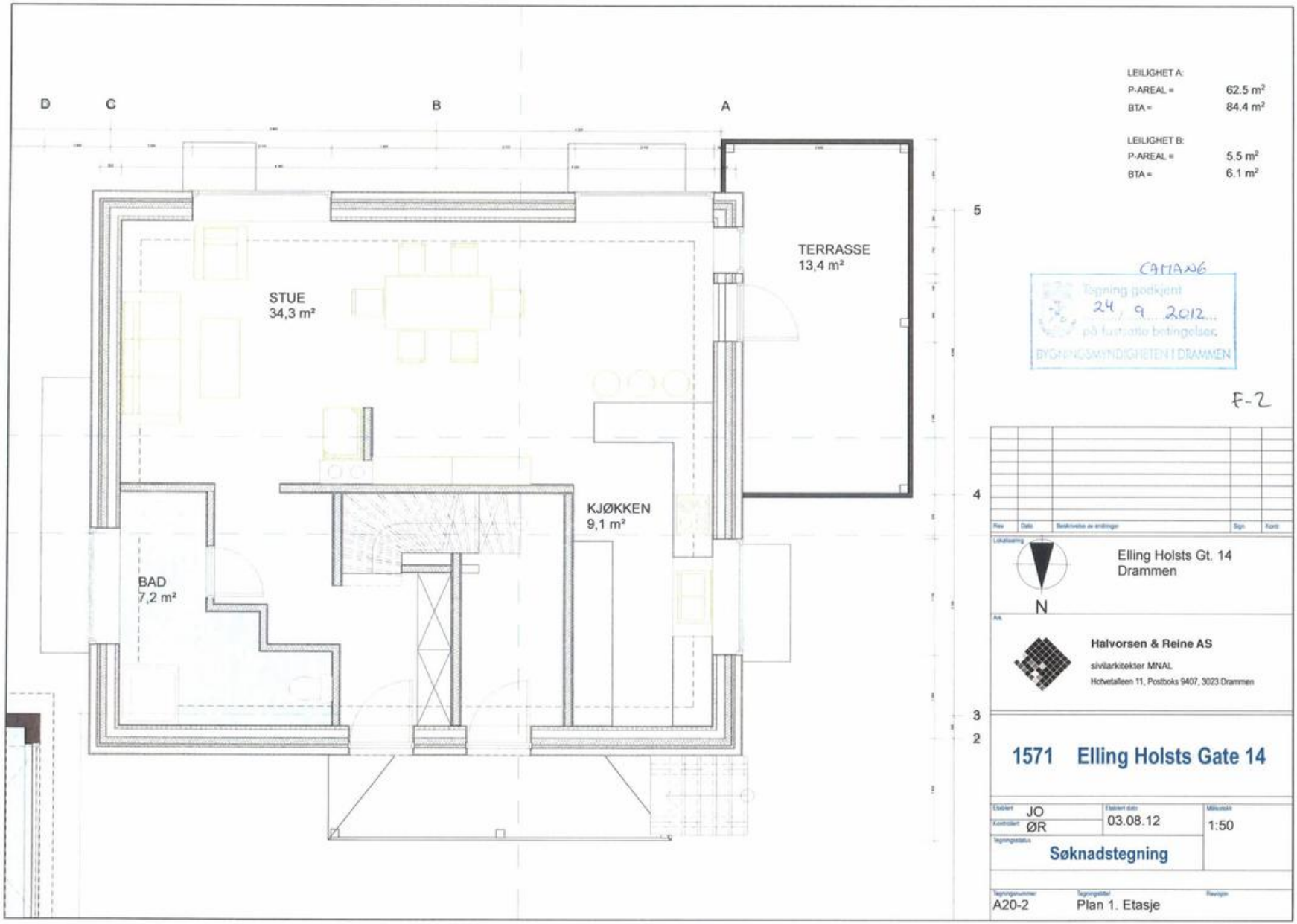
Tegningsstatus: **Søknadstegning**

Tegningsnummer	Tegningstittel	Revisjon
A40-2	Fasade Sør og Øst	

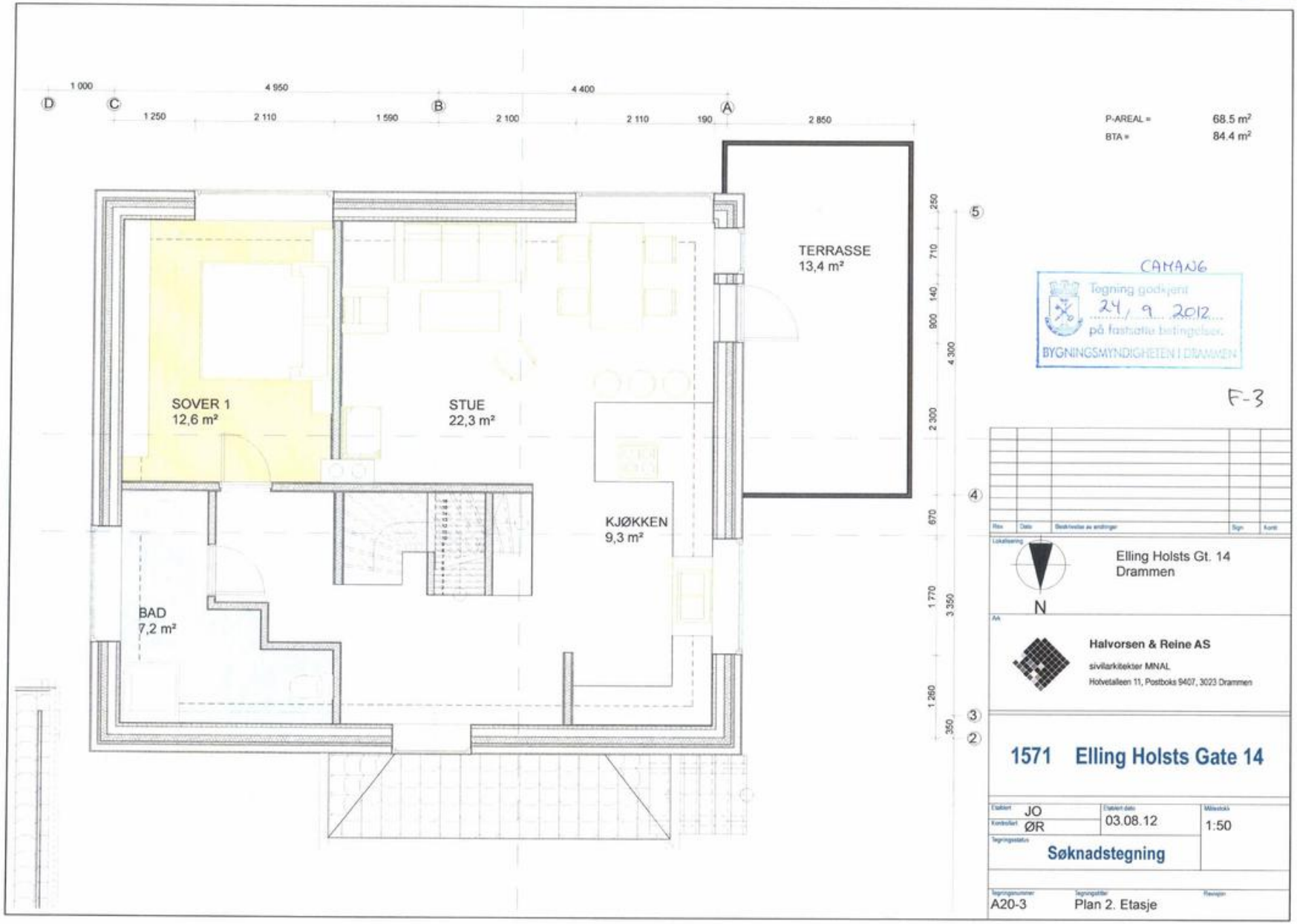
12/2909 - 20


D
C
B
A
1 000
4 950
4 400
75
9 200
75
1 260
790
2 900
2 150
1 490
760
Trinn for rømming
BOD
2,5 m²
GARDEROBE
BOD
3,0 m²
GARDEROBE
Sover 1
10,3 m²
Sover 2
8,3 m²
Sover 3
7,5 m²
Sover 4
9,4 m²
BOD
1,7 m²
WC
1,5 m²
Trinn for rømming
Trinn for rømming
Trinn for rømming
5
4
3
2
75
4 300
4 300
7 850
900
1 490
3 350
1 310
350
75
P-AREAL =
51.2 m²
BTA =
74.8 m²
CAMANG
Tegning godkjent
24 / 9 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
E-1
Rev.
Dato
Beskrivelse av endringer
Sign.
Kont.
Lokalisering
N
Elling Holsts Gt. 14
Drammen
Ark
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen
1571 Elling Holsts Gate 14
Etablert
JO
Etablert dato
03.08.12
Målestokk
1:50
Kontrollert
ØR
Tegningstittel
Søknadstegning
Tegningsnummer
A20-1
Tegningstittel
U. Etasje
Revisjon

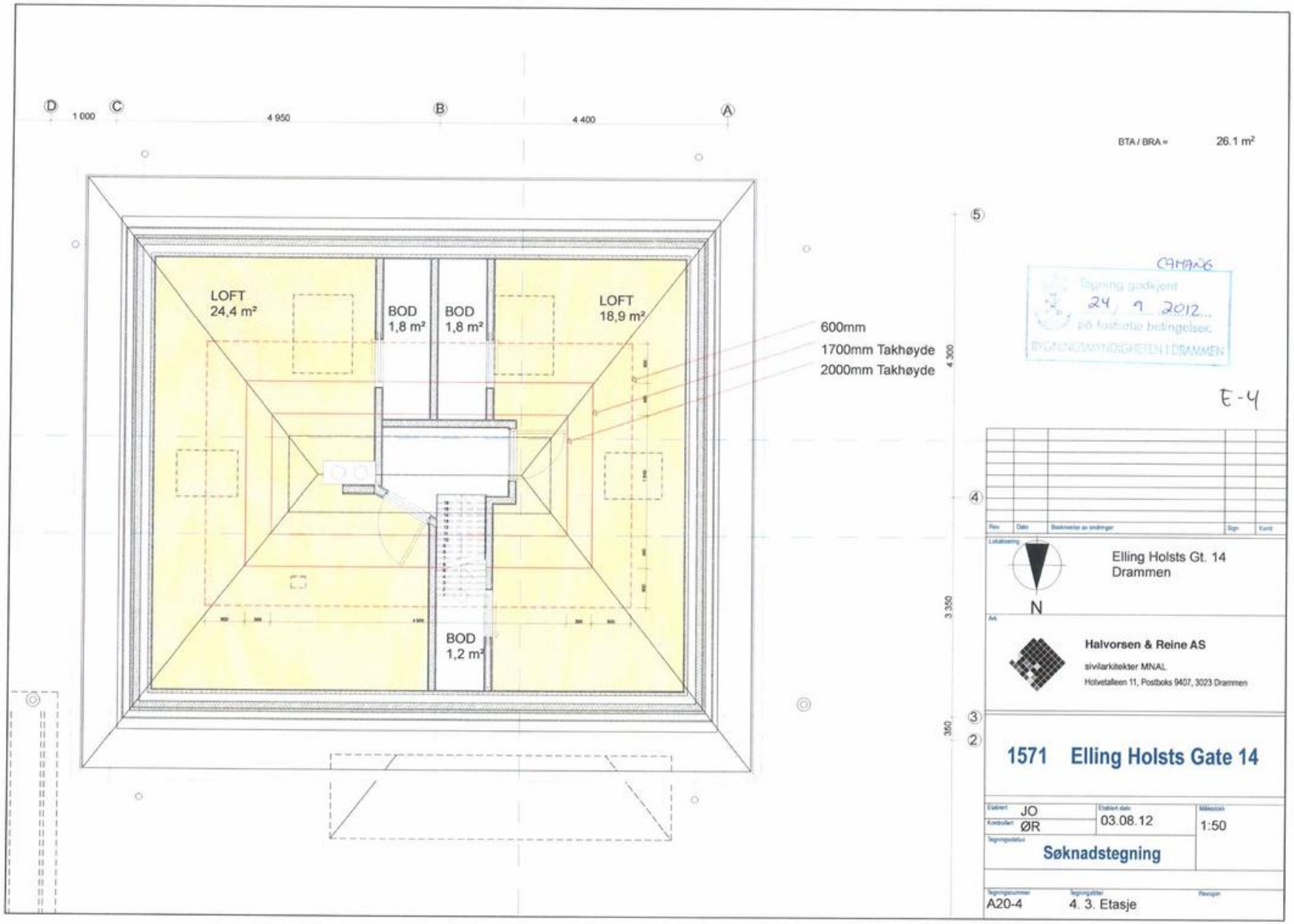
12/2909-20


D
C
B
A
5
4
3
2
STUE
34,3 m²
TERRASSE
13,4 m²
KJØKKEN
9,1 m²
BAD
7,2 m²
LEILIGHET A:
P-AREAL = 62.5 m²
BTA = 84.4 m²
LEILIGHET B:
P-AREAL = 5.5 m²
BTA = 6.1 m²
CAMAG
Tegning godkjent
24. 9. 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
F-2
Elling Holsts Gt. 14
Drammen
N
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen
1571 Elling Holsts Gate 14
JO
ØR
03.08.12
1:50
Søknadstegning
A20-2
Plan 1. Etasje

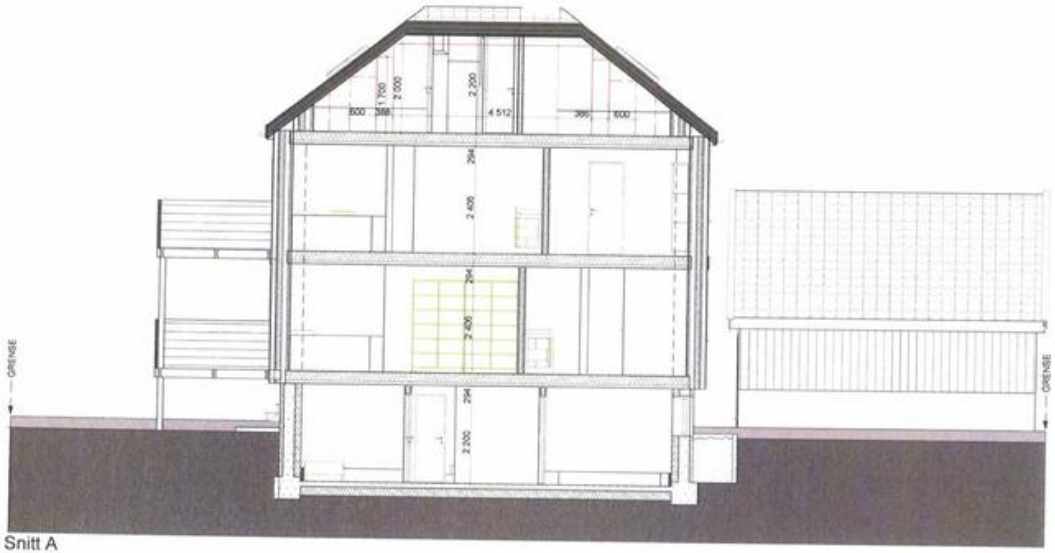
12/2909 -20


1 000
4 950
4 400
D
C
B
A
1 250
2 110
1 590
2 100
2 110
190
2 850
P-AREAL = 68.5 m²
BTA = 84.4 m²
TERRASSE
13,4 m²
SOVER 1
12,6 m²
STUE
22,3 m²
KJØKKEN
9,3 m²
BAD
7,2 m²
250
710
140
900
4 300
2 300
670
1 770
3 350
1 260
350
5
4
3
2
CAMAN6
Tegning godkjent
24/9 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
F-3
Elling Holsts Gt. 14
Drammen
N
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Holvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen
1571 Elling Holsts Gate 14
JO
ØR
03.08.12
1:50
Søknadstegning
A20-3
Plan 2. Etasje

12/2909 - 20


D
C
B
A
1 000
4 950
4 400
BTA / BRA = 26.1 m²
LOFT
24,4 m²
BOD
1,8 m²
BOD
1,8 m²
LOFT
18,9 m²
BOD
1,2 m²
600mm
1700mm Takhøyde
2000mm Takhøyde
4 300
3 350
350
5
4
3
2
Tegning godkjent
24. 9. 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
E-4
Elling Holsts Gt. 14
Drammen
N
Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen
1571 Elling Holsts Gate 14
JO
ØR
03.08.12
1:50
Søknadstegning
A20-4
4. 3. Etasje

12/2909 -20



Snitt A



Snitt B

CAMANG

Tegning godkjent
24/9 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

E-6

Rev	Dato	Beskrivelse av endringer	Sign	Kontr

Lokalisering

N

Elling Holsts Gt. 14
Drammen

Ark

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hovetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen

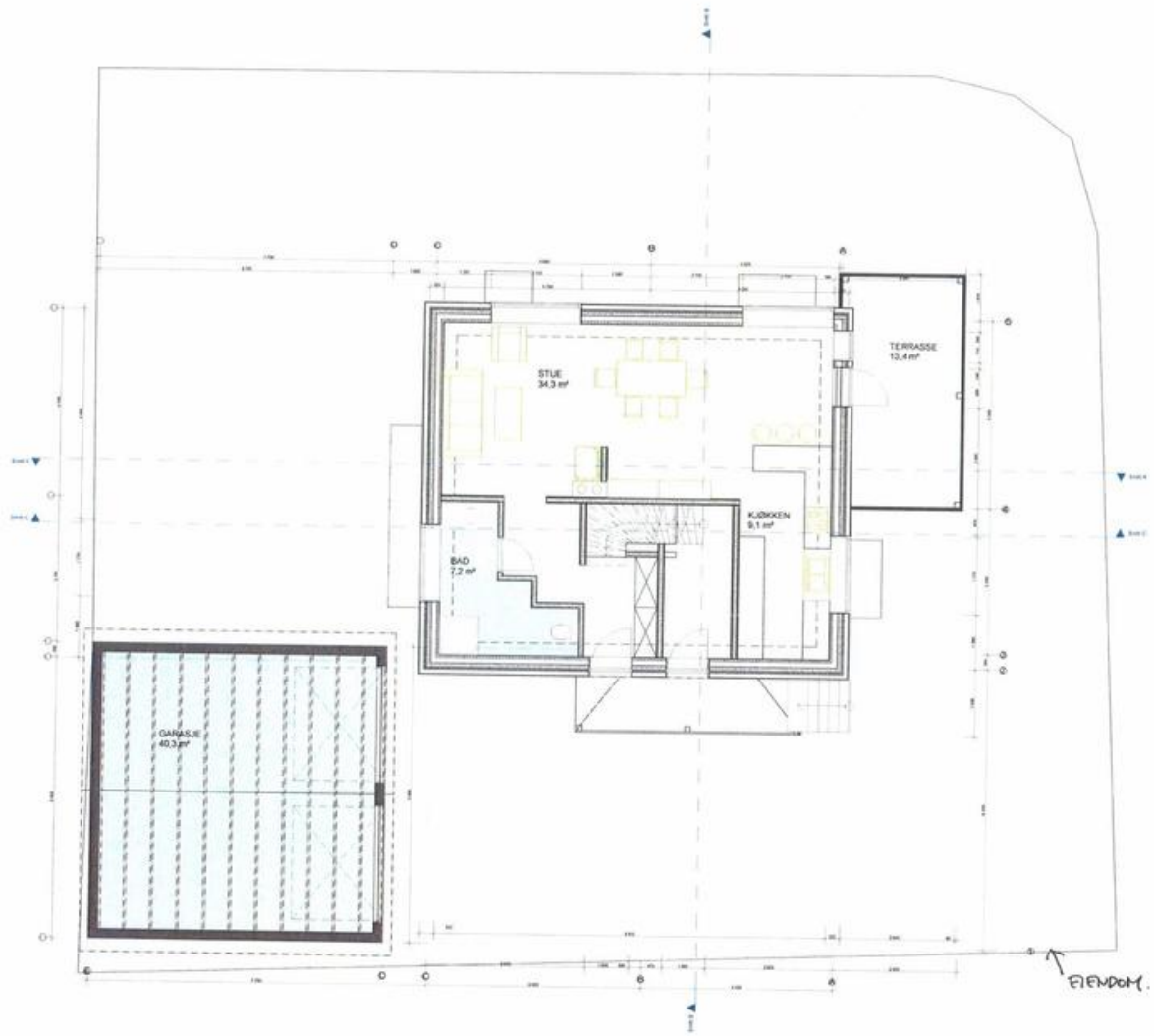
1571 Elling Holsts Gate 14

Etablert	Etablert dato	Målestokk
JO	03.08.12	1:100
Kontrollert: ØR		

Tegningsstatus: **Søknadstegning**

Tegningsnummer	Tegningstittel	Revisjon
A30-2	Snitt A og B	

12/2909-20



CAMANJ

Tegning godkjent
24 / 9 2012
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

D-1

Rev	Dato	Beskrivelse av endringer	Sign	Kontr

Lokalisering

N

Elling Holsts Gt. 14
Drammen

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL
Hotvetalleen 11, Postboks 9407, 3023 Drammen

1571 Elling Holsts Gate 14

Etablert	Etablert dato	Målestokk
JO	03.08.12	1:100
Kontrollert: ØR		

Tegningsstatus
Søknadstegning

Tegningsnummer	Tegningstittel	Revisjon
A10-1	Situasjonsplan	

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
11/13478/8/CAMANG
Arkivkode
GBNR 116/144
Deres referanse

Dato
09.11.2011

Bengt Thuresson/Petter Sørlie
Holstetajet 26

3022 DRAMMEN

**TILLATELSE TIL TILTAK - 116/144, ELLING HOLSTSGATE 14 -
RIVING AV ENKELGARASJE OG OPPFØRING AV NY DOBBELGARASJE**

Vi viser til Deres søknad mottatt 13.10.2011. Sist innsendte dokumentasjon er mottatt 09.11.2011. Saken er funnet å være komplett samme dato.

Søknaden omfatter riving av eksisterende enkelgarasje og oppføring av ny dobbelgarasje.

Tiltakshaver: Bengt Thuresson/Petter Sørlie

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-2

Drammen kommune gir tillatelse til riving av eksisterende enkelgarasje og oppføring av ny dobbelgarasje i henhold til søknad datert 21.09.2011, tegninger og situasjonsplan godkjent 09.11.2011.

Betingelser

1. Rivingsmaterialer og bygningsavfall må kildesorteres og leveres til godkjent mottak.
2. Beliggenhetskontroll utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen.
3. Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest. Beliggenhetskontroll skal vedlegges søknad om ferdigattest.

FAKTA
Dokumentasjon:
Avstandserklæring fra eier av gbnr 116/470 for minsteavstand på 0,25m fra felles grense datert 24/9-11
Avstandserklæring fra eier av gbnr 116/143 for minsteavstand på 0,25m fra felles grense datert 22/9-11

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Tegninger i målestokk 1: 100 ikke datert
Situasjonsplan i målestokk 1: 500 datert 09.09.2011

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

Planer og vedtekter
Eiendommen er uregulert, men den er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.02.2008, og dens bestemmelser.
I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligområde.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i forskrift om byggesak.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2
Etter kommunens vurdering vil tiltaket bli utført slik at det får en arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon. Videre innehar tiltaket visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Garasjen skal plasseres 0,25 meter fra eiendomsgrense mot gbnr 116/470 og 116/143. Det foreligger avstandserklæringer i tråd med dette. Det foreligger også underskrevet avtale fra eier av de samme eiendommene, om bruk av naboeiendommer for nødvendig vedlikehold av garasje.

INFORMASJON
- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 år, eller arbeidene innstilles for lengre tid enn 2 år, etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.

Gebyr
I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.10.2010, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2000,-.
Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.000,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 2 saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet § 3-2 skal det for denne saken betales gebyr på 3M.
Totalt gebyr i saken er kr. **8000,-.** Gebyret inkluderer søknad om ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Vennlig hilsen

Tormod Knutsen
avdelingsleder

Camilla Angelsen
saksbehandler

Vedlegg:
KRAV/INFORMASJON
Tegninger og situasjonskart stemplet med dato for godkjenning

KRAV/INFORMASJON

vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i foreliggende sak kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (Jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9, og Forvaltningsloven § 28.)
Klagefristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Buskerud, Pb 1604, 3007 Drammen, men sendes til *Drammen kommune, Byplan, Engene 1,3008 DRAMMEN.*
Klagen skal angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Klagen skal undertegnes.
Om De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når underretning om saken kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen. Det er også anledning til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte "utsatt iverksetting" av vedtak, jfr. forvaltningslovens § 42. Dersom det ikke gis utsatt iverksetting, blir arbeidene som utføres før klagen er ferdig behandlet av fylkesmannen, gjort på utbyggers(tiltakshavers) egen risiko. (Mht. klage, jfr. Forvaltningsloven §§ 29-32.)

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Beliggenhetskontroll (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Beliggenhetskontroll (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Beliggenhetskontroll utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Evt. endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal påse at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen, og påse at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon.

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller er oppdaget feil eller mangler, må det redegjøres for disse i forbindelse med anmodning om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig.

Gebyrer
Gebyret beregnes iht. *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir beskadiget.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Evt. tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

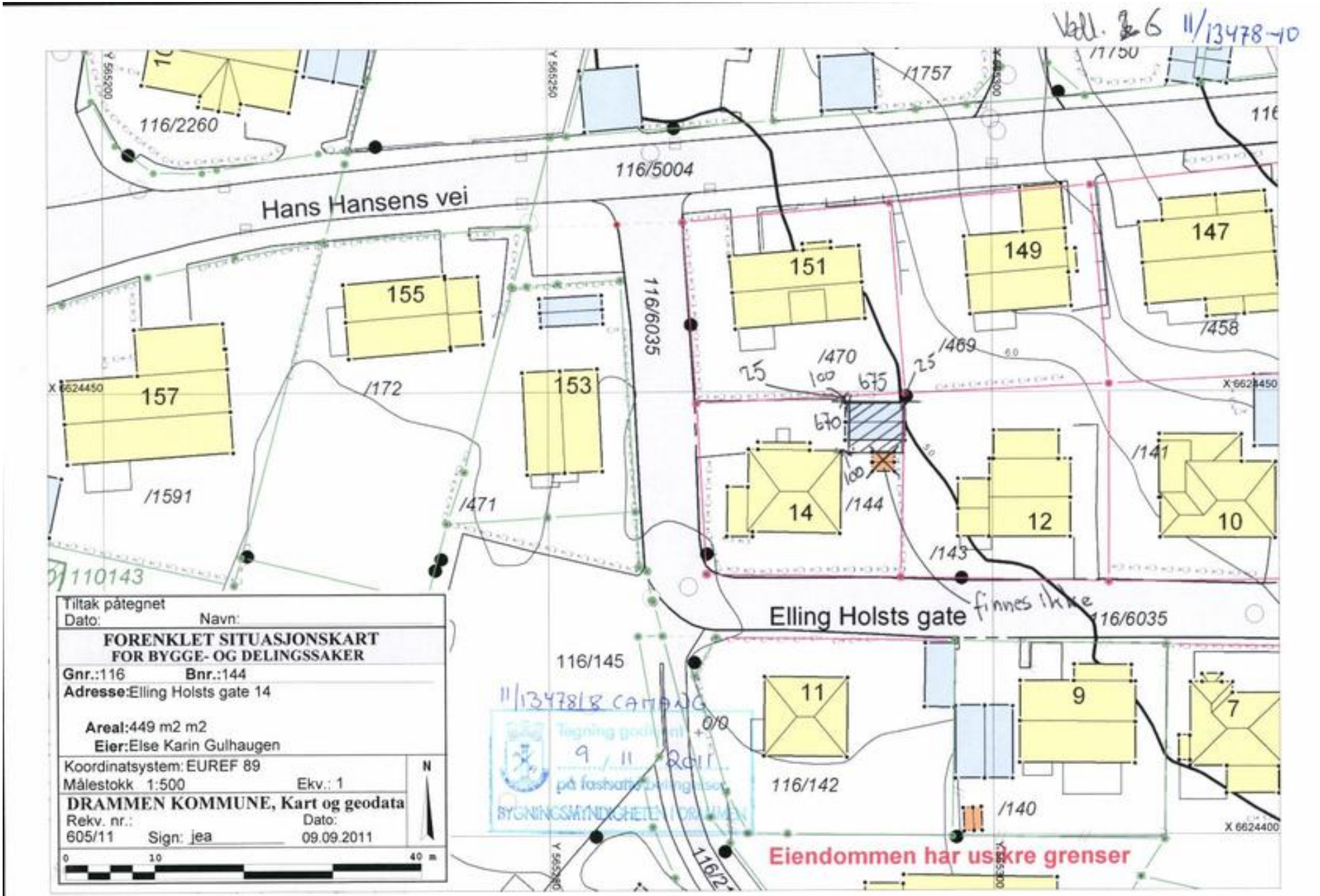
Avfall og avfallshåndtering
Rivingsmaterialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles i henhold til avfallsplan og evt. plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt
Vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt.
Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
Ved nybygging skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før utferdigelse av midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.
Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.
Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt i henhold til ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*


Vedl. 3.6 11/13478-10
Hans Hansens vei
116/5004
116/2260
116/6035
155
157
153
151
149
147
/1757
/458
/470
/469
/172
/1591
/471
/144
/143
/141
14
12
10
Elling Holsts gate
finnes ikke
116/145
116/142
11
9
7
/140
/110143
Tiltak påtegnet
Dato: Navn:
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:116 Bnr.:144
Adresse:Elling Holsts gate 14
Areal:449 m2 m2
Eier:Else Karin Gulhaugen
Koordinatsystem: EUREF 89
Målestokk 1:500 Ekv.: 1
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: Dato:
605/11 Sign: jea 09.09.2011
0 10 40 m
N
11/13478/8
9 / 11 2011
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Eiendommen har usikre grenser

11/13478-10



11/1347818 CAMANG

9 11 2011

MABA
mgr inż. Wit Podczerwiński
Jawornik 568
32-400 Myślenice
Tel.: +48 12 274 35 73 0 602 400 493 Fax.: + 48 12 274 3
E-Mail: modul@ikl.pl

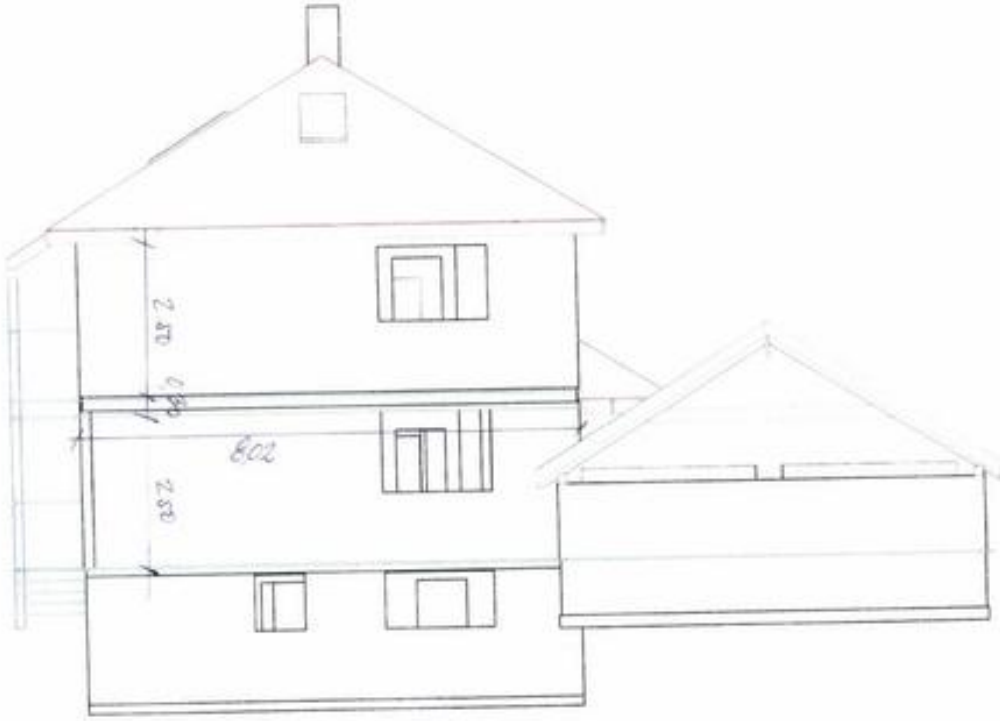
Krokwiowanie ZAZNACZENIA W LEWO
UKŁADANIE BELEK ZAZNACZENIA W LEWO

Miejscowość: Ellingholsts gate 14
Klient: Petter Soerli
Opracował: Maca

M : 1 :100.00

Program do konstrukcji

II/13478-10



II/13478/8 CAMAD G

9 11 2011

MABA
mgr inż. Wit Podczerwiński
Jawornik 568
32-400 Myślenice
Tel.: +48 12 274 35 73 0 602 400 493 Fax.: + 48 12 274 3
E-Mail: modul@kki.pl

Krokwiowanie ZAZNACZENIA W LEWO
UKŁADANIE BELEK ZAZNACZENIA W LEWO

Miejscowość: Elling Holsts gate 14
Klient: Peter Soerli
opracował: Maba

M : 1 :100.00

Program do konstrukcji

11/13478-10



11/13478/CAMANG

Tegning godkjent
9/11 2011
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAM

SCALE 1:160

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 29.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Elling Holsts gate 14, 3022 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1936.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	116	144	0	1

Adresse:	Elling Holsts gate 14, 3022 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	29.03.2021	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	20.10.2022	
Merknader til feiingen:	Stålforing, deler røyk løp, lite sot	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Betalt 11.05.2026	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 28.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

Kudusan Medhane Ghebreiesus
Elling Holsts Gate 14
3022 DRAMMEN

Dato: 29.03.2021
Saksnr.: 20/10963-2
Deres ref.:

Elling Holsts Gate 14, 116/144/0/1, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 29.03.21 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Kudusan Medhane Ghebreiesus

For feiervesenet: Ronny Thorodd Presberg

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra

alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1095249/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:07
Side 1 av 16

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601372702
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	ENGENE 1, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
010554	THURESSON BENGT OLOF		HOLSTETAJET 26, 3022 DRAMMEN
240368	SØRLIE PETTER		HENRIK IBSENS GATE 34, 3022 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0602	116	144

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0602	116	144	0	1	158 / 274	Boligseksjon	Nei	Nei
0602	116	144	0	2	116 / 274	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1095249 Tinglyst: 24.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retur:
Drammen kommune org.nr. 939 214 895
Byplan avd. byggesak
Engene 1
3008 Drammen ref. 1004

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Von Krogh Eiendomsmegling AS	
Adresse: Lørenveien 1	
Postnr. / Poststed: 1383 Asker	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 990322724 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0602	Drammen kommune, Elling Holsts gate 14	116	144		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
240368 [redacted]	Petter Sørlie	1/2
010514 [redacted]	Bengt Olof Thuresson	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	158		13				25				37				49			
2	B	116		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 274 = nevner: 274

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Adkomstrett over snr. 2 til snr. 1 ifm hovedstoppekran.

Dato	Rekvirentens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
DRAMMEN, 19.10.2012	BENGT THURESSON PETTER SØRLIE	

Dato	Rekvirentens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
116	144			Drammen

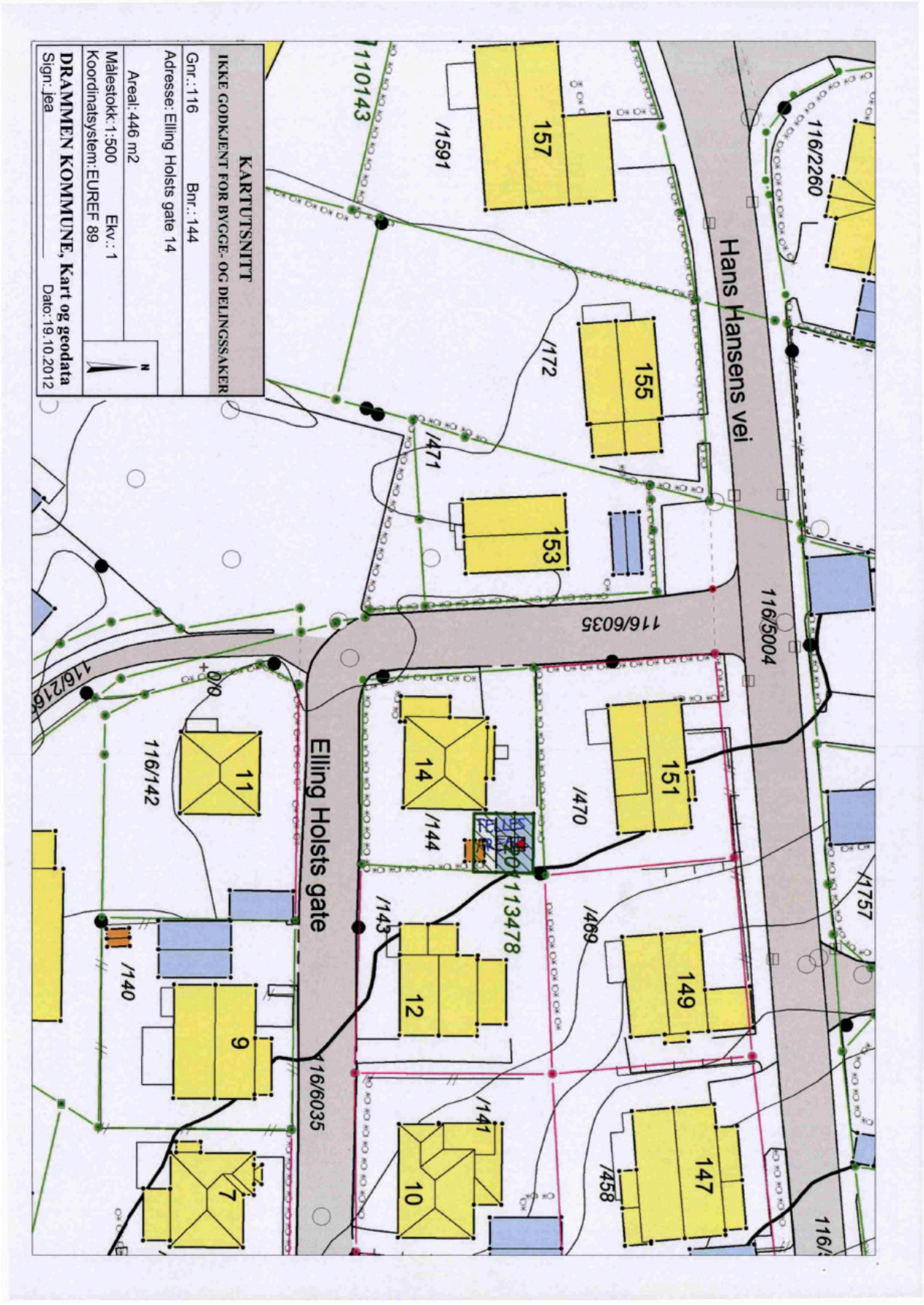
Dato	Stempel og underskrift
11/12-12	DRAMMEN KOMMUNE Byplan

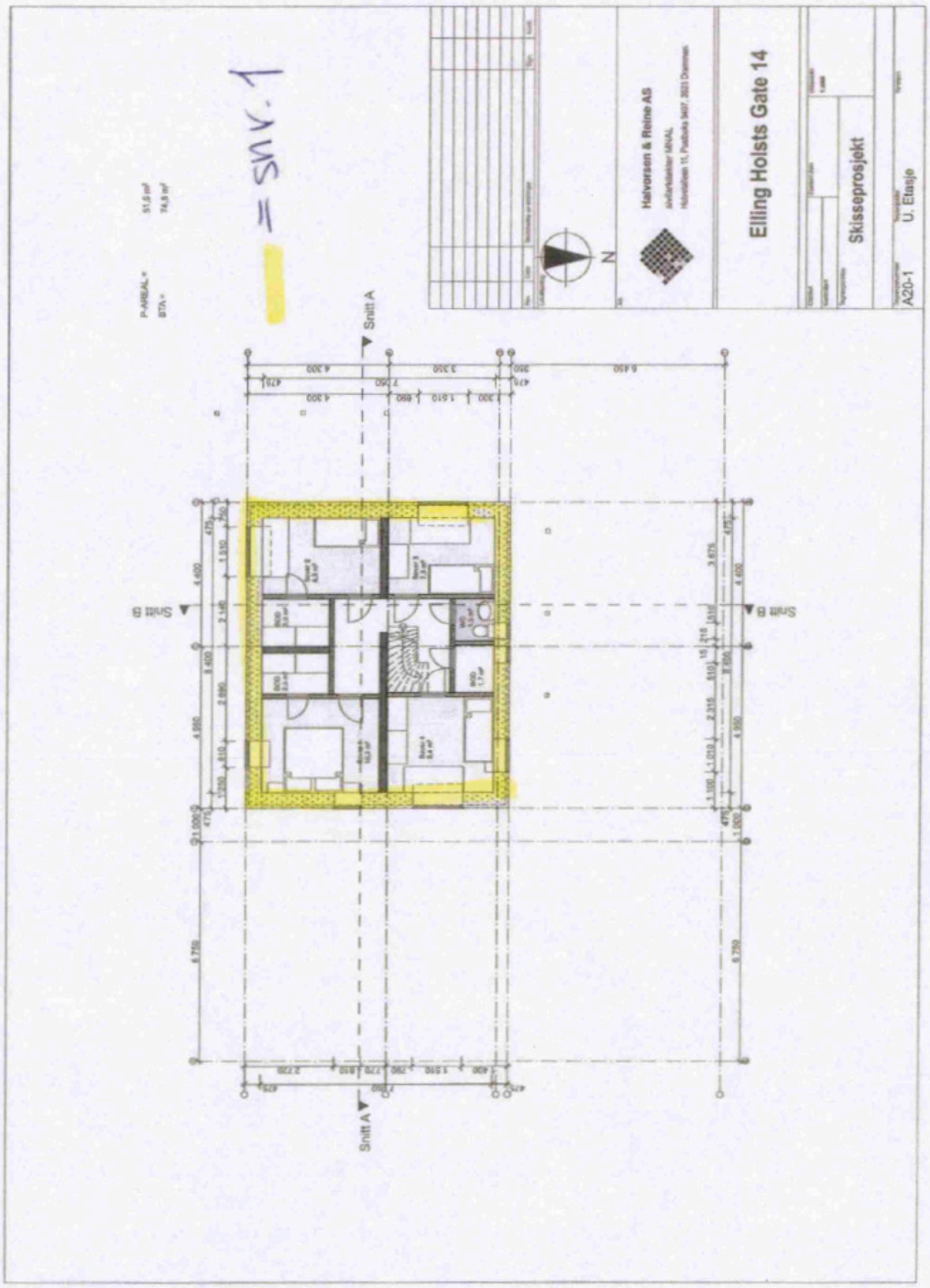
Noter:

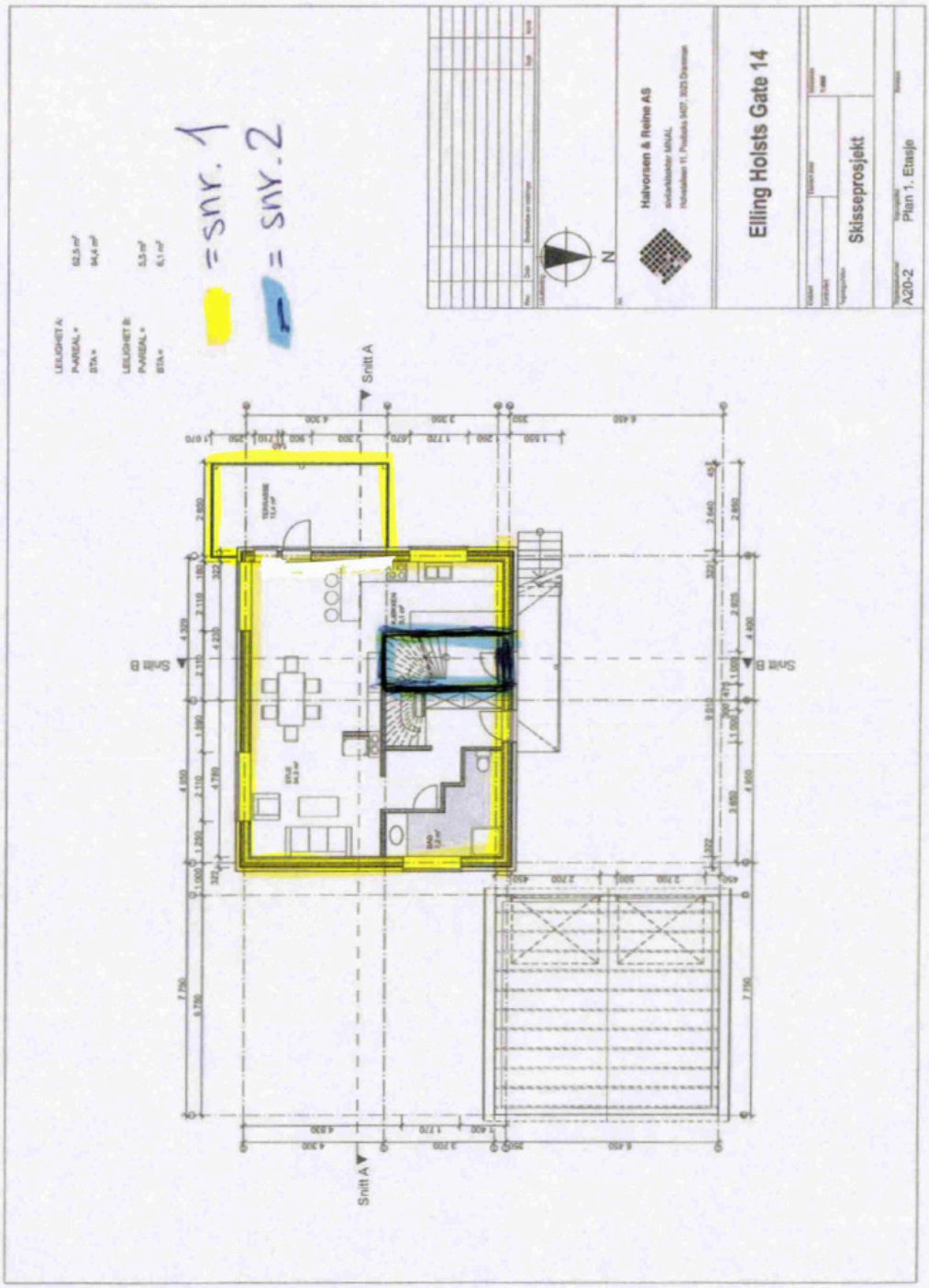
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

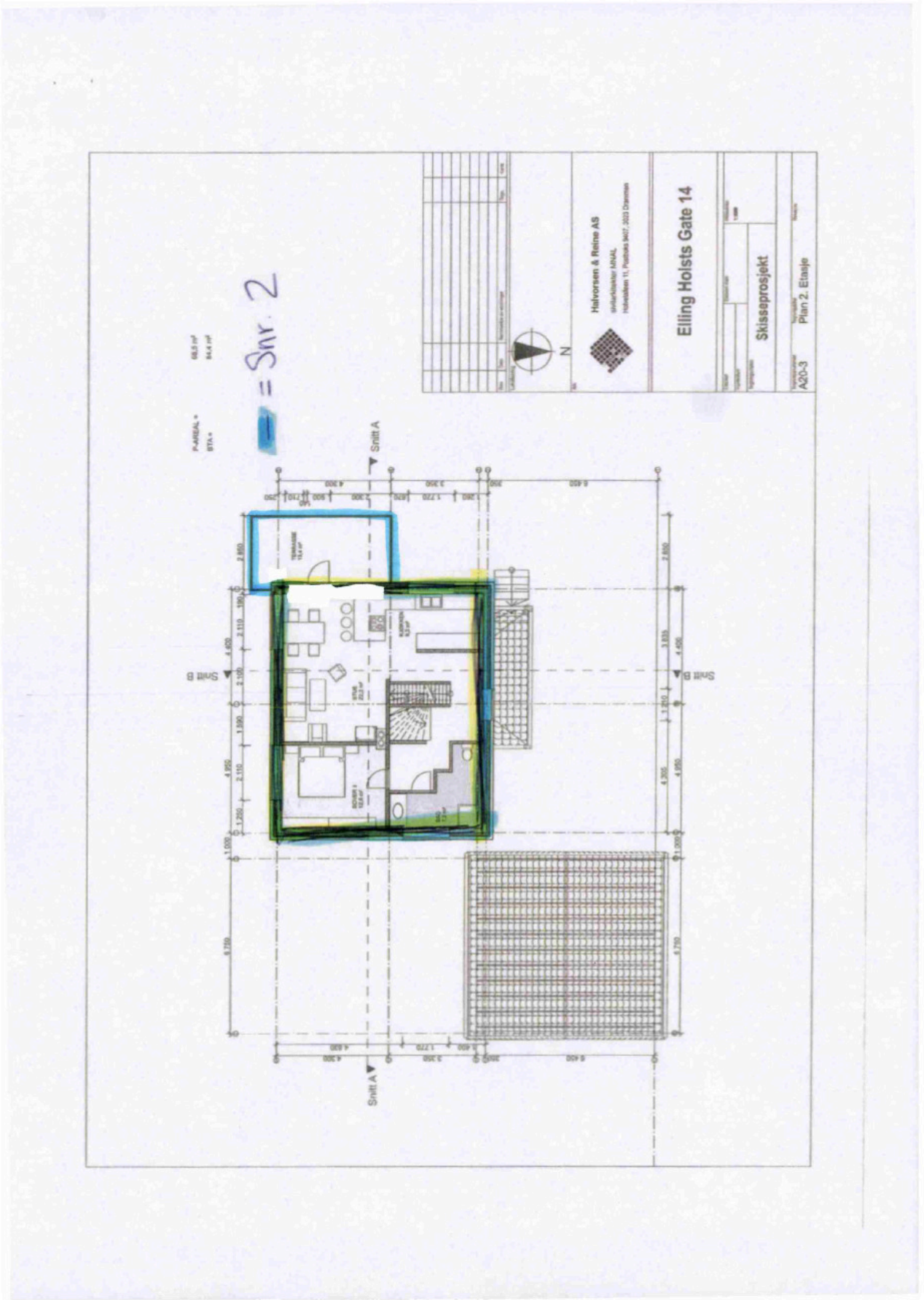
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

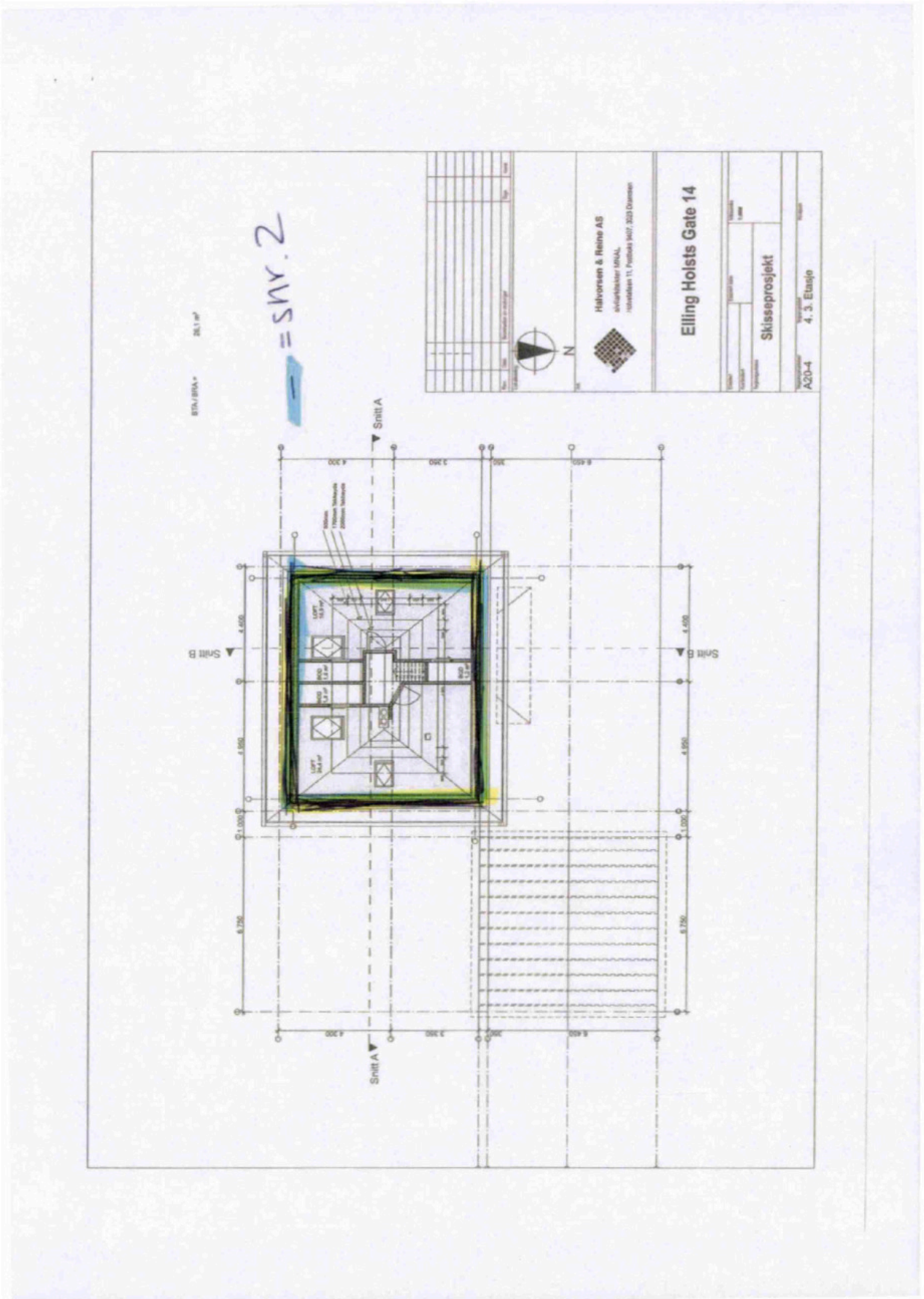
Dato	Rekvirentens underskrift


KARTUTSNITT
IKKE GODKJENT FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:116 Bnr.:144
Adresse: Elling Holsts gate 14
Areal:446 m2
Målestokk:1:500 Ekv.:1
Koordinatsystem:EUREF 89
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Sign:jea
Dato:19.10.2012
N
Hans Hansens vei
Elling Holsts gate
116/5004
116/6035
116/2260
116/2161
116/142
113478
157
155
153
151
149
147
14
12
11
10
9
7
/1591
/172
/471
/470
/144
/143
/469
/141
/458
/140
/1757


= SNV. 1
Elling Holsts Gate 14
Skisseprosjekt
U. Etasje
A20-1
Halvorsen & Reine AS
Snitt A
Snitt B
Snitt A


= snr. 1
= snr. 2
Halvorsen & Reine AS
Elling Holsts Gate 14
Skisseprosjekt
Plan 1. Etasje
A20-2
N
Snitt A
Snitt B


= Snr. 2
Halvorsen & Reine AS
Elling Holsts Gate 14
Skisseprosjekt
Plan 2. Etasje
A20-3
Snitt A
Snitt B

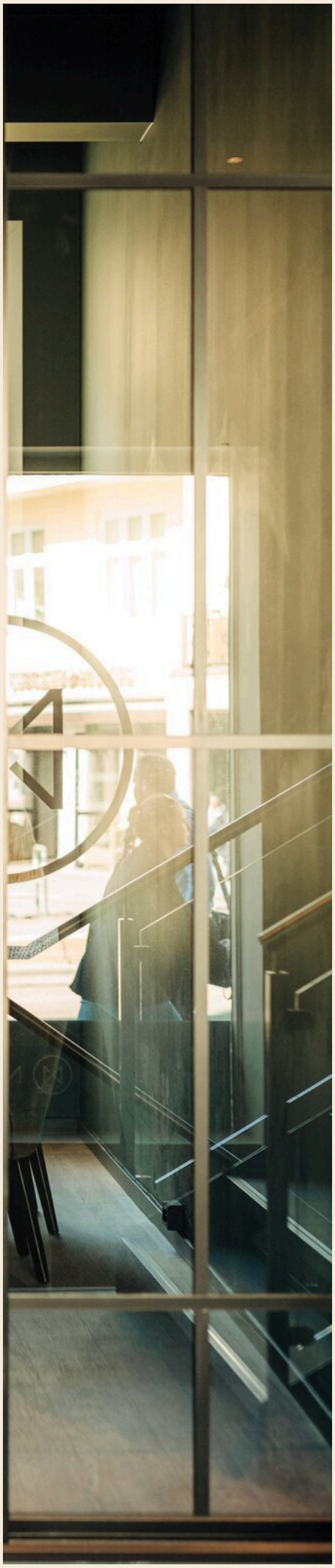

= SNR. 2
Elling Holsts Gate 14
Skisseprosjekt
Halvorsen & Reine AS
4. 3. Etasje
A20-4
Snitt A
Snitt B

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.

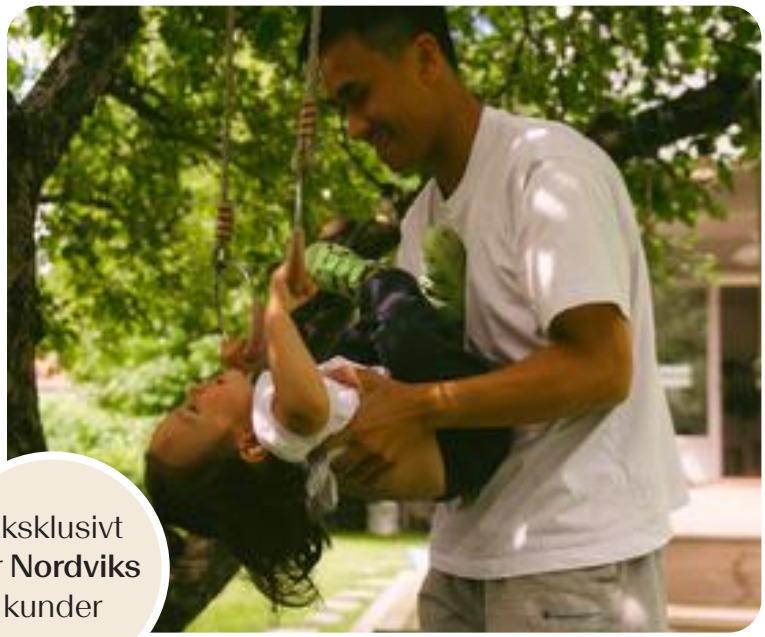


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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: 10-0189/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elling Holsts gate 14 3022 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 116, bnr 144, snr 1 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Younas Ahtsham Mohammed

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