NORDVIK

Tårnfaret 5

4 soverom | 251 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Tårnfaret 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
82	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig med renoveringsbehov - Loft og kjeller - Meget romslig tomt - Sentralt på Gulskogen

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**76 130,-**
Totalpris	**3 066 130,-**
BRA-i	**251 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tårnfaret 5!

Dette er en hel horisontaldelt tomannsbolig med to gode leiligheter.

Hver enhet består entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
I tillegg medfølger det loft og kjeller, hvor kjeller blant annet er innredet med stue (ikke byggemeldt).

Eiendommens høydepunkter:

- Meget romslig tomt
- Solrikt og skjermet
- Mange muligheter til å skape din egen drømmebolig
- To gode leiligheter, i tillegg det rikt med lagring
- Nytt sikringsskap 1. etasje
- Liten garasje og biloppstillingsplass
- God beliggenhet
- Nærhet til alt du trenger
- Gangavstand til skole, barnehage, buss, tog og kjøpesenter/dagligvare

Har du en drøm om å skape noe eget?
Da er denne eiendommen perfekt for deg.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 82 kvm



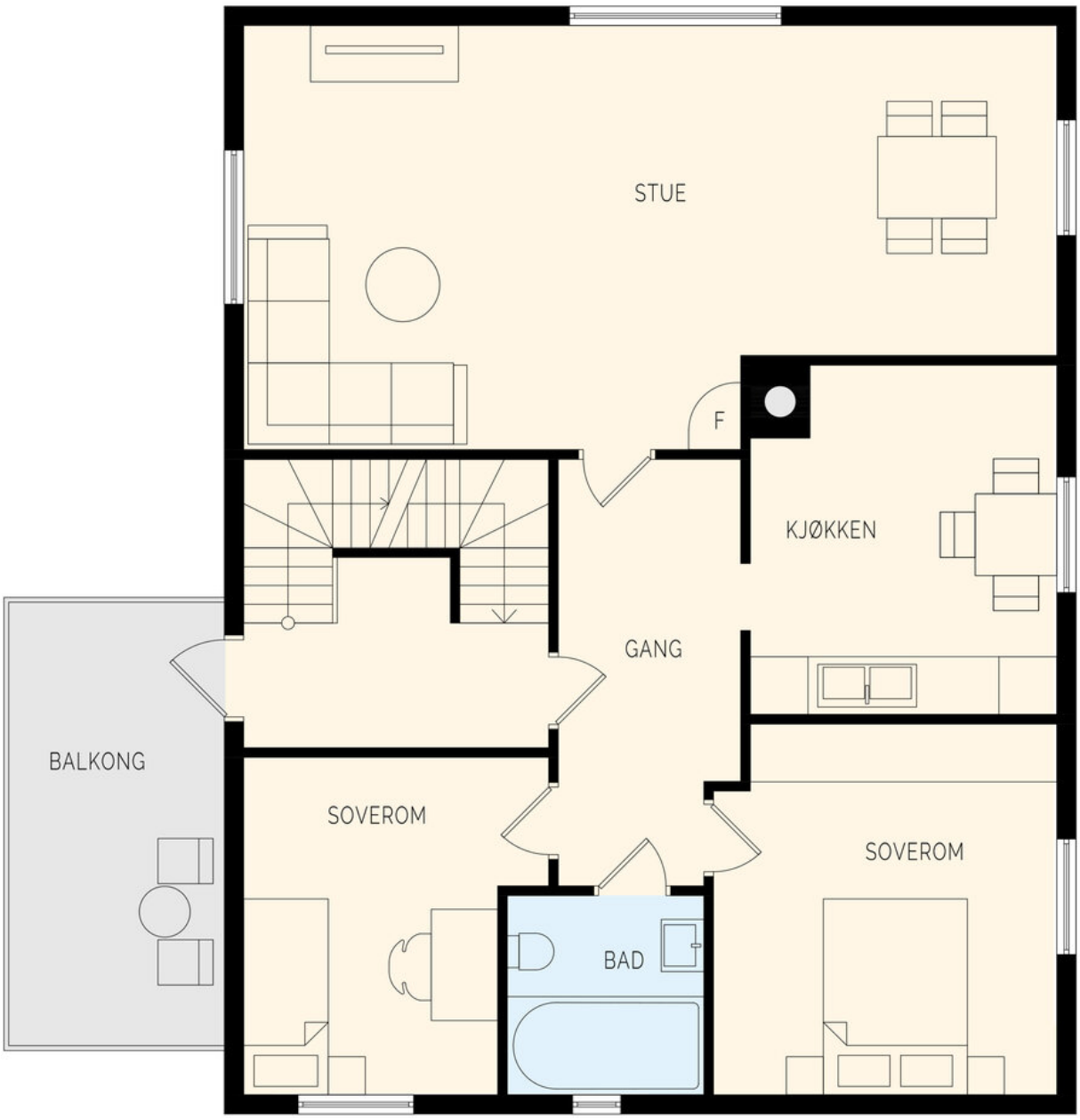
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm



Eiendomsfoto AS

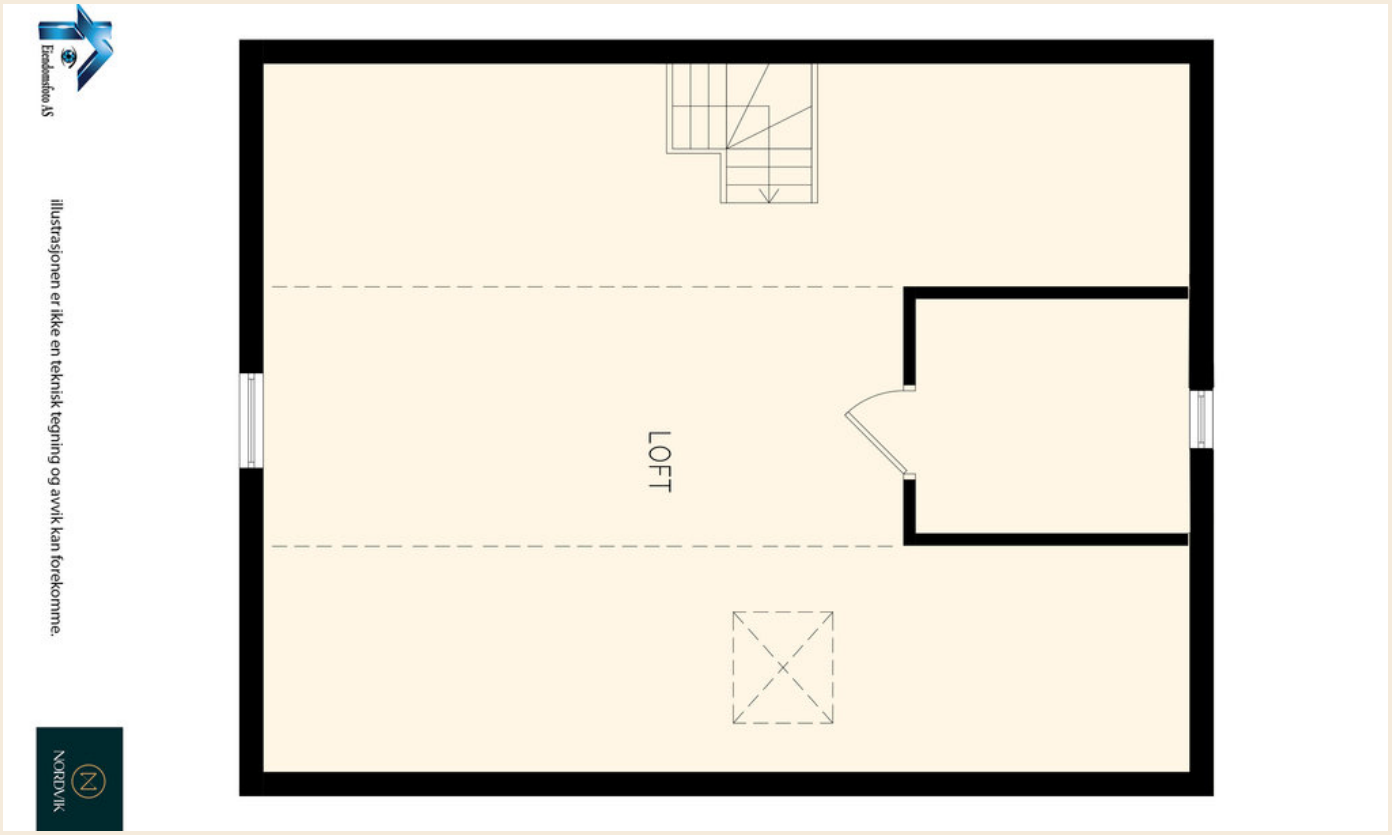
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 88 kvm





3. Etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm



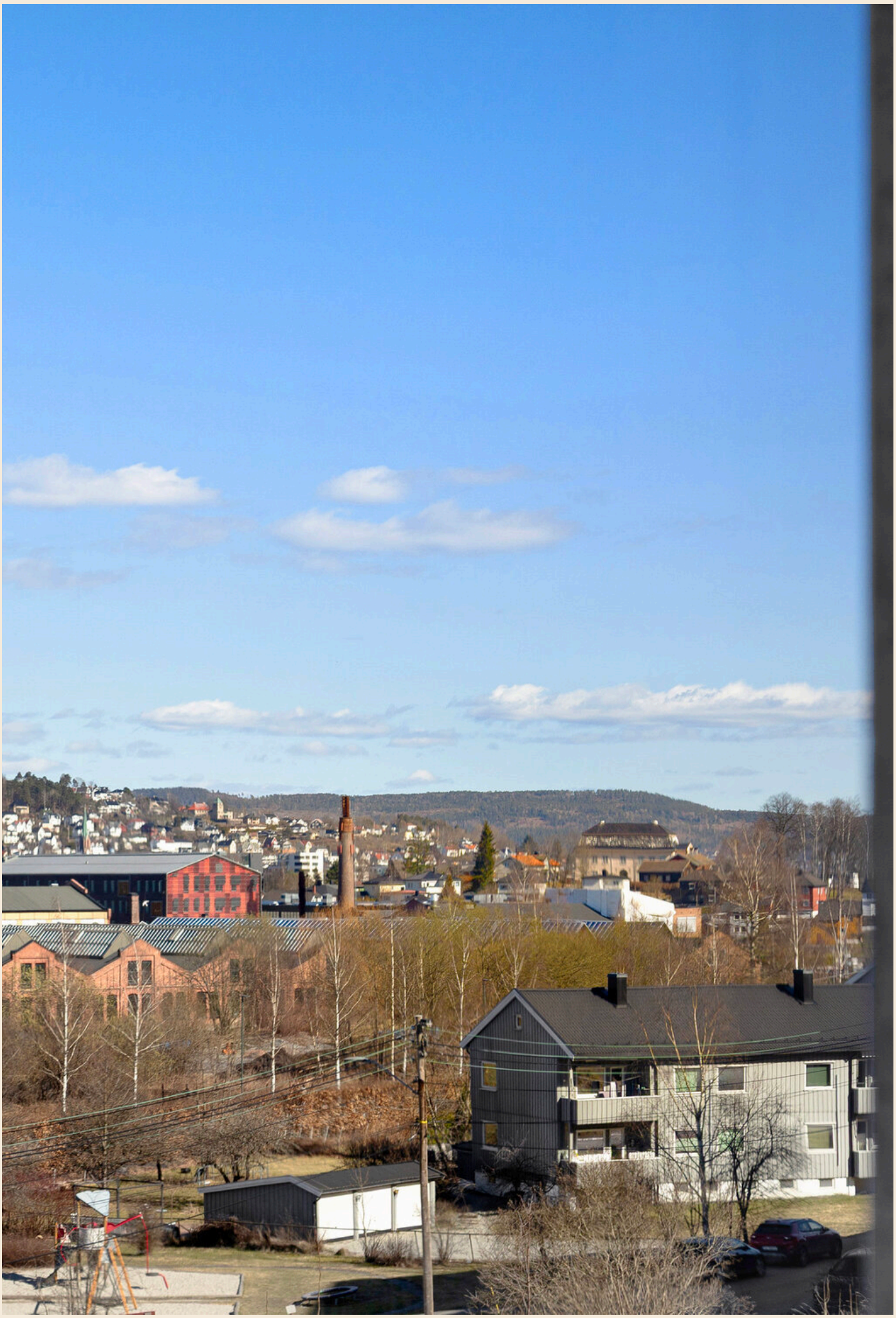











































Lassebakken
Barnehage


Kjøpesenter
Togstasjon
Gulskogen skole

Fra boligen er det gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo





Gangavstand til Gulskogen senter hvor du har rikelig med butikker, kaféer m.m.

Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder langs Drammenselva



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0082/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN
Gnr 15, bnr 102 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Roy Opdal
Kjell Vidar Opdal

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 085 830,- (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
1957

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 251 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 271 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 72 kvm. Bodarealer (ett rom innredet som kjellerstue), vaskerom
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom, trapperom
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse på ca. 20 m²

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom, trapperom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda på ca. 8 m²

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Loftsrom/bod
Total BRA: 22 kvm.

Solforhold
Boligen har gode solforhold midtsommers gjennom store deler av dagen.

Innhold
1. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom, trapperom
2. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom, trapperom
Kjeller: Bodarealer, vaskerom. Deler av bodarealet er innredet som kjellerstue (ikke godkjent).
Loft: Bodarealer og innredet rom (ikke byggemeldt).

Standard
Boligen har en eldre standard, og det må påregnes modernisering/renovering av flere deler av boligen.

Gulv:
- Teppe.
- Belegg.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte overflater.

Himling:
- Takessplater.
- Malte overflater.

Kjøkken 1. etasje:
Innredning: Profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk, benkeplate av laminat.

Kjøkken 2. etasje:
Innredning: Glatte fronter, flislagt over kjøkkenbenk, stålvask.

Bad 1. etasje:
Gulvet har belegg, veggene har våtromsplater, og himlingen har malte plater. Badet inneholder servant, vegghengt skap med speil, toalett og dusjhjørne.

Bad 2. etasje:
Gulvet har belegg, veggene har våtromsplater, og himlingen har malte plater. Badet inneholder servant, badekar og toalett.

Vaskerom:
Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.
Sluk av type støpejern/soilrør.
Opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Parkering på egen tomt. Eiendommen har en liten garasje, samt biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
Nytt sikringsskap i 1. etasje.

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 arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det foreligger samsvarserklæring. Boligelektrikeren, utskiftning av sikringsskap og jording på vanninntak. Arbeidet ble utført høst 2025.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Sommer 2025.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Glippe fra fasade på veranda i 2 etg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen som selger har kjennskap til. 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: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Trekonstruksjon.
Etasjeskille: Trebjelkelag og betongdekke.
Grunnmur: Betong.

Vannrørsystemet består av kobber antas fra byggeår.
Avløpsrør av støpejern/soil.
Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Boligen har to varmtvannsberedere; én fra eldre periode for 2. etasje, og én for 1. etasje og kjeller fra 1997, plassert i vaskerommet i kjelleren.
Det elektriske anlegget har både skrusikringer og automatiske sikringer, med ett sikringsskap 1. og 2. etasje, plassert i trappegangene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Skyvedør 1. etasje: TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.
- Overflater: TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i avvik til standardens krav til godkjente måleavvik på flere steder.
- Pipe og ildsted: TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader.
- Innvendige trapper: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.
- Innvendige dører: Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes da det er påvist sprekker og løs murpuss rundt grunnmuren. Forholdet er

vurdert ved visuell inspeksjon, og kontrollmulighetene er begrensede. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge videre skadeutvikling. Dette inkluderer utbedring av sprekker og løs puss, samt kontroll av fuktforhold og drenering.
- Forstøtningsmur: TG 2 settes da det er registrert skjevstilling på forstøtningsmuren som følge av terrengtrykk. Det anbefales jevnlig tilsyn, og ved økende avvik må det påregnes utbedring eller oppføring av ny mur, samt tiltak for å redusere terrengtrykket.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Bad 2. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjøkken 1. etasje: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Bad 1. etasje: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Vaskerom: TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Taktekking: TG 3 settes da det er påvist skader i taktekkingen og undertaket, og det må påregnes utskifting/fornying av taket i sin helhet.
- Nedløp og beslag: TG 3 settes da takrenner og nedløp har nådd og overskredet forventet levetid, og utskifting i sin helhet må påregnes.
- Veggkonstruksjon: TG 3 settes da det er påvist omfattende skader på kledningen, herunder muggdannelse, råte og værslitasje, og kledningen bør skiftes ut i sin helhet.
- Takkonstrusjon/loft: TG 3 settes da det er påvist råteskader og lekkasje i undertaket, med påfølgende skader på loftsgulv. Lokal utskifting av takkonstruksjonen kan ikke utelukkes, selv om skadene per nå fremstår som begrensede. Ved renovering kan det avdekkes ytterligere skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen.
- Vinduer: TG 3 settes da vinduene har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet.
- Dører: TG 3 settes da dørene har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist omfattende skader på verandaen hvor det er synlige lekkasje/råte sett fra undersiden.
- Rom under terreng: TG 3 settes da utforede vegger i kjeller må fjernes for å hindre videre skadeutvikling og spredning. Fuktutslag kan over tid medføre skader på konstruksjonen, herunder råte i treverk og svekkelse av vegger. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet. Aktuelle tiltak kan være forbedring av drenering rundt grunnmuren, etablering av fuktsperre eller utbedring/utskifting av berørte materialer for å hindre videre skadeutvikling.
- Vannledninger: TG 3 settes da deler av vannledningene er frakoblet og ikke i bruk, og det må påregnes oppgraderinger av anlegget før det kan tas i bruk igjen. Vannrørene vurderes samtidig å ha en alder som tilsier usikker restlevetid, med risiko for skjulte avvik, svekket funksjon og utvikling av skader over tid. Det kan derfor ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak, og det anbefales nærmere undersøkelser av rørlegger.
- Avløpsrør: TG 3 settes da de innvendige soilrørene er fra byggeår og har passert forventet levetid, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Rørene vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid, og det foreligger risiko for skjulte avvik, svekket funksjon og svikt over tid. Det kan derfor ikke utelukkes behov for utskifting, og det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.
- Varmtvannstank: Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
- Fuktsikring og drenering: TG 3 settes da det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger. Forholdene indikerer manglende eller utilstrekkelig drenering. Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering rundt boligen. Utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes som utilstrekkelig. Det må påregnes etablering av ny drenering og forbedret fuktsikring.
- Kjøkken 1. etasje: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Bad 1. etasje: TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.
- Kjøkken 2. etasje: TG 3 settes som en helhetsvurdering da kjøkkenet fremstår med behov for totalrenovering, herunder utskifting av vannrør, avløp og innredning. Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Bad 2. etasje: TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.
- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- HMS: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- HMS: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- HMS: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger.
Det følger ikke med noe form for løsøre og tilbehør.
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 er godkjent som tomannsbolig med H-nummer for hvert etasje. Dette innebærer at boligen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene med selvstendige boenheter. Etasjene er ikke seksjonert.

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:
- Vedfyring.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

Det er gitt avvik på feierapporten utført av brannvesenet, og ny kjøper overtar ansvaret for å utbedre disse.
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. 8 000 kWh. Dette gjelder kun for 1. etasje. 2. etasje har ikke vært bebodd siste årene og strømforbruk er usikkert. 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 14 591,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 2 379,-
- Avløp kr 3 890,-
- Renovasjon kr 8 322,-

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 21 600,- pr år.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 350 143
Som sekundærbolig: kr 5 400 571

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 1919391

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv/internett. Det blir opp til ny kjøper å undersøke/tilknytte seg leverandør til dette.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 971 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt på hele 971 m2. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, gressarealer og spredt beplantet med busker og trær.

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

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 hyggelig boligområde på Gulskogen med gangavstand til barnehager, skoler, dagligvare, treningssenter, kollektive tilbud og Gulskogen kjøpesenter. Her bor du enkelt med kort vei til det meste man trenger på en vanlig hverdag.

På Gulskogen senter, en kort spasertur unna, kan man

velge og vrake mellom 120 ulike butikker og serveringstilbud. Senteret har Kiwi og Meny med rikt utvalg av matprodukter. I tillegg ligger det en stor Rema1000 butikk ved senteret.
Videre er beliggenheten pendlervennlig med gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time til Asker, Oslo og Kongsberg.

Fra boligen er det kort vei til ulike tur- og rekreasjonsområder, med bl.a. Gulskogen gård og flotte parkanlegg ved Drammenselva og på Sølfastøya. Langs elva er det gang- og sykkelvei helt ned til sentrum.
Videre finner du Gulskogen idrettspark i nærområdet, med gressbane og kunstgressbaner. I området finner du også CrossFit Drammen. I tillegg er det kun en kort spasertur til ballplass og akebakke i Rødgata.

Det er ca. 6 minutter med bil til Drammen sentrum med ytterligere servicetilbud. Kort avstand til Drammen skisenter med alpinanlegg og down-hill sykling. Parallelt med skisenteret er vandring opp Kjøsterudjuvet en flott naturopplevelse. Spiraltoppen på Bragernes er også et attraktivt friområde med utsikt, restaurant og friluftsmuseum.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Det er gangavstand til kollektive tilbud. Ca. 2 minutters gangavstand til bussholdeplass. Ca. 14 minutters gangavstand til Gulskogen stasjon.
Det er god kommunikasjon med tog fra Gulskogen stasjon retning Oslo/Kongsberg. Fra Drammen stasjon er ca 30 minutter til Nationaltheateret og ca 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager som ligger i gangavstand til boligen er Lassebakken barnehage, Kjerraten barnehage og Gulskogen barnehage avd. Rødgata. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.
Ca. 8 minutters gangavstand til Gulskogen barne- og ungdomsskole.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. Fra leiligheten er det ca. 18-19 min gange til Akademiet Ypsilon videregående skole og Akademiet videregående skole Drammen. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.06.1957. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det var nevnt ulike arbeider som var gjenstående tilbake i 1957 for å søke ferdigattest, uten at dette ser ut til å være søkt om. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det medfølger byggemeldte tegninger stemplet godkjent 28.12.1955. Boligen er i samsvar med tegningene for leilighetene, mens loftsetasjen ikke er tegnet inn og kjelleretasjen er byggemeldt med bodområder og vaskerom. Dagens kjellerstue er derfor ikke regnet som godkjent til rom for varig opphold.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) som:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Boligen grenser til en nedlagt trafostasjon. Megler er ikke kjent med noen planer på eiendommen på tidspunkt for markedsføring, men det kan ikke garanteres noe for fremtiden. Se vedlagte servitutt vedrørende plikter eiendommen har overfor trafostasjon/ledninger.

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

3301/15/102:
05.10.1946 - Dokumentnr: 201589 - Bestemmelse om gjerde
Kjøper plikter å holde eiendommen inngjerdet.

08.04.1948 - Dokumentnr: 200607-200618 - Skjønn
Vedrørende anlegg av kraftledning gis fravikelseskjennelse og overleveringsforretning.

22.06.1949 - Dokumentnr: 201341-201354 - Skjønn
Fravikelseskjennelse, samme som servitutt over

18.02.1999 - Dokumentnr: 2255 - Erklæring/avtale
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av 66 kV høyspenningskabelanlegg Langum

- Sundland.
Rettighetshaver Drammen Energinett. Servitutten er vedlagt i prospektet, og kjøper må gjøre seg kjent med innholdet.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. 2. etasje og loft vil ikke bli ytterligere utvasket. 1. etasje vil kun tas en enkel gulvvask før overtagelse. Kjeller og garasje vil kun kostes over.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- pr stk inkl kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - dagtid og drone kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 800,- 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. april 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

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).

Tårnfaret 5

Nabolaget Strømsåsen/Hestenga - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Norlights Montessoriskole Dram...	68 elever, 2 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	519 elever, 33 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	130 elever, 8 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	75 elever, 8 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	595 elever, 46 klasser	23 min 🚶 2 km
Akademiet videregående skole D...	270 elever	7 min 🚶 0.6 km
Heltberg vgs. Drammen		8 min 🚶

Offentlig transport

Gulskogen skole	Linje 25, 35, 56	4 min 🚶 0.3 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	13 min 🚶 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp		53 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 13 min 🚗

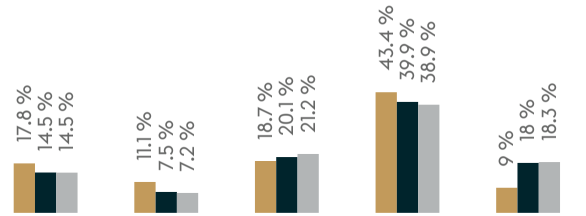
Barnehager

Lassebakken barnehage (0-5 år)	39 barn	11 min 🚶 0.9 km
Kjerraten barnehage (1-6 år)	67 barn	17 min 🚶 1.5 km
Rødgata barnehage (1-5 år)	30 barn	18 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen	10 min 🚶
Kiwi Gulskogen	12 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsåsen/Hestenga	1 482	589
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Gulskogen skole	5 min
Smithestrømsveien ballplass	9 min
Adrenalin Drammen	8 min
MOOV treningssenter	21 min

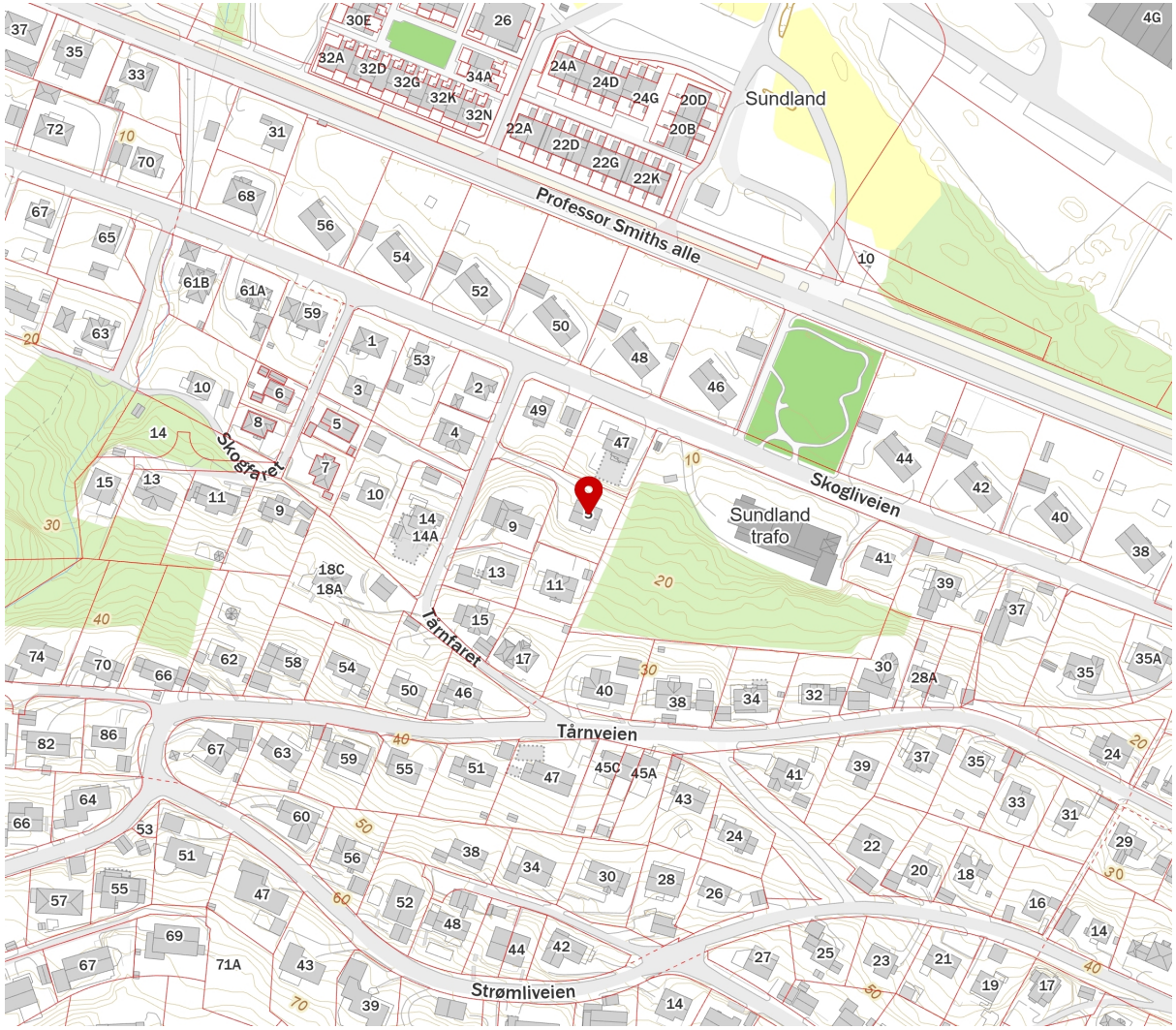
«Polig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100



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
Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 15, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1580 **Eiendomsverdi ref nr:** FG5744

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.

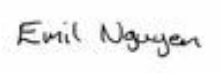
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Trekonstruksjon.
Etasjeskille: Trebjelkelag og betongdekke.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Vedfyring.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med stående kledning fra byggeår.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.

Boligen har i hovedsak koblede vinduer fra byggeår og enkelte vinduer fra senere periode.

Boligen har to ytterdører i tre, samt en balkongdør fra byggeår.

Boligen har en skyvedør antas fra rundt 1990 tallet.

Boligen har terrasse på ca. 20 m² og veranda på ca. 8 m². Terrassen står på betongdekke over garasjen, verandaen av trekonstruksjon og står over inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Teppe.
- Belegg.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte overflater.

Himling:
- Takessplater.
- Malte overflater.

Etasjeskiller av trebjelkelag og betongdekke.

Boligen er utstyrt med pipe fra byggeår, samt ildsteder i stue i 1. og 2. etasje.

Boligen har en malt tretrapp med belegg på trinn.

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

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Gulvet har belegg, veggene har våtromsplater, og himlingen har malte plater.

Sluket er av støpejern.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Bad 1. etasje:
Gulvet har belegg, veggene har våtromsplater, og himlingen har malte plater.

Sluket er av støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type støpejern/soilrør.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etasje:
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Stålvask.

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

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken 1. etasje:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber antas fra byggeår.

Avløpsrør av støpejern/soil.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Boligen har to varmtvannsberedere; én fra eldre periode for 2. etasje, og én for 1. etasje og kjeller fra 1997, plassert i vaskerommet i kjelleren.

Det elektriske anlegget har både skrusikringer og automatiske sikringer, med ett sikringsskap 1. og 2. etasje, plassert i trappegangene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen har en forstøtningsmur mot hagen.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

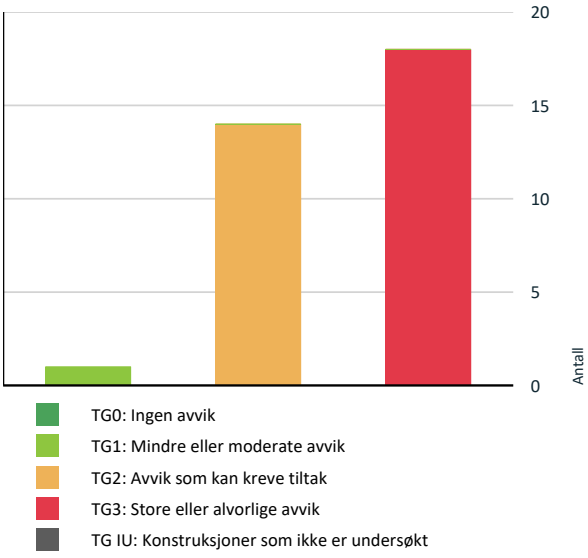
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i kjelleren i forhold til de orginale tegningene.

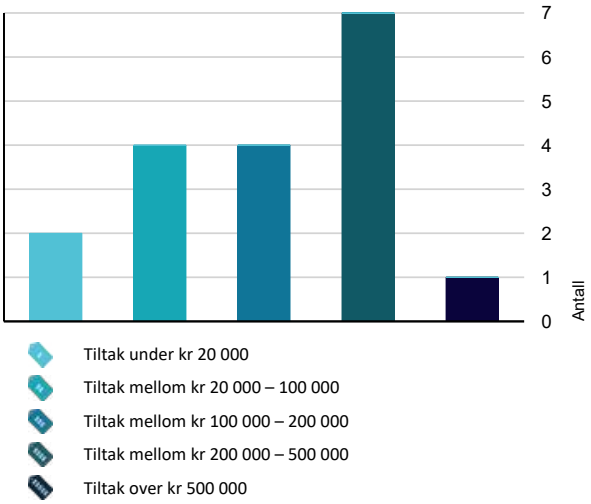
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Skyvedør 1. etasje** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1957

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist råteskader.

- Det er registrert lokale råteskader i undertaket, samt fuktmerker med indikasjon på utettheter i taktekkingen.
- Det er påvist en del mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 3 settes da det er påvist skader i taktekkingen og undertaket, og det må påregnes utskifting/fornying av taket i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Utvendige beslag har utettheter.

- Det er påvist en del avflassing og rustdannelse på takrenner og nedløp.

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

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut.

TG 3 settes da takrenner og nedløp har nådd og overskredet forventet levetid, og utskifting i sin helhet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med stående kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

- Det er påvist blæring og avflassing i malingsbehandlingen på kledningen. Fasaden fremstår i teknisk dårlig stand, med muggdannelse, råteskader og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

TG 3 settes da det er påvist omfattende skader på kledningen, herunder muggdannelse, råte og værslitasje, og kledningen bør skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat: Over 500 000









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist lokale råteskader, samt misfarging på undertaket. Det er også registrert stedvis lekkasje gjennom undertaket, med merker på gulv i loft som følge.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TG 3 settes da det er påvist råteskader og lekkasje i undertaket, med påfølgende skader på loftsgulv. Lokal utskifting av takkonstruksjonen kan ikke utelukkes, selv om skadene per nå fremstår som begrensede. Ved renovering kan det avdekkes ytterligere skjulte feil og mangler som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak koblede vinduer fra byggeår og enkelte vinduer fra senere periode.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

TG 3 settes da vinduene har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet.
Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har to ytterdører i tre, samt en balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 3 settes da dørene har betydelige tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet.
Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Skyvedør 1. etasje

Beskrivelse

Boligen har en skyvedør antas fra rundt 1990 tallet.

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 da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca. 20 m² og veranda på ca. 8 m².
Terrassen står på betongdekke over garasjen, verandaen av trekonstruksjon og står over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Det er påvist omfattende skader på verandaen hvor det er synlige lekkasje/råte sett fra undersiden.

Konsekvens/tiltak

• Ny tekking må legges.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Lokal utbedring må utføres.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Teppe.
- Belegg.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte overflater.

Himling:
- Takessplater.
- Malte overflater.

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

- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag og betongdekke.
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 16 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje.

Det er målt en høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken i 2. etasje.

Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i bod i kjeller.
Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjellerstue.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe fra byggeår, samt ildsteder i stue i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

- I feierrapport fra 2025 er det bemerket at brennplate er defekt. Det er ukjent om forholdet er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra byggeåret og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

- Det er påvist en del muggdannelse og saltutslag på vegger i rom i kjeller.

- Det er ved fuktmåling registrert forhøyede verdier bak utforede vegger i kjellerstue. Det er også visuelt påvist omfattende fuktskader i himling, med avflassing av overflater, misfarging og tegn til nedbrytning av materialer.

Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng anses som en risikokonstruksjon, med erfaringsmessig høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av slike vegger.

Konsekvens/tiltak

• Alt av organiske materialer må fjernes.

TG 3 settes da utforede vegger i kjeller må fjernes for å hindre videre skadeutvikling og spredning. Fuktutslag kan over tid medføre skader på konstruksjonen, herunder råte i treverk og svekkelse av vegger. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet. Aktuelle tiltak kan være forbedring av drenering rundt grunnmuren, etablering av fuktsperre eller utbedring/utskifting av berørte materialer for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med belegg på trinn.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Lokal utbedring må påregnes.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra byggeåret.

Gulvet har belegg, veggene har våtromsplater, og himlingen har malte plater.

Sluket er av støpejern.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra byggeåret.

Gulvet har belegg, veggene har våtromsplater, og himlingen har malte plater.

Sluket er av støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type støpejern/soilrør.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

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

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Stålvask.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

- Det er opplyst at kjøkkenet tidligere har hatt vannlekkasje, og at det i dag er koblet ut og ikke har vært i bruk de senere år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
• Påviste skader må utbedres.

• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da kjøkkenet fremstår med behov for totalrenovering, herunder utskifting av vannrør, avløp og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

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

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkkenet bærer noe preg av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber antas fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

- Vannrør har en høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Det er opplyst at deler av vannledningene ikke er i bruk og er frakoblet. For videre bruk må det påregnes oppgraderinger av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må skiftes.

TG 3 settes da deler av vannledningene er frakoblet og ikke i bruk, og det må påregnes oppgraderinger av anlegget før det kan tas i bruk igjen. Vannrørene vurderes samtidig å ha en alder som tilsier usikker restlevetid, med risiko for skjulte avvik, svekket funksjon og utvikling av skader over tid. Det kan derfor ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak, og det anbefales nærmere undersøkelser av rørlegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern/soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

De innvendige avløpsrørene har høy alder, noe som gir stor sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrøranlegget må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 3 settes da de innvendige soilrørene er fra byggeår og har passert forventet levetid, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Rørene vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid, og det foreligger risiko for skjulte avvik, svekket funksjon og svikt over tid. Det kan derfor ikke utelukkes behov for utskifting, og det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

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.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere; én fra eldre periode for 2. etasje, og én for 1. etasje og kjeller fra 1997, plassert i vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er ukjent om berederen i 2. etasje fungerer, da den er frakoblet og ikke har vært i bruk i senere tid.

Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsberedere: 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har både skrusikringer og automatiske sikringer, med ett sikringsskap 1. og 2. etasje, plassert i trappegangene.

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.
   1957
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon. Ved renovering må det påregnes oppgraderinger av el-anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 3 settes da det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger. Forholdene indikerer manglende eller utilstrekkelig drenering. Det er ikke påvist tilfredsstillende drenering rundt boligen. Utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes som utilstrekkelig. Det må påregnes etablering av ny drenering og forbedret fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 settes da det er påvist sprekker og løs murpuss rundt grunnmuren. Forholdet er vurdert ved visuell inspeksjon, og kontrollmulighetene er begrensede. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge videre skadeutvikling. Dette inkluderer utbedring av sprekker og løs puss, samt kontroll av fuktforhold og drenering.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har en forstøtningsmur mot hagen.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er registrert skjevstilling på forstøtningsmuren, som følge av terrengtrykk mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 settes da det er registrert skjevstilling på forstøtningsmuren som følge av terrengtrykk. Det anbefales jevnlig tilsyn, og ved økende avvik må det påregnes utbedring eller oppføring av ny mur, samt tiltak for å redusere terrengtrykket.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

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

• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	22			22	
2. Etasje	79			79	8
1. Etasje	78	4		82	20
Kjeller	72	16		88	
SUM	**251**	**20**			**28**
SUM BRA	**271**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, loft		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, spisestue, stue, trapperom, kjøkken, bad, gang		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, spisestue, stue, trapperom, kjøkken, bad, gang	Utebod	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, gang, trapperom, kjellerstue, vaskerom	Garasje	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 20 m²
- Veranda på ca. 8 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²
- Garasje på ca. 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe da det er gjort mindre rominndelinger i kjelleren i forhold til de orginale tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Roy Opdal	Kunde
	Katrine Opdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	15	102		0	971.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tårnfaret 5

Hjemmelshaver
Opdal Ann Karin, Opdal Roy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

• 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/FG5744

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
23. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0082/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Roy Opdal, Kjell Vidar Opdal

Fullmektige
Katrine Opdal for Roy Opdal, Kjell Vidar Opdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Roy Opdal

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ann Karin Opdal

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1919391
Forsikret i: Fremtind

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?
Nei

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: Boligelektrikeren, utskiftning av sikringsskap og jording på vanninntak. Arbeidet ble utført høst 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sommer 2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Glippe fra fasade på veranda i 2 etg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

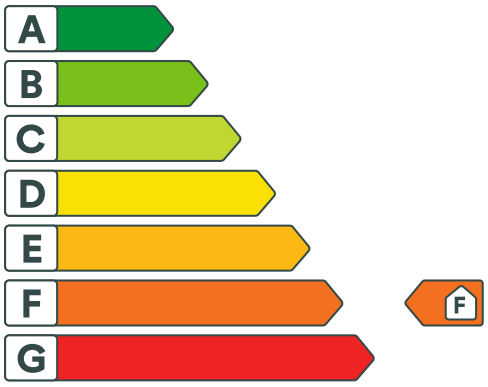
Oppdragsnummer: 10-0082/26

enova

Energiattest



Adresse **Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278668**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158465183**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **102**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **271,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **340,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **354,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 662 kWh**



Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN

Detaljering

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



Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere 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.

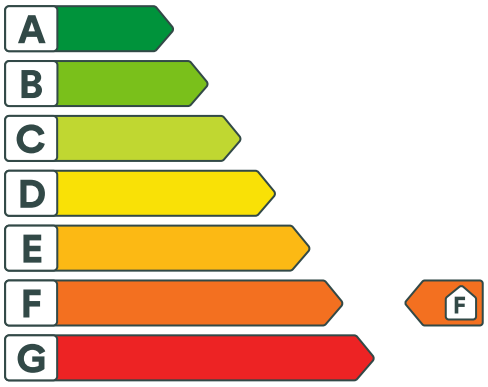
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278668**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158465183**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **102**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **271,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **340,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **354,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 662 kWh**



Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN

Detaljering

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



Tårnfaret 5, 3047 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere 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

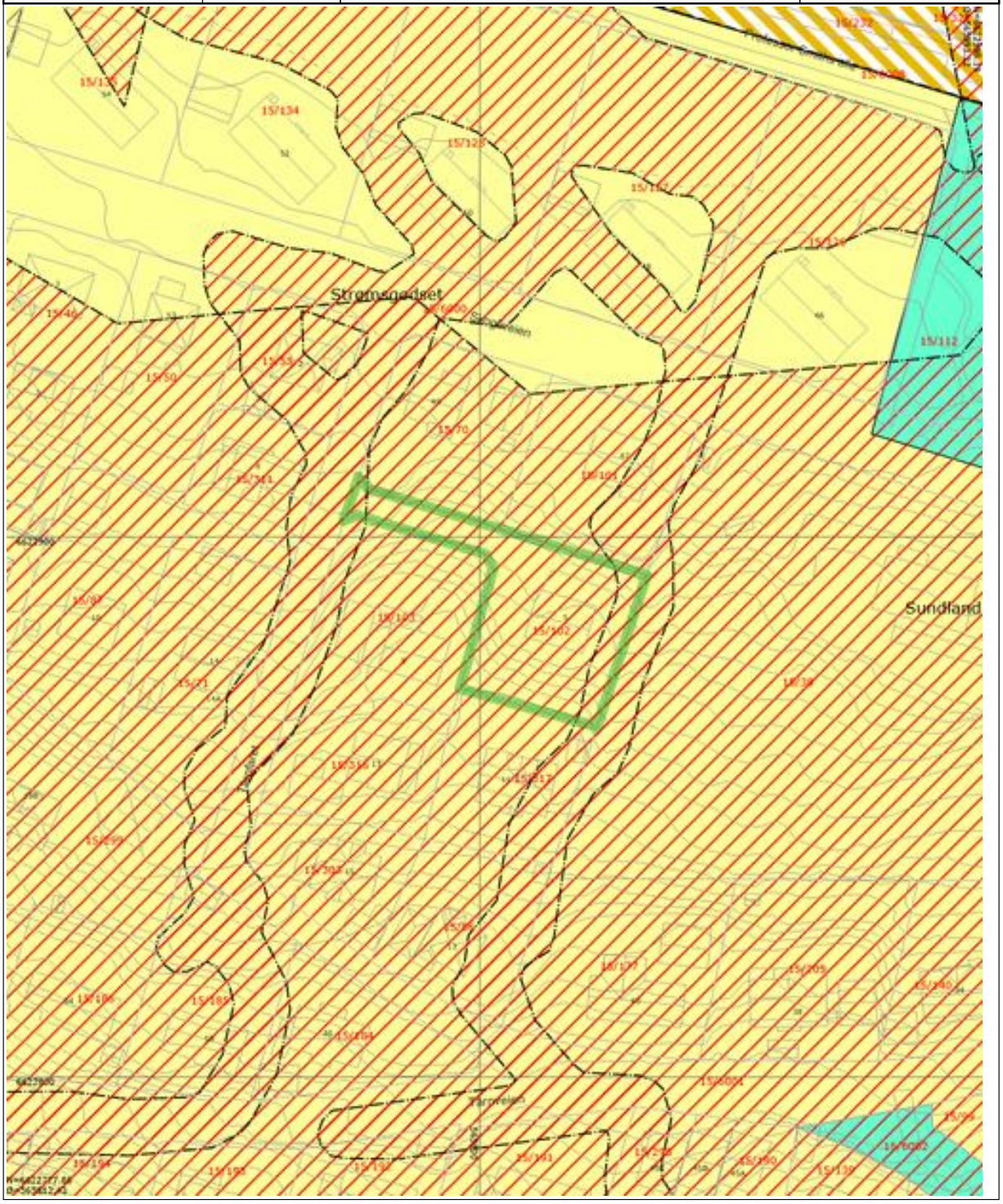
Spørsmål om energiattesten

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	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Tårnfaret 5 3047 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Høydekurve

Forsenkningskurve

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig

KpBestemmelseGrense

KpBestemmelseOmråde

Samleveg - På bakken - Nåværende

Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for faresoner

Bevaring kulturmiljø

Ras- og skredfare

Flomfare

Boligbebyggelse - Nåværende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende

Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tårnfaret 5 3047 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**15**	**102**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT NR.III	Ja	971,6	954,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.03.1945	Nei	Nei	Nei			Nord: 6622880.07 Øst: 565911.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			15/102	0
Oppmålingsforretning	23.11.2022	06.12.2022	22/31506		15/6000	0
					15/70	0
					15/101	0
					15/38	0
					15/102	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			15/102	0
Oppmålingsforretning	10.04.2018	24.04.2018	18/1829		15/103	0
					15/6000	0
					15/102	0
Kart- og delingsforretning	12.04.2007		20979	Mottaker	15/317	705
				Avgiver	15/102	-705
Skylddeling	21.03.1945			Mottaker	15/102	1659.6
				Avgiver	15/1	-1659.6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158465183	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tårnfaret	5			Nord: 6622885 Øst: 565916 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Grunnkrets 506-Gulskogen-Sundhaugen 6 Postnummerområde 3047-DRAMMEN Kirkesokn 1-Strømsgodset SKOLEKRETS 9-Gulskogen Stemmekrets 7-Gulskogen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
971,6	Nord: 6622880,07011525 Øst: 565911,65999644 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**15**	**102**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	158465183	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622885 Øst: 565916 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1957	25.11.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Tårnfaret 5	15	102	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Tårnfaret 5	15	102	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.



Innflytningsattest

i henhold til bygningslovens § 142 punkt 3.

Herved meddeles tillatelse til å foreta innflytning i gnr.15 bnr.102 Skogliveien 47 a, i Skoger, tilhørende Kasimierz Zebracki.

Gjenstående arbeider:

Det må legges jernplate på gulv under feieluke på loft.

Garasje og matbod må ventilleres forskriftsmessig.

Garasjedør må innsettes.

Rekkverk på terrasse i 1.etg. må oppsettes.

Tomten må planeres slik at lovbestemt høyde til gesims og møne ikke overskrides.

Arbeidebrakke på tomten må rives.

Stoppekrankort må innsendes.

Ansvarshavende må undertegne byggeanmeldelsen.

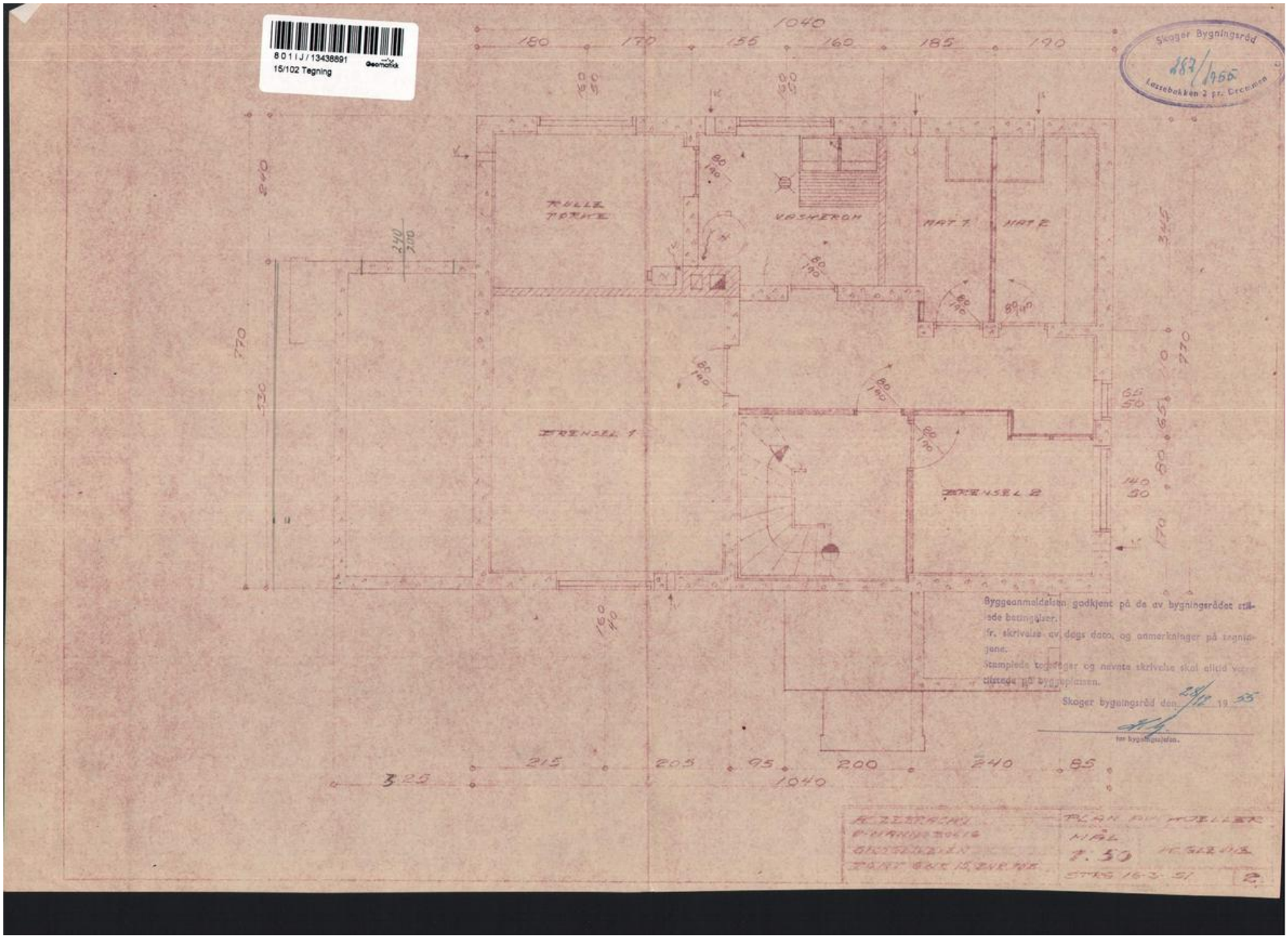
Plate på gulv under feieluke på loft må legges straks. De øvrige arbeider må være utført innen 15/9 1957. Så snart arbeidet er ferdig underrettes bygningsvesenet.

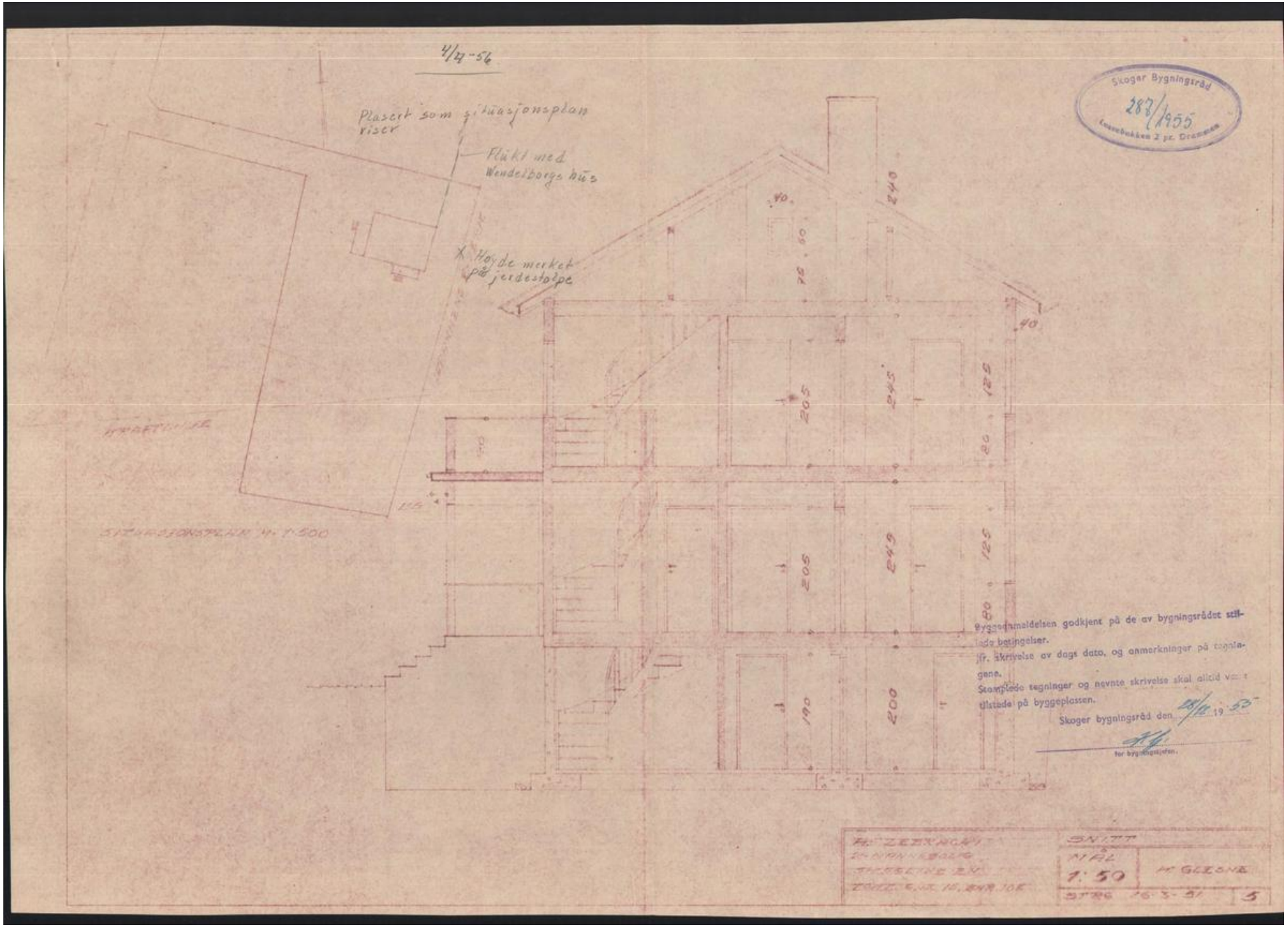
Innflytningsattesten utstedes med samtykke av helserådets ordfører.

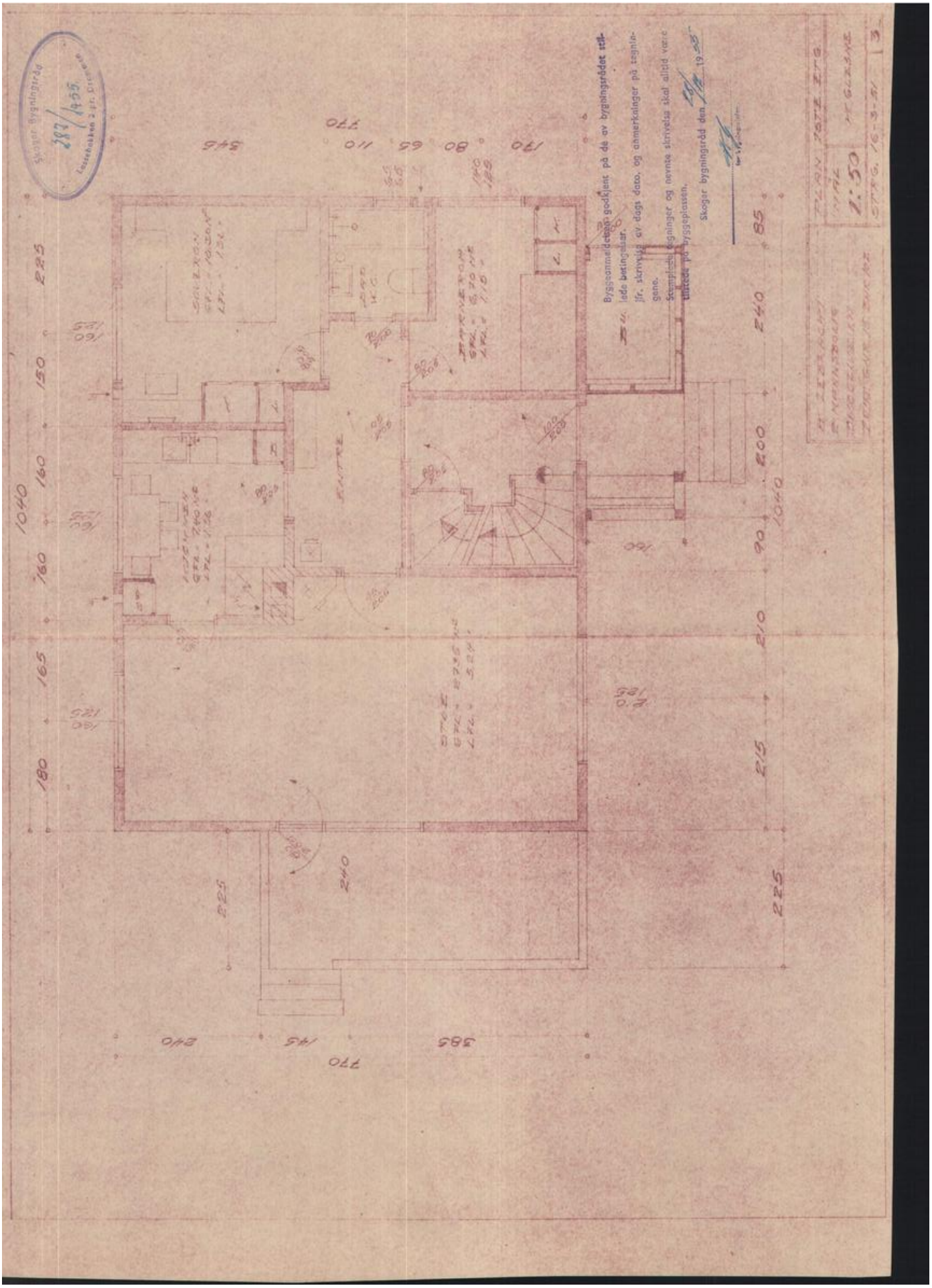
Bygningssjefen i Skoger, den 15. juni 1957.

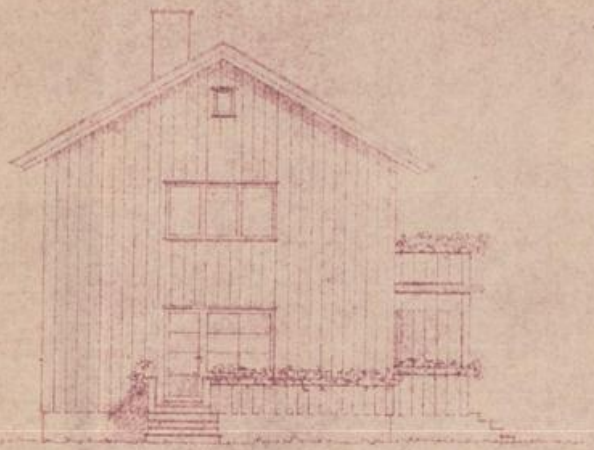
.....

Oversendes til underretning: Herr ~~Hans~~ Hansen, Svelvikveien.

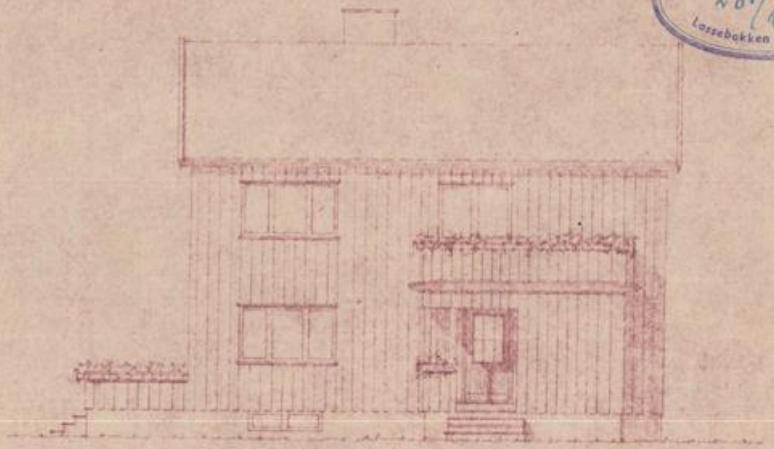

8011J/13438691
15/102 Tegning
Skoger Bygningsråd
287/1955
Lassebakken 2 pr. Drammen
1040
180
170
155
160
185
190
FULLE TØRKE
VASKEROM
HAT 1
HAT 2
STUE 1
STUE 2
770
730
240
300
345
215
205
95
200
240
85
325
1040
Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
fr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 28/12 1955
for bygningsrådet.
PLAN AV HUSET
MÅL
1:50
STKS 16-3-51


4/11-56
Plassert som situasjonsplan riser
Flukt med Wendelborgs hus
X Høyde merket på jerdestolpe
SITUASJONSPLAN M. 1:500
Skoger Bygningsråd
287/1955
Lassebakken 2 pr. Drammen
Byggemeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 28/12 1955
for bygningssjefen.
SNITT
M/AL 1:50
M. GLEDNE
5

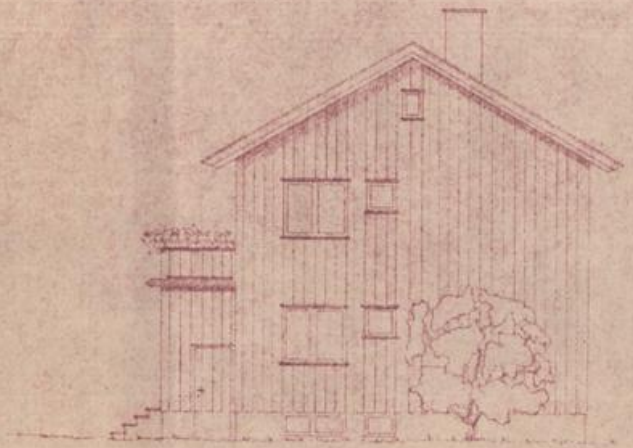

Skogar bygningsråd
187/1955
Byggesaksnr. 2 pr. [illegible]
Byggemeldingen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
jfr. skrivelse av dags dato. og anmerkninger på tegningene.
Skogar bygningsråd den 19
Skogar bygningsråd
PLAN 1STE ETG.
1:50
STKG. 16-3-55
3
1040
160
225
150
240
165
180
210
215
770
345
385
145
240



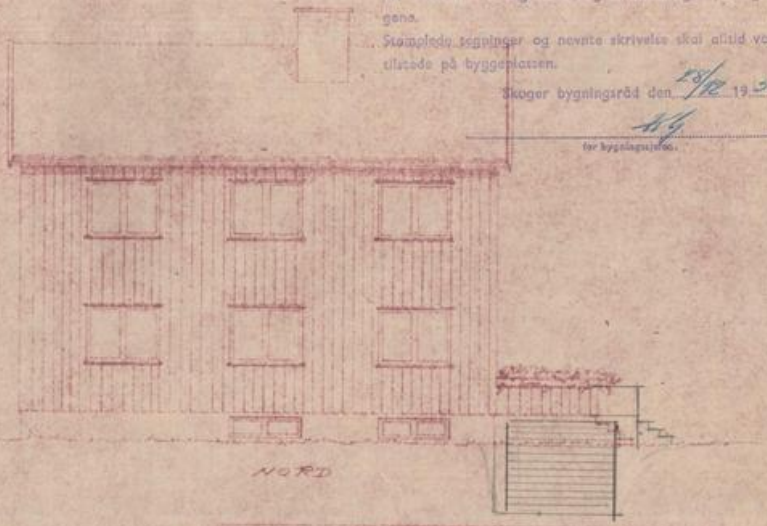
VEST



ØST



SØR



NORD

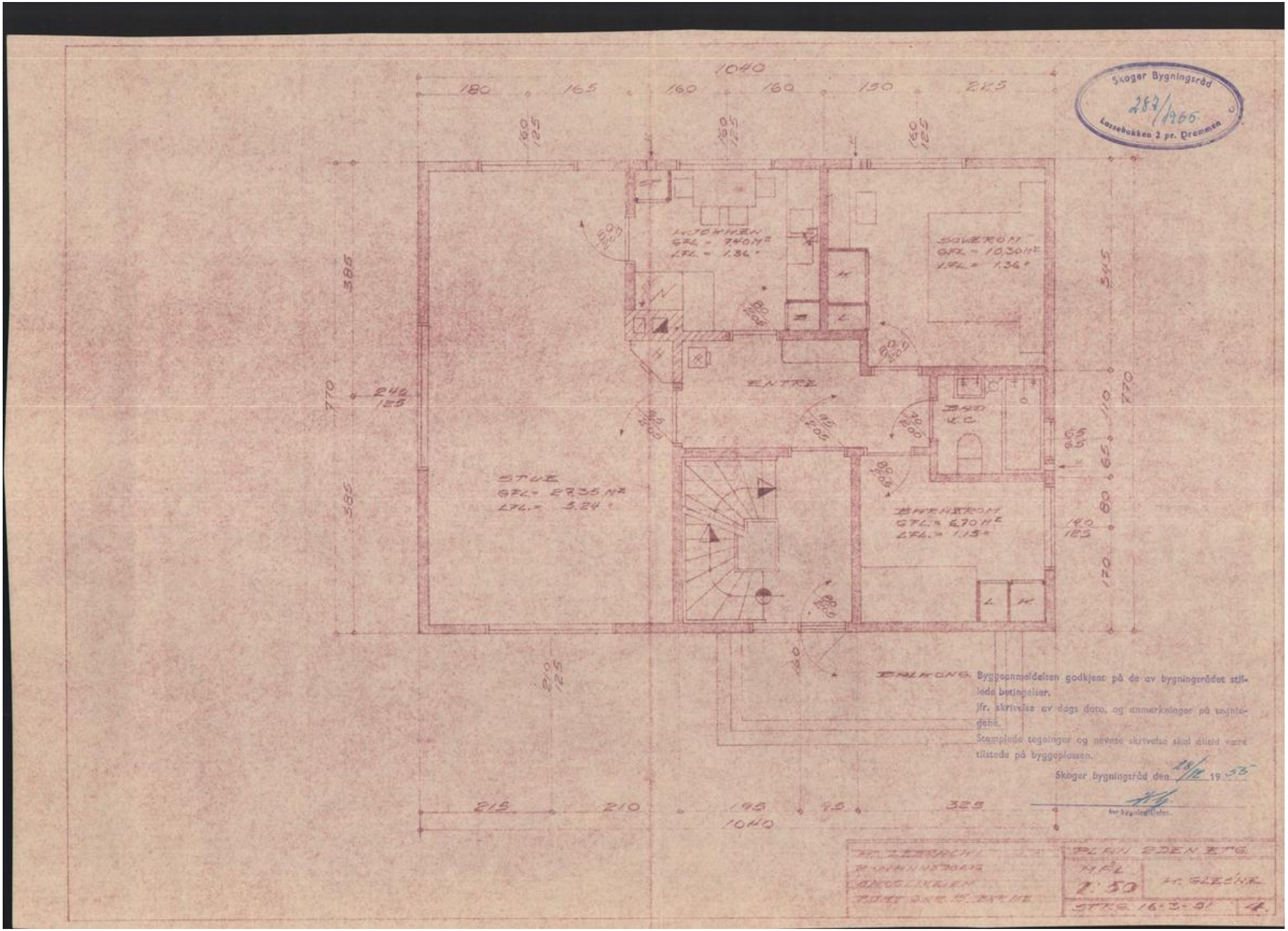
Skoger Bygningsråd
287/1955.
Lassebekken 2 pr. Drammen

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Skoger bygningsråd den 15/12 1955

for bygningssjefen.

68


Skoger Bygningsråd
287/1965
Lassebakken 2 pr. Drammen
1040
180
165
160
160
130
215
385
345
770
240
125
INNGANGEN
GFL = 7,40 M²
LFL = 1,36 %
SOVEROM
GFL = 10,30 M²
LFL = 1,36 %
ENTRE
BAD
W.C.
STUE
GFL = 27,35 M²
LFL = 5,24 %
BADEROM
GFL = 6,70 M²
LFL = 1,13 %
110
65
80
140
125
170
BALKONG
215
210
195
45
325
1040
Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stilledø betingelser.
jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 28/12 1965
for bygningsrådet
PLAN 2DEN ETG.
1:50
16-2-91
4.

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

OPDAL ANN KARIN
Øvre Storgate 104
3018 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/3896 Tårnfaret 5-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.03.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Frode Molvik

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr. Jf. Forebyggendeforskriften § 7
Dato:	11.03.2025
Frist:	10.04.2025
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Frode Molvik
Beskrivelse:	Mangler røykvarsler i kjeller.

2.	Avvik: Det ble avdekket at brennplater i ildstedet er defekt.
Dato:	11.03.2025
Frist:	10.04.2025
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 1 etasje
Saksbehandler:	Frode Molvik
Beskrivelse:	Brennplate bak er defekt. Byttes.

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

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

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

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

OPDAL ROY
TÅRNFARET 5
3047 DRAMMEN

Tårnfaret 5-H0101, 3301-15/102

feiing ble gjennomført på Tårnfaret 5-H0101 den 12.01.2026.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Ronny Thorodd Presberg
ronny.thorodd.presberg@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

OPDAL ROY
TÅRNFARET 5
3047 DRAMMEN

Tårnfaret 5-H0201, 3301-15/102

feiing ble gjennomført på Tårnfaret 5-H0201 den 12.01.2026.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Ronny Thorodd Presberg
ronny.thorodd.presberg@drbv.no

Roy Opdal
Tårnfaret 5
3047 DRAMMEN

Dato: 20.08.2021
Saksnr.: 21/05122-2
Deres ref.:

Tårnfaret 5, 15/102, F03 Drammen Kommune, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.08.2021 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 tilsynet:

Eier/eiers representant:	Roy Opdal
For feiervesenet:	Steffen Gustavsen

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

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Skorsteinen:
Det bemerkes at skorsteinen på sikt bør vurderes rehabilitert, riktig dimensjonert, i hele sin høyde, på godkjent måte, grunnet generell alder og slitasje.

Boenhetene:
Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten.
Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres tilstrekkelig antall røykvarslere i boenheten, i henhold til krav i forebyggendeforskriften.

Boenhetene:
Anmerkning: Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er gammelt.
Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

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 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

96/202-117/509.1 ER7w

TINGLYST
18 FEB 1999
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 2255

Avtale

om

rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold

av 66 kV høyspenningskabelanlegg Langum- Sundland,

mellom Drammen Energinett (DEN)

og

Roy Opdal og Ann-Karin Opdal

som eier av Skogliveien 47a, g.nr 15 b.nr 102 i Drammen

Trasé for 66 kV høyspenningskabelanlegget er vist på vedlagte tegning 285A-22473-4.
Trasélengde: ca 24 m over eiendom gnr.15 / bnr. 102.
Trasébredde: 4 m.
Grøftedybde: ca 1 m.

PKT. 1

Grunneieren gir DEN:

- Rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 66 kV kabelanlegg over eiendommen i trasé som vist på tegning 285A-22473-4, og forøvrig i samsvar med konsesjons- og ekspropriasjonstillatelse av 2. mai 1997.

- Rett til å fornye eller bygge om anlegget i samme trasé som den ovenfor nevnte.

- Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter.

- Rett til å forby bebyggelse, beplanting eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Doknr: 2255 Tinglyst: 18.02.1999 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PKT. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprenging, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal DEN kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av DEN.

Dersom grunneieren ønsker kablene flyttet, må han bære kostnadene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

PKT. 3

Skader og ulemper som DEN måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, utbedres uten unødig opphold eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av DEN.

PKT. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen tinglyses. DEN betaler omkostningene forbundet med tinglysingen.

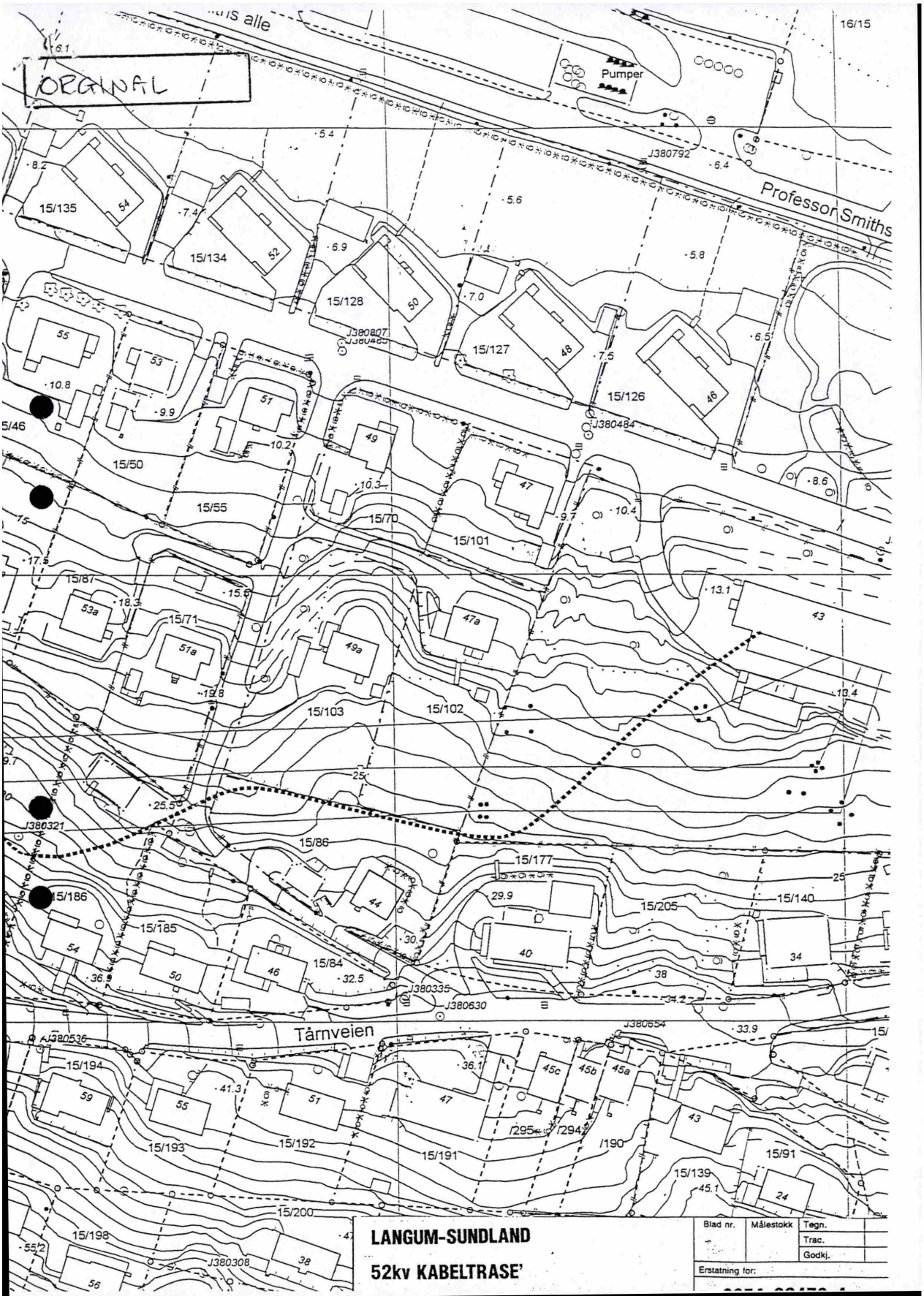
PKT. 5

Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Drammen den 15.12.98

DEN

Eier / Personnummer	Sted	Dato	Underskrift
Roy Opdal 290655-~~220520~~ [redacted]		15/1-99	Roy Opdal
Ann-Karin Opdal 221256 [redacted]		15/1-99	Ann-Karin Opdal

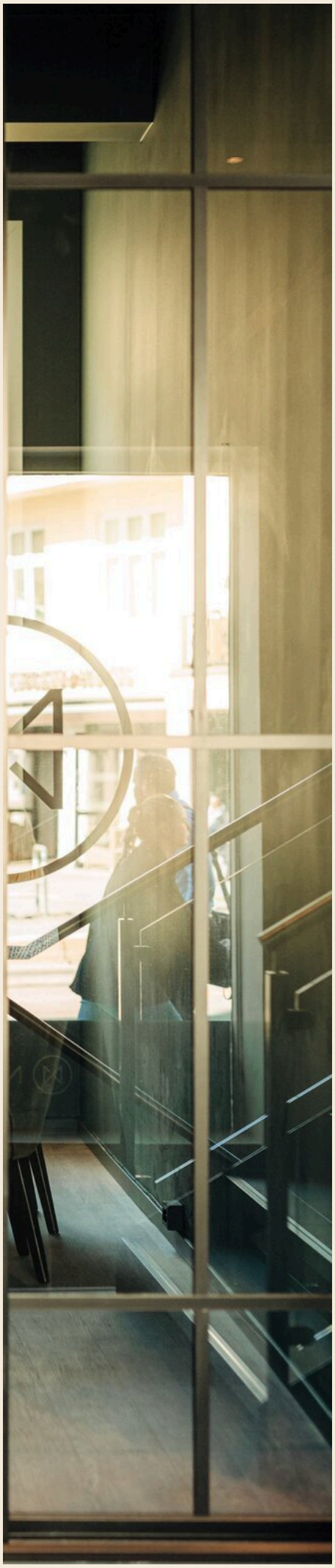

ORGINAL
Professor Smiths
Pumper
Tårnveien
LANGUM-SUNDLAND
52kv KABELTRASE'
Blad nr.
Målestokk
Tegn.
Trac.
Godkj.
Erstatning for:

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.

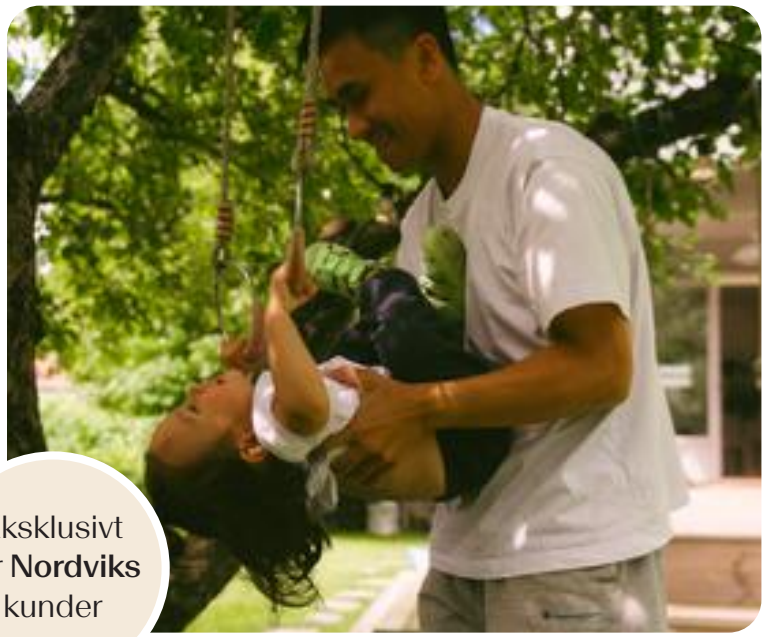


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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: 10-0082/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tårnfaret 5 3047 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 15, bnr 102 (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:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
e.rasmussen@nordvikbolig.no
988 67 170