NORDVIK

Hans Hansens vei 72

4 soverom | 402 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hans Hansens vei 72

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
63	Om boligen
74	Nabolagsprofil
76	Tilstandsrapport
110	Egenerklæringsskjema
117	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.03.2026







Nøkkelinformasjon

Klassisk og tidløs villa med Kvänum kjøkken - Utstrakt bruk av vannbåren varme - Solrike uteplasser med nydelig utsikt

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**298 880,-**
Totalpris	**12 198 880,-**
BRA-i	**402 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

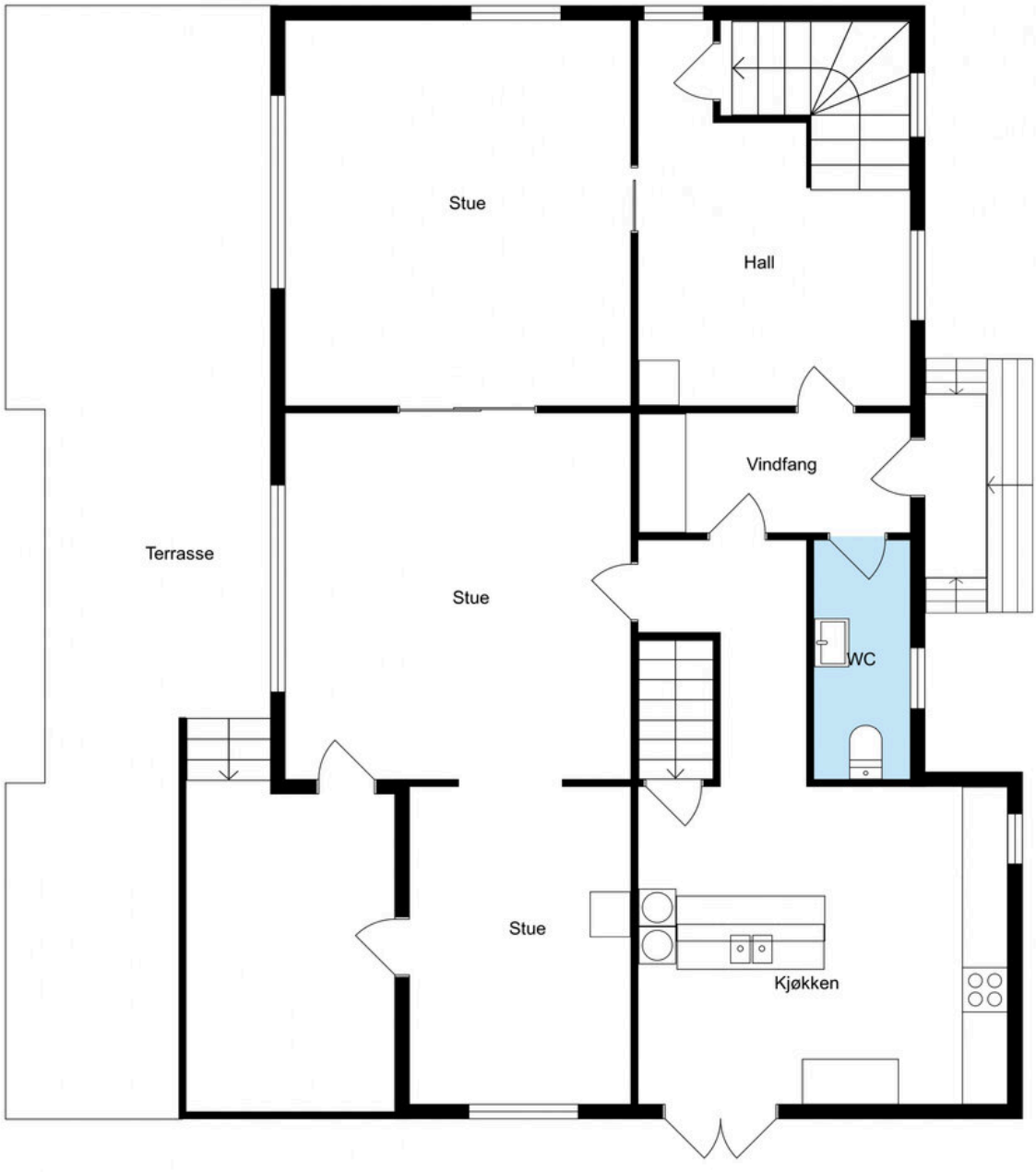
Dette er en klassisk og tidløs villa med sjarmerende arkitektur og detaljer, som er oppgradert i perioden 2021-2025. Boligen er beliggende høyt og fritt i et ettertraktet boligområde i Bragernesåsen.

Høydepunkter:

- Generøst med 4 soverom, 3 stuer og 2 bad
- Eksklusivt og velutstyrt kjøkken fra Kvänum
- Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme
- Kvaliteter som heltre eikegulv, god takhøyde, stukkatur og marmor
- Oppgradert i perioden 2021-2025 med fokus på høy kvalitet
- Sosial planløsning med flotte oppholdsrom og gode soner
- Nydelige uteområder med gode solforhold og fantastisk utsikt
- Kort gange til barnehager, Øren barneskole og Børresen ungdomsskole
- Supre oppvekstsvilkår med idrettslag og organisert idrett via DBK, Drammen SKI mm.
- Praktisk med nærhet til nye Drammen sykehus

Planløsning

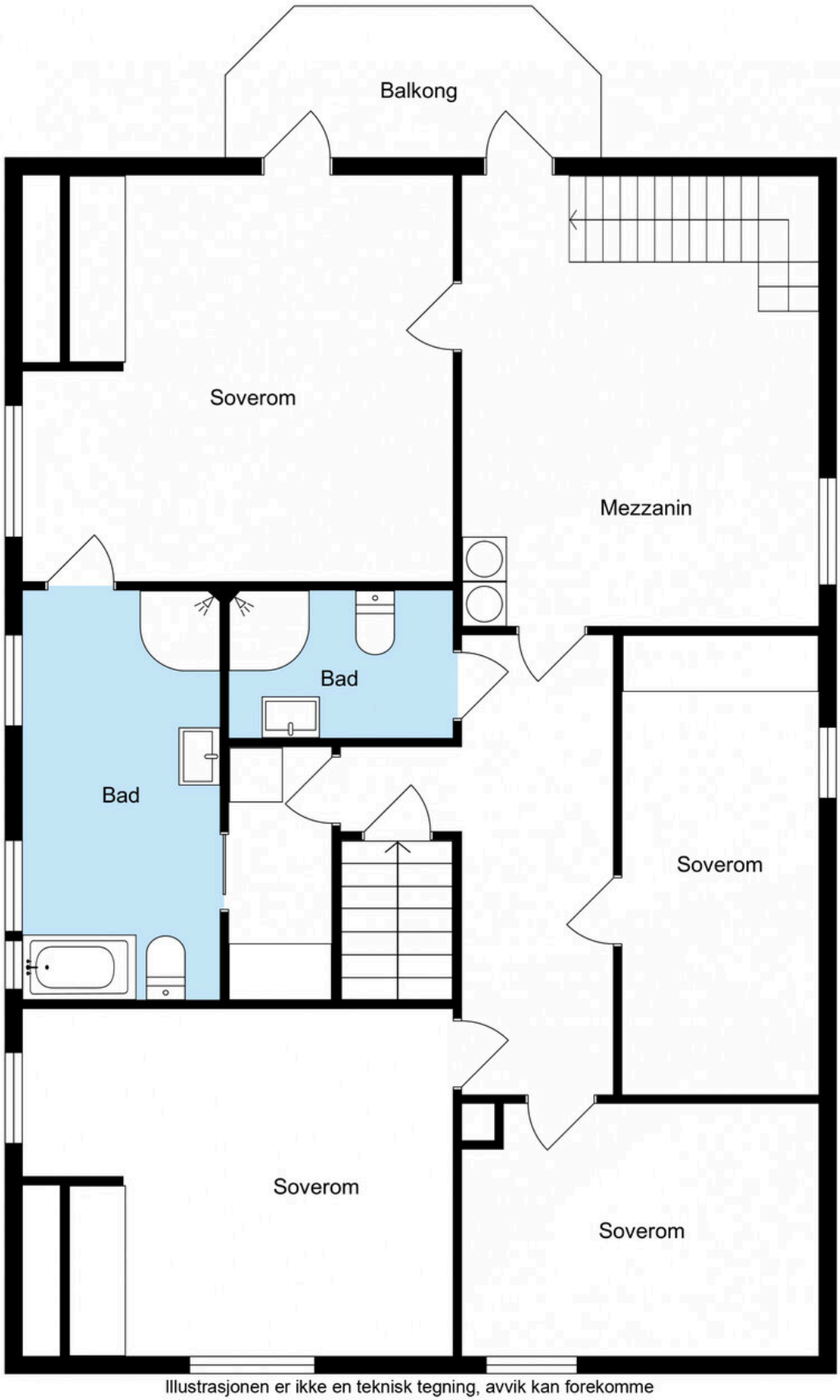
1. Etasje
BRA-i: 132 kvm
Total BRA: 132 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Planløsning

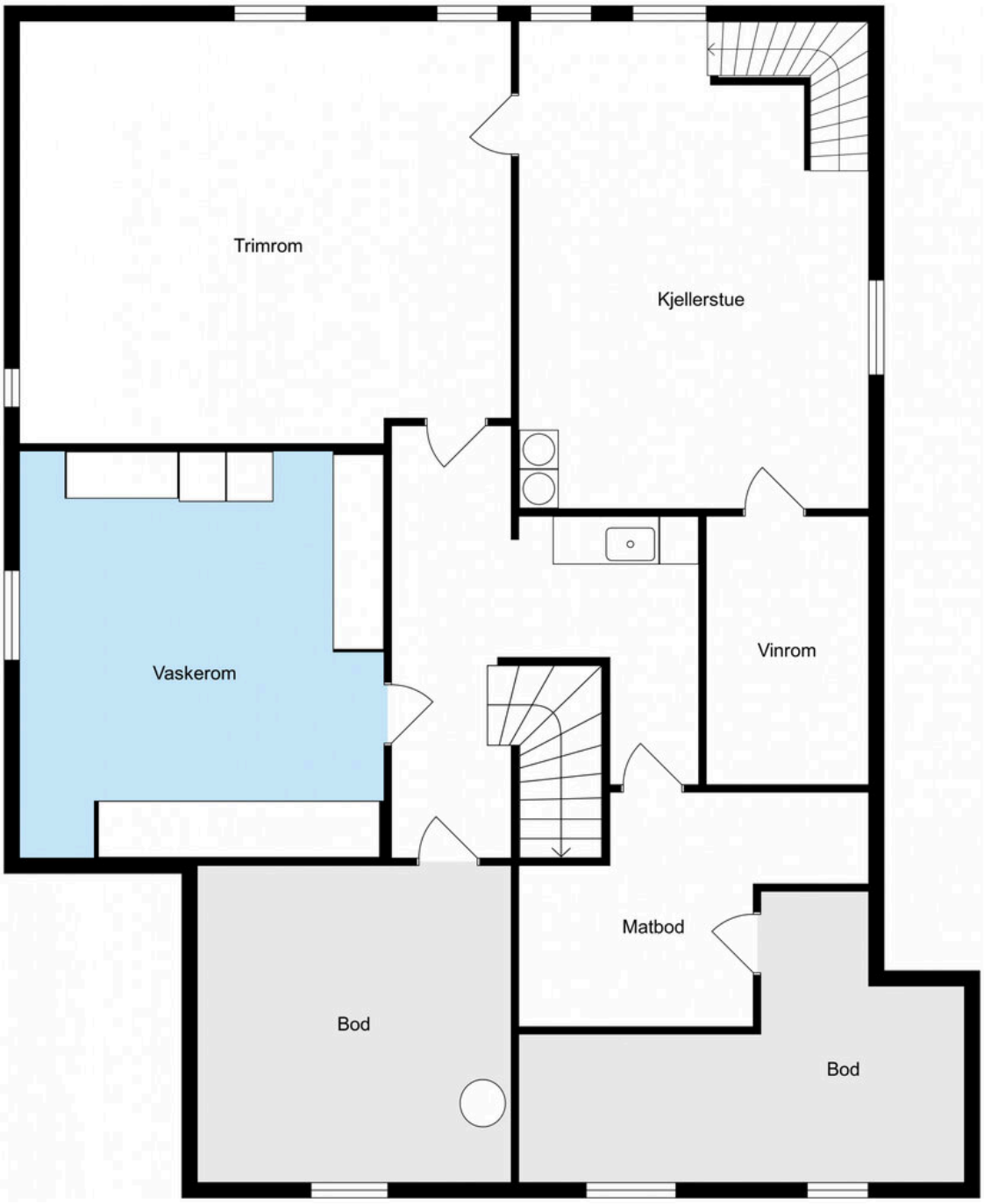
2. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme


Flott opparbeidet gårdsplass med støttemurer i naturstein og diverse beplantning














HELMUT NEWTON



Lekre detaljer som stukkatur, bredt listverk, god takhøyde og tre/eikegulv











Lun peisestue med plassbygde bokhyller, originalt furugulv og peis med naturstein







Benkeplatene er i massiv Carrera marmor som gir et eksklusivt uttrykk





Kjøkkenet er utstyr med integrerte hvitevarer - og dobbel stekeovn med gass koketopp for den kokkeglade

Praktisk nisje for kaffemaskin eller annet kjøkkenutstyr



























Meget praktisk kjellerstue som opprinnelig er benyttet som bodega



Fra kjøkken i hovedetasjen er det direkte trappegang ned til et praktisk kjellerkjøkken

























Det er også opparbeidet med skiferplatting





Tomten er pent opparbeidet med prydbusker og ulik beplantning

Hage med boltreplass for store og små





Herskapelig og sjarmerende villa i Hans Hansens vei



Boligen er beliggede i et ettertraktet og familievennlig nabolag i Bragernesåsen!

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
10-0023/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hans Hansens vei 72, 3021 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 488 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Kira Garvang
Jes Lyngsø Jessen

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 580,- (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
1929

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 402 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 419 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygning
Kjeller:
BRA-i: 119 kvm. Kjellerstue, trimrom, bod, lagerrom, annet rom med sluk
Total BRA: 119 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Gang, hall m/trapp, stue, spisestue, peisestue, kjøkken, toalettrom
Total BRA: 132 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Hall m/trapp, 4 soverom, omkledningsrom, toalettrom m/dusjkabinett, bad
Total BRA: 113 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Lagerplass
Total BRA: 38 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Innhold
1. Etasje: Gang, hall, toalettrom, stue, spisestue, peisestue og kjøkken.
2. Etasje: Hall, 4 soverom, bad, omkledningsrom og toalettrom m/dusj.
Loft: Lagringsrom.
Kjeller: Trappegang/kjellerstue, vaskekjeller, trimrom, kjellerkjøkken, boder og lagerrom.

Det er garasje/bod på eiendommen på ca. 17 kvm.
Eiendommen har flotte uteområder med stor hage og ulike terrasseplattinger.
Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Standard
1. Etasje:

Entré/hall:
Velkommen hjem! Flott opparbeidet inngangsparti med

skifertrapp og takoverbygg med belysning. Adkomst inn i boligen via klassisk eikedør med lekre detaljer. Entréen er belagt med naturstein/kalkstein og har behagelig vannbåren varme i gulv. Det er plassbygd garderobe hvor man enkelt kan henge fra seg yttertøy. Videre adkomst til en romslig hall med god takhøyde og elegant mezzaninløsning. Hallen har klassiske detaljer som eikegulv med stavmønster, dekorativ himling og brystning på vegger og blyglassvindu med vakker struktur.

Stue/Spisestue/Peisestue:
Boligen har en praktisk og sosial planløsning med 3 flotte stuer på rad som benyttes som dagligstue, spisestue og peisestue. De klassiske detaljene som rosetter, god takhøyde, trepaneler, eike- og furugulv, profilerte taklister og mørke vinduskarmer skaper en elegant ramme, mens de store vindusflatene bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold i oppholdsrommene. Verdt å nevne er at dagligstuen og spisestuen har eikegulv som er slipt og behandlet med voks i 2023, som gir et slitesterkt gulv langt frem i tid. Stuene lar seg enkelt møblere med både sofagrupper, spisemøblement og ulike sittegrupper - perfekt for både hverdag eller sosiale selskap. Peisestuen har i tillegg flott peis i naturstein med innsatsovn og plassbygde bokhyller. Her kan du nyte en god bok i lune omgivelser. Fra peisestuen er det også adkomst til overbygd uteplass med fantastisk utsikt.

Kjøkken:
Dette er et eksklusivt kjøkken med innredning fra Kvanum av høy kvalitet. Kjøkkenrommet ble renovert i 2023/24 og har en tidløs eleganse med gjennomført håndverk. Kjøkkenet er innholdsrikt og utstyrt med integrerte hvitevarer, Miele oppvaskmaskin, samt vinskap og flott gasskomfyr fra Lacanche med gassovn og el-ovn (el-ovn virker ikke per dags dato), dog er det separat AEG elovn. Benkeplatene er i massiv Carrera marmor som gir et eksklusivt uttrykk. Videre har kjøkkenet plassbygde løsninger som nisje for kaffemaskin og sittebenker med oppbevaring. Legg merke til det massive, profilerte listverket i tak og gulv, i tillegg til den flotte massive fiskebensparketten i eik fra Hørning på gulv. Dette er et funksjonelt og romslig kjøkken, med gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Toalettrom:
Pent og klassisk toalettrom som er renovert i 2023. Toalettrommet har lekre naturstein/kalkstein på gulv og vannbåren gulvvarme samt flott brystningspanel. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant og speil.

2. Etasje:

Hall:
Flott mezzaninløsning innredet med kontor. Også her er ser du de gjennomgående detaljene for boligen, som brystningspanel, bjelker og tregulv. Hallen kan praktisk benyttes som et hjemmekontor eller tv-stue. Det er videre adkomst til balkong med nydelig utsikt over Drammen.

Hovedsoverom m/bad og omkledningsrom:
Meget romslig hovedsoverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plassbygd garderobeløsning med god plass til oppbevaring. Verdt å nevne er at tregulvet på hovedsoverommet er slipt og behandlet i 2021.
Praktisk suite-løsning med direkte adkomst til eget bad fra hovedsoverommet. Badet er romslig og delikat med flislagte overflater i travertin og med varmekabler i gulv. Videre er badet utstyrt med lekker innredning i samme fliser og med nedfelt servant, innebygd speil med innfelt belysning, dusjkabinett, vegghengt toalett og innebygd badekar. Her kan du samtidig nyte flott utsikt fra baderomsvinduene. Det er også et praktisk garderoberom i tilknytning til badet, hvor man enkelt kan organisere garderoben i skap og skuffer.

Soverom:
Boligen har 3 barnerom av gode størrelser. Disse soverommene har også gode møbleringsmuligheter med god plass for seng, nattbord og skrivebord. Ett soverom har plassbygd garderobeløsning, og de 2 øvrige soverommene har god plass for skap til oppbevaring. Ett soverom har også alm. garderobeløsning (skapsvegg). Alle soverommene har originale tregulv og malte eller tapetserte vegger.

Bad:
Lekkert bad med marmorfliser i klassisk utførelse, og med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett og toalett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Kjeller:

Kjellerstue:
Meget praktisk kjellerstue som opprinnelig er benyttet som bodega. Kjellerstuen har et sjarmerende og originalt preg, fliser på gulv og malte murvegger. Dette er den perfekte tv-stuen for barna i huset, eller når man ønsker å trekke seg litt tilbake. Fra kjellerstuen er det videre adkomst til vinrom, med hyller for lagring og oppbevaring.

Grov-kjellerkjøkken:
Fra kjøkkenet i hovedetasjen, er det trappeadkomst ned til dette kjellerkjøkkenet. Her har du ekstra oppvaskmaskin, vask og oppbevaringsplass. Meget praktisk ved store selskap hvor man har ytterligere arbeid- og oppbevaringsplass.

Vaskekjeller/rom med sluk:
Meget romslig og praktisk vaskekjeller med innredning for oppbevaring og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det god plass til både vask, tørk og

oppheng.

Trimrom:
Romslig kjellerrom innredet som trimrom med ulike treningsapparater. Praktisk for den treningsglade med treningsrom i eget hjem.

Boder:
For øvrig har kjelleren flere boder med god plass til diverse oppbevaring.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter i egen gruset gårdsplass. Det er etablert elbil-lader.
Det er også en mindre garasje på tomten, dog er ikke denne egnet for parkering av dagens biler.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nye stikk i peisestue og vaskekjeller
- Skiftet ruter (med sprekk)
- Ny tørketrommel

2024:
- Ny fiskebens massiv eikeparkett (Hørning gulv)

2023:
- Komplett Kvanum Kjøkken inkl. hvitevarer
- Nye benkeplater i massiv Carrera marmor
- Sliping av heltre eikegulv og behandlet med Osmo hardvoksolje i hall, stue, spisestue og repos
- Renovering/ny innredning av gjestetoalett

2022:
- Vannbåren gulvvarme i kjøkken, entré og gjestetoalett
- Ny strøm til kjøkken og toalettrom

2021:
- Ny terrassedør (importert fra Danmark - i klassisk stil med revolver glass)
- Malt ytterkledning
- Sliping og behandling av gulv i hovedsoverom
- Peisinnsats montert i peisestue
- Plassbygd bokhylle i peisestue
- Etablert elbil-lader ved parkering
- Renovering av el til garasje
- Etablert ny el til lamper ved port og lampe over hoveddør

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRA Rør, Tranby: Installering av ny cisterne, toalett og vask på gjestetoalett (1. etasje), 2021 I tidligere eiertid er begge baderom på 2. etasje bygget om.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Skarra AS, Drammen: I forbindelse med montering av peiseinnsats, er det laget tilkobling til stålpipe, 2021 Bos Bygg/Waøe&Nielsen: Ny dør og vinduer i kjøkken, 2023.

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: Smart Strøm AS, Lierskogen, 2021-2022 -Flytning av sikringsboks (kjeller) -Ny el etablert i forbindelse med oppussing av kjøkken, entre, stuer og gjestetoalett -Ny el til garasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Elektriker, har selvsagt ifm. ny el sikret, at anlegget i sin helhet fungerer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Strøm, Lier, el-billader og el til portstolper m. tidsstyring, 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bra Rør, Tranby, 2021: Ny vann/avløp i forbindelse med oppussing av Kjøkken og Gjestetoalett.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst, at det ble installert luft-vann varmepunmpe i 2018 av Norsk Klimasenter AS. Samtidig ble sentralfyr og oljetank fjernet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Peis i Hall kan ikke brukes før pipe er oppdatert. Det mangler plate av ikke brannbart materiale foran peis/ovn i Peisestua. I to tilfelle, senest i 2023, er det i forbindelse med kraftig regn kommet litt vann gjennom inspeksjonsluke og ned på gulvet i viktualierom.

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

Ja
Beskriv: Det har vært litt smuldring av puss på nedre del av vegg i trimrom (kjeller) i sydvestlig hjørne. Ingen lukt eller sopp i forbindelse hermed.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det mangler en enkelt takstein (rygg)på garasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Melding om jordfeil (2022), som ble funnet ved lys over inngangsparti. Ble reparert av Smart Strøm AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i mur (pipe) på soverom (Nord-Øst).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Den elektriske ovn i gasskomfyr virker ikke. Det er separat AEG ovn fra 2022 som benyttes.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ferdigattest mangler som det er vanlig for boliger bygget på den tiden.

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

Bygningssakkyndig
TakstTeam Drammen AS

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:
- Enebolig byggeår 1929
- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.
- Yttervegger over grunnmur av plank/reisverk med papp, panel 2 sider, oppbygging kan være noe varierende fra bygg til bygg.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har trevinduer med dobbelt glass. Noen fra -94, disse har isolerglass. Nyere vinduer på kjøkken.
- Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
- 11 m² terrasse med adkomst fra stue, 85 cm høyde på rekkverk, takoverbygget. I tillegg er det ca 45 m² treplatting i front.
- Det mangler trapp utenfor kjøkkendør.

Tekniske installasjoner:
- Rør av kobber, plast og jern. Jern inntaksledning.
- Det er avløpsrør av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis påvist noe sprekker og ujevnheter.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Fuktmerker og skader kommer trolig fra tiden før taket ble lagt om. Stedvis dårlig lufting i isolert skråtak. Noe innblåst mineralull, opprinnelig er det flis/stubbloftsfyll.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist noe ujevnheter/skjevheter på gulvoverflater. Terrasseplatting av treverk har ingen kontrollmulighet fra undersiden.
- Utvendig > Luftebalkong 2.etasje: Det er påvist tiltagende råte i bunn ved rekkverkstolper. Sinktekkingen er gammel og dårlig.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Boligen har en forholdsvis høy alder og bærer noe preg av dette.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjeller på gulver er gjennomgående i alle etasjer, målinger er utført på tilfeldig valgte plasser og har på grunn av møbler og løsøre noen begrensninger.
- Innvendig > Radon: Radonkart viser at området har ukjent radonforekomst. Radonmåling anbefales da høye

radonforekomster kan være helseskadelig.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Gulvene er noe ujevne. Flere overflater har oppgraderinggsbehov. Isolering i randsone/bjelkelag bør prioriteres. Det ene kjellerrommet var ved befaringen avlåst og derfor ikke besiktiget.
- Innvendig > Innvendige trapper: Ut ifra dagens krav er det mangler på alle trappene. Trapper skal ha rekkverk med en høyde på minimum 90 cm. Det skal være tekkverk/håndløper på begge sider. Det skal være en fri loddhøyde på minimum 190 cm.
- Innvendig > Innvendige dører: Innvendig dører har en noe varierende alder og utførelse. Noe justering/vedlikehold trengs på enkelte innerdører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Med unntak av plastledninger er deler av røropplegg og inntaksledning av eldre dato og anses som utgått på dato. Deler av røropplegget kan virke noe ufagmessig utført.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Alle rom bør ha en ventil på minimum 15x15 cm. Dette i tillegg til ventil i vindu.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: For og hindre at skader utvikler seg bør det påregnes utbedringer. Det bemerkes også at kontrollmuligheten er begrenset.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen, konstruksjon og tilstand er varierende. Nettinggjerde ned mot gate begynner å bli dårlig.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Få en profesjonell rørlegger eller inspektør til å gjennomføre en grundig vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved hjelp av kamerainspeksjon, slik at man kan oppdage eventuelle svakheter eller tegn på slitasje. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk: Ventilatoren har begrenset kapasitet da den er er plassert høyt over kokesone.
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Ventilasjon: Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering. Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Kontroll av el-anlegg er estimert til under 10 000.- Eventuelle utbedringer er ikke kostnadsberegnet.
- Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Forsert avtrekk viktig for å ivareta hygieniske forhold, bygghelse og komfort i toalettrom. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluk på bad er plassert under badekar/dusjkabinett, dette vanskeliggjør kontroll/rengjøring. TG 3 settes pga. vanskelig tilgang til sluk, jevnlig rengjøring av sluk anses som viktig og at dørterskel er for lav. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke besiktiget, dette pga. plasseringen.
- Våtrom > Etasje : Hulltaking er ikke utført da det ikke er hensiktsmessig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført omfattende fuktsøk uten at avvik ble påvist.
- Kjeller > Annet rom med sluk: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle takhengte lamper
- Vegghengt eiketre hylle på kjøkken
- Vegghengt speil på gjestetoalett
- Alle vegghengte sengelamper

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i alle radiatorer i hele huset
- Vannbåren gulvvarme i entré, gjeste toalett og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på begge bad
- Luft til vann varmepumpe

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 05.09.2023. Følgende avvik ble avdekket:
- 1. Etasje: Mangler plate av ubrennbart materiale på gulv foran ildsted. Anbefaling til teknisk løsning er at det monteres plate på gulv foran ildsted på minst 30 cm.

Det ble gjennom dialog med selger og feierseksjonen den 30.01.2023 etablert dialog om at det planlegges å etablere peis/ovn i stue i løpet av 12-24 mnd. Når dette gjennomføres vil det skje en rehabilitering av løp 1 el. 2 i hele sin lengde. Rehabilitering skjer med innvendig stålrør og samtidig fikses alle øvrige avvik vedrørende løp 1 og 2. Tiltakene eller rehabiliteringen er per dags dato ikke gjennomført og ny eier overtar ansvaret for dette og videre fremgang.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 508,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 243,-
Avløp kr. 7 064,-
Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 23 568,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 300,- pr mnd.
- Kostnad andre fyringskilder ca. kr. 2 500 årlig (vedfyring og varmepumpe)

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 951 042,-
Som sekundærbolig: kr 7 804 167,-

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

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 3635750

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 567 kvm (Eiertomt)
Denne flotte eiendommen er beliggende høyt og fritt med fantastisk utsikt over Drammen.

Tomten er pent opparbeidet med støttemurer og trapper i naturstein, beplantning og flere hyggelige uteplasser som gir gode soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Det er også fine grøntarealer med hage og naturtomt som omkranser boligen.
Videre byr uteområdene på gode solforhold gjennom store deler av dagen, og plasseringen gir en skjermet og privat atmosfære. Her kan du dekke med langbord med utsikt som bakteppe og nyte lune sommerkvelder.

Adkomst via smijernsport til gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt frittstående garasje.
Det er etablert utebelysning som bidrar til en opplyst og gjennomført adkomst til boligen.

Det opplyses om at garasjen er plassert marginalt over tomtegrensen til Hans Hansens vei 71. Det foreligger ingen tinglyst eller skriftlig avtale på dette. Kjøper over ansvar for fremtidig bruk.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Øren - like ved by og natur.

Hele våren, sommeren og høsten har man uendelige muligheter til fine gåturer eller joggeturer i marka, det være seg på stier eller spaserveier. Det er enkel tilgang til fantastiske Hamborgstrømskogen like i bakkant av huset. Videre kan du velge om du vil fortsette bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen. Her vil du ende opp på Åspavliongen dette er et koselig serveringssted som sto ferdig i 1940. Det er også mulig å fortsette bakkene opp til Spiraltoppen. På Spiraltoppen er det også et koselig serveringssted som er verdt et besøk. Ellers har man hele Drammensmarka for sine føtter, her er det virkelig ingen begrensninger med grusveier, skogsstier, badevann mm. Det er milevis med flotte skiløyper i marka, hvor løypene fra blant annet spiralen er belyste. På kveldstid er det populært for de lokale å ta måneskinnsturen med utgangspunkt fra Spiralen.

Drammen sentrum kan nås enten til fots, med buss eller bil. Bragernes Torg ligger 1,8 km unna, noe som tilsvarer ca. 15 minutters gange. Her finnes alt man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum. Dersom du pendler er det ca. like langt til Gulskogen stasjon og Drammen stasjon med henholdsvis 2,4 km og 2,9 km, noe som tilsvarer ca. 20 minutters gange. Bussholdeplass er rett utenfor døren med god kommunikasjon.

Dette er et svært familievennlig boområde med kort vei til skoler og barnehager. Gangavstand til flere barnehager, Øren barneskole og Børresen ungdomsskole. Ekornheia ligger som nærmeste barnehage.

Bebyggelse
Området består hovedsaklig av villabebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar nærhet til busstopp med linje 2, stoppestedet heter Granbakken. Bussen bruker ca. 3 minutter til Bragernes Torg når det ikke er rush. Fra Bragernes Torg er det kun få minutters gange til togstasjonen med hyppige avganger retning Oslo, Kongsberg, Gardermoen. Ca. 6 min med bil til Gulskogen stasjon som har avgang hver time.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Dampsentralen barnehage, Sørbyløkka barnehage, Øren andelsbarnehage og Ekornheia barnehage som ligger 7-10 minutter unna boligen.

Ca. 10 minutters gangavstand til Øren barneskole. Det er en egen snarvei fra Hans Hansens vei 47 og ned til Hotvetveien. Fra Hotvetveien er det trygg gangvei til barneskolen. Skolen har et flott tilbud med både flerbrukshall, skøytebane mer mer.
Børresen ungdomsskole ligger også kort gange fra huset. Ellers gang/sykkelavstand til Drammen VGS og Ypsilon VGS.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Eiendommen er først registrert tatt i bruk den 01.01.1929. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger for eiendommen datert 29.10.1929. Tegningene som er lagt til grunn mangler formell godkjennelsesstempel, dog har kommunen merket de som godkjent. Følgende avvik foreligger:

1. etasje:
- Pikeværelse og gang er innlemmet i dagens kjøkken. Endringen gjelder p-rom til p-rom og er således ikke søknadspliktig.

2. etasje:
- 2 stk boder er innlemmet i dagens bad
- Det er satt inn trapp til loft i tidligere bod og etablert garderoberom.
Endringene er søknadspliktige til kommunen, dog foreligger det ingen søknad eller formell godkjennelse på arbeidene.

Kjeller:
- Dagens kjellerstue er opprinnelig godkjent som bodega. Rommet tilfredsstiller krav til lys og rømning, og megler har således vurdert rommet som tiltenkt til rom for varig opphold. Megler har også være i dialog med Drammen kommune som kan bekrefte at de anser rommet (så fremt det er vinduer) på lik linje som et hobbyrom og er derfor å anse som hoveddel. Megler har derfor valgt å

markedsføre rommet som kjellerstue.
- Dagens vaskerom er opprinnelig godkjent som bryggerrom.
- Dagens trimrom er opprinnelig godkjent som boder.

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 eier. Adkomst via offentlig vei.

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

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

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

3301/114/488:
24.10.1929 - Dokumentnr: 913111 - Best. om vann/kloakkledning
Rett til å ha føre vann- og kloakkledninger over denne eiendommen.

09.04.1934 - Dokumentnr: 900258 - Best. om vann/kloakkledning
Rett til å ha føre vann- og kloakkledninger over denne eiendommen til Hans Hansens vei 66 og videre til andre eiendommer.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert med svært høy bevaringsverdi - klasse A og garasjen med høy bevaringsverdi - klasse B i henhold til kulturminnerapport fra Drammen kommune.

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

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis. Ta kontakt med Drammen kommune eller megler for mer informasjon.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 13 000,-
Utlegg tilstandsrapport (kostnader fornying etter 1 år tilkommer) kr. 1,-

Samlet skal selger betale kr. 208 451,- 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 30. mars 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

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).

Hans Hansens vei 72

Nabolaget Hamborgstrøm øvre - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Øren skole (1-7 kl.)	425 elever, 19 klasser	8 min gange, 0.7 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	111 elever, 10 klasser	14 min gange, 1.1 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	423 elever, 18 klasser	5 min bil, 2.3 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	129 elever, 8 klasser	6 min bil, 2.3 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	10 min gange, 0.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	14 min gange, 1.1 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	8 min bil, 2.8 km

Offentlig transport

Granbakken	Linje 61	1 min gange, 0.1 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	7 min bil, 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp		56 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 11 min bil

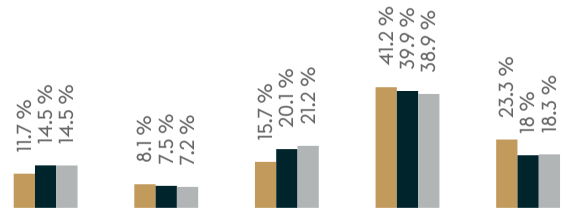
Barnehager

Ekornheia barnehage (1-5 år)	50 barn	9 min gange, 0.8 km
Øren andelsbarnehage (1-5 år)	61 barn	10 min gange, 0.8 km
Sørbyløkka barnehage (1-5 år)	93 barn	11 min gange, 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinjesgate	12 min gange
Kiwi Landfalløya	15 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamborgstrøm øvre	695	322
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Øren skole flerbrukshall/fotba...	10 min
Børresen skole	10 min
Fitness24Seven Drammen	20 min
MOOV treningssenter	21 min

«Det er et svært sentralt, men likevel rolig nabolag. Husene i området er store og herskapelige, og det er mye pen beplantning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Enebolig
Hans Hansens vei 72 , 3021 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 488

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m² BRA-i: 402 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22510-1392 **Eiendomsverdi ref nr:** XR9379

Autorisert foretak: Palmberg Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Palmberg

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Palmberg Takst AS

Totalt er Taksteam Drammen as et kontorfellesskap som drives av selvstendige takstmenn
Vi er totalt 10 personer på kontoret med bred erfaring innen takstbransjen.

Taksteam består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Lokalisering er i Hamborggata 21, tett på Drammen sentrum.

Vårt nedslagsfelt strekker seg fra Asker til Kongsberg, samt Holmestrand.

I tillegg dekker vi hytteområdene i Numedal og Krødsherad.

Espen Palmberg har vært i byggebransjen siden tidlig på -80 tallet. Utdannet Tømrer med Svennebrev fra 1986 og Mesterbrev fra 1989. Videreutdannet til takstmann i 1991. Var med og etablere TakstTeam Drammen AS i 1999.

Rapportansvarlig



Espen Palmberg

espen@takst-t.no

900 94 794

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Hans Hansens vei 72 , 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 488
3301 DRAMMEN

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc. Boligen virker å være jevnlig og godt vedlikeholdt. På grunn av alder bør det likevel påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold. Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for og avdekke feil og skader. Mest utsatt på denne boligen er trolig overganger mellom mur og trekonstruksjon og den delen som har isolert skråtak. Det er foretatt fuktsøk (med Protimeter Surveymaster, fuktindikator) flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder det ble søkt, litt kjellerlukt anses som normalt. Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid og byggeskikk for oppføringstid. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.
Yttervegger over grunnmur av plank/reisverk med papp, panel 2 sider, oppbygging kan være noe varierende fra bygg til bygg.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med dobbelt glass. Noen fra -94, disse har isolerglass. Nyere vinduer på kjøkken.
Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
11 m² terrasse med adkomst fra stue, 85 cm høyde på rekkverk, takoverbygget. I tillegg er det ca 45 m² treplatting i front.
Det mangler trapp utenfor kjøkkendør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulver med parkett, furugulv, betong og fliser.
Veggene har tapet, fliser og panel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal alderslittasje og hull etter oppheng kommenteres ikke. På grunn av alder er det enkelte ting som har TG 2 selv om de ikke har skader av betydning.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Radonmåling er ikke utført, det var på byggetidspunkt ikke vanlig med radonsperre.
Boligen har 2.stk. mursteinspiper.
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.09.2023 i ovennevnte objekt. Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget, henviser til rapporten.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (mur/betong).
Boligen har 4 stk. plassbygde trapper, disse er trolig fra byggeår.
Innvendig dører har en noe varierende alder og utførelse.
Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder er det bygningsdeler og detaljer/komponenter som har behov for oppgradering/utskifting.
Forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

VÅTROM Gå til side

Toalettrom m/dusjkabinett
Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse. Teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 er valgt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Sluk er ikke besiktiget, dette pga. plasseringen.
Rommet har servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Naturlig ventilering.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført omfattende fuktsøk uten av avvik ble påvist.

Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse. Teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 er valgt.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er ikke påvist fukt ved søk i våtsoner.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Sluk er ikke besiktiget, dette pga. plasseringen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er hensiktsmessig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført omfattende fuktsøk uten av avvik ble påvist.

Annet rom med sluk
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Det er montert servant og klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør av kobber, plast og jern. Jern inntaksledning.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vannbåren varme med radiatorer i flere boligrom, gulvvarme i kjøkken, entre og toalett. Luft til vann varmepumpe fra 2018.
Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Panelovner i enkelte rom.
Det bør fremskaffes nye røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Uviss type/alder på drenering, eller om det er lagt drenering rundt grunnmur.
Grunnmuren er oppført i mur/betongkonstruksjon.
Forstøtningsmurer er av naturstein/stablestein.
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Beskrivelse av eiendommen

Områdeanalyse viser at ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen, dette med tanke på ras og flom.
Vann og avløpsledninger er trolig av eldre dato.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

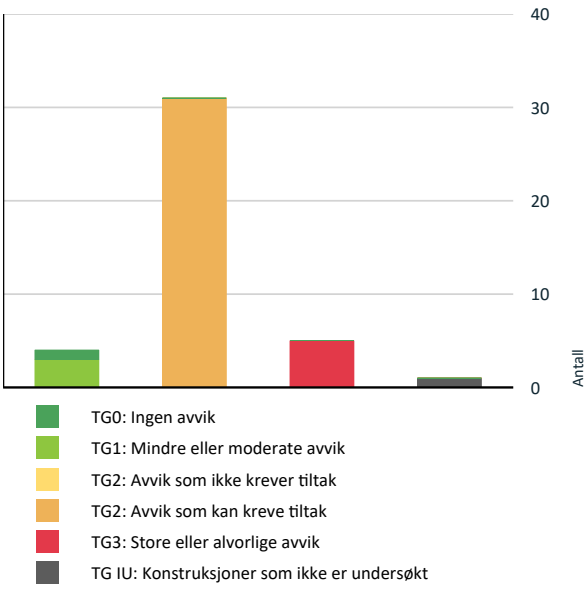
Orginale plantegninger stemmer ikke med faktiske forhold. Konsekvensen av avviket må avklares med kommunen.

Hans Hansens vei 72 , 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 488
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

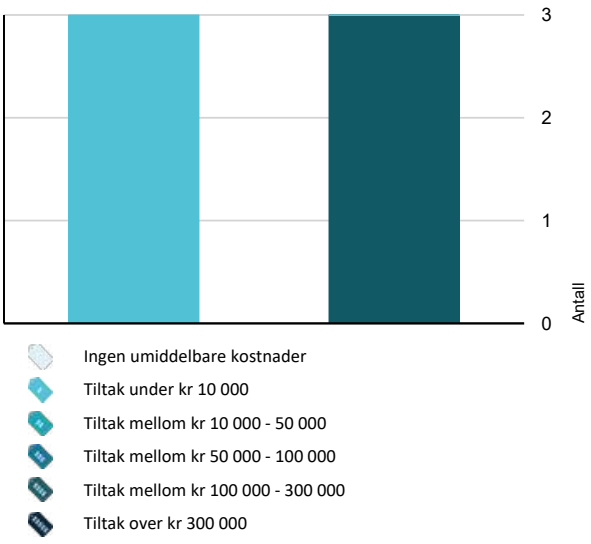
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > 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
Utvendig > Luftebalkong 2.etg.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Toalettrom m/dusjkabinett > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaringen fullt møblert og bebodd.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp ser ut til å fungere bra, fallretning er ikke sjekket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av plank/reisverk med papp, panel 2 sider, oppbygging kan være noe varierende fra bygg til bygg. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis påvist noe sprekker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Nedre del av veggkonstruksjonen og områder rundt vinduer bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader. Kledningen er av eldre dato og har oppnådd forventet levetid, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader dersom tiltak ikke iverksettes. Sprekker og ujevnheter bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker og skader kommer trolig fra tiden før taket ble lagt om.
Stedvis dårlig lufting i isolert skråtak. Noe innblåst mineralull, opprinnelig er det flis/stubbloftsfyll.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fuktskjolder og skader bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.
Lufting/ventilering i skråtaket bør forbedres for å redusere risiko for fremtidige fuktskader og muggdannelse.
Det anbefales å kontrollere isolasjonen nærmere, da innblåst mineralull og opprinnelig flis/stubbloftsfyll kan påvirke konstruksjonens fuktforhold.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med dobbelt glass. Noen fra -94, disse har isolerglass. Nyere vinduer på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller vurderes skiftet ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Tegn på innvendig kondensering kan tyde på dårlig isolasjon eller ventilasjon, og tiltak bør vurderes for å hindre fuktskader i treverket og redusert levetid på vinduene.

Konsekvensen er at vinduene har en alder som tilsier at tid for utskifting begynner å nærme seg, noe som kan medføre økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Dørene har oppnådd forventet levetid og bør skiftes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere varmetap.

Dårlige pakninger eller tettelister kan føre til økte strømkostnader og redusert bokomfort på grunn av trekk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

11 m² terrasse med adkomst fra stue, 85 cm høyde på rekkverk, takoverbygget. I tillegg er det ca 45 m² treplatting i front.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er påvist noe ujevnheter/skjevheter på gulvoverflater. Terrasseplatting av treverk har ingen kontrollmulighet fra undersiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør rengjøres og overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for råte og skader.

Rekkverkshøyden bør vurderes utbedret for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav, da for lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Det anbefales jevnlig kontroll av terrasseplattingens tilstand, da manglende inspeksjonsmulighet fra undersiden kan medføre skjulte skader eller råte som ikke oppdages i tide.



TG 2 Luftebalkong 2.etg.

Beskrivelse

5 m² luftebalkong med adkomst fra 2.etg. rekkverkhøyde på 85 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er avvik:

Det er påvist tiltagende råte i bunn ved rekkverkstolper. Sinktekkingen er gammel og dårlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulv og rekkverk bør skiftes for å hindre videre utvikling av råte og sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.
Lav rekkverkshøyde utgjør en fallrisiko, og tiltak bør vurderes for å oppfylle gjeldende krav og ivareta personsikkerheten.
Sinktekkingen bør også utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det mangler trapp utenfor kjøkkendør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp utenfor kjøkkendør er fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres ny trapp utenfor kjøkkendøren for å sikre trygg adkomst og forhindre risiko for fallskader. Manglende trapp utgjør en vesentlig sikkerhetsrisiko for brukere av inngangen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har en forholdsvis høy alder og bærer noe preg av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På litt sikt bør det påregnes en del oppgraderinger. Det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan for å sikre at boligen opprettholder sin funksjon og verdi, samt for å redusere risikoen for økte vedlikeholdskostnader og eventuelle skader som følge av alder og slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulver med parkett, furugulv, betong og fliser. Veggene har tapet, fliser og panel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal alderslittasje og hull etter oppheng kommenteres ikke. På grunn av alder er det enkelte ting som har TG 2 selv om de ikke har skader av betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene og utføre vedlikehold ved behov, da normal aldersslitasje kan medføre økt risiko for ytterligere slitasje eller skader over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Høydeforskjeller på gulver er gjennomgående i alle etasjer, målinger er utført på tilfeldig valgte plasser og har på grunn av møbler og løsøre noen begrensninger.

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.

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 av denne typen.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen ved ikke å utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og møblering.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke utført, det var på byggetidspunkt ikke vanlig med radonsperre.

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

Radonkart viser at området har ukjent radonforekomst.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør gjennomføres, da høye radonverdier kan være helseskadelige.
Manglende måling og radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet, og det er derfor viktig å avklare radonnivået for å redusere risiko for helseskader.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2.stk. mursteinspiper.
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.09.2023 i ovennevnte objekt. Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget, henviser til rapporten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet. Manglende ildfast plate kan føre til antennelse av gulv og alvorlige brannskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (mur/betong).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Gulvene er noe ujevne. Flere overflater har oppgraderinggsbehov. Isolering i randsone/bjelkelag bør prioriteres. Det ene kjellerrommet var ved befaringen avlåst og derfor ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Noen fuktmerker gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren har behov for en generell oppgradering, så det bør utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

Det må også nevnes at kjelleren i utgangspunktet ikke er egnet til boligrom, og bruk utover bod/lagring kan medføre økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 4 stk. plassbygde trapper, disse er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ut ifra dagens krav er det mangler på alle trappene. Trapper skal ha rekkverk med en høyde på minimum 90 cm. Det skal være tekkverk/håndløper på begge sider. Det skal være en fri loddhøyde på minimum 190 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde og håndløpere på begge sider av trappene, samt sikre tilstrekkelig fri loddhøyde, for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.

Manglende rekkverk og håndløpere øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med redusert mobilitet.

Tiltak som går på sikkerhet bør prioriteres.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører har en noe varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen dører/karmer subber.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe justering og vedlikehold bør utføres på enkelte innerdører for å hindre videre slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje på dører og karmer, samt redusert brukervennlighet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Noe varierende alder og tilstand på innvendige overflater. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder er det bygningsdeler og detaljer/komponenter som har behov for oppgradering/utskifting. Forøvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse. Teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 er valgt.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er ikke påvist fukt ved søk i våtsoner.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluk på bad er plassert under badekar/dusjkabinett, dette vanskeliggjør kontroll/rengjøring. TG 3 settes pga. vanskelig tilgang til sluk, jevnlig rengjøring av sluk anses som viktig og at dørteskel er for lav.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fritt vann på gulvet må unngås, da dette kan medføre fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, samt å sikre bedre tilgang for kontroll og rengjøring av sluk for å redusere risiko for tilstopping og vannskader.

Det er ikke medtatt kostnadsestimat for utbedring, da metode ikke er valgt. Badet har oppnådd en alder på ca. 20 år og har derfor passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er ikke besiktiget, dette pga. plasseringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk/avløp har ingen kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres mulighet for inspeksjon av sluk/avløp for å sikre at eventuelle lekkasjer eller tette sluk oppdages i tide. Manglende kontrollmulighet medfører økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er hensiktsmessig pga tilliggende konstruksjoner. Det er utført omfattende fuktsøk uten av avvik ble påvist.

ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse. Teknisk forskrift fra perioden 1997-2010 er valgt.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da mangelfullt fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke medtatt kostnadsestimat for avviket, da utbedringsmetode ikke er valgt. Badet har oppnådd en alder på ca. 20 år og har derfor passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er ikke besiktiget, dette pga. plasseringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke mulig og kontrollere sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør tilrettelegges for inspeksjon av sluk og avløp, slik at tilstanden kan vurderes. Manglende kontroll medfører usikkerhet om funksjon og tetthet, noe som kan øke risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering. Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.

Manglende mekanisk avtrekk medfører økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert brukervennlighet på våtrommet.

ETASJE 2 > TOALETTROM M/DUSJKABINETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført omfattende fuktsøk uten av avvik ble påvist.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet er gammelt og har en enkel standard men det funerer til sitt bruk. Det er montert Waterguard under vaskemaskin.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren har begrenset kapasitet da den er er plassert høyt over kokesone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksvifte senkes for og unngå unødvendig os ved matlaging.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å ivareta hygieniske forhold, bygghelse og komfort i toalettrommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert servant og klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør av kobber, plast og jern. Jern inntaksledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Med unntak av plastledninger er deler av røropplegg og inntaksledning av eldre dato og anses som utgått på dato. Deler av røropplegget kan virke noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Deler av røropplegget bør vurderes for utskiftning eller utbedring av fagperson, da eldre rør og mulig ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Begrenset gjenværende levetid kan føre til plutselige skader og kostbare reparasjoner.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom bør ha en ventil på minimum 15x15 cm. Dette i tillegg til ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventiler med minimum størrelse 15x15 cm i alle rom, i tillegg til ventil i vindu.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, som kan føre til helseplager og økt risiko for fuktskader.

TG KJ Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer i flere boligrom, gulvvarme i kjøkken, entre og toalett. Luft til vann varmepumpe fra 2018.







TG 3 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

Noe åpent og noe skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Panelovner i enkelte rom.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

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?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.

Generell kommentar

Kontroll av el-anlegg er estimert til under 10 000.- Eventuelle utbedringer er ikke kostnadsberegnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Det bør fremskaffes nye røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det bør monteres nye røykvarslere i alle etasjer, 2. stk. i hver etasje anbefalles.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Uviss type/alder på drenering, eller om det er lagt drenering rundt grunnmur.

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

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 bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er etablert tilstrekkelig drenering og fuktsikring rundt grunnmuren.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i grunnmuren, noe som øker risikoen for skader på bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i mur/betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er også påvist noe sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For og hindre at skader utvikler seg bør det påregnes utbedringer. Det bemerkes også at kontrollmuligheten er begrenset.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein/stablestein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen, konstruksjon og tilstand er varierende. Nettinggjerde ned mot gate begynner å bli dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer må påregnes innen rimelig tid for å hindre videre forringelse av murene og redusere risiko for utrasing eller personskade.
Nettinggjerde bør også utbedres for å ivareta sikkerheten mot gaten.





Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Områdeanalyse viser at ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen, dette med tanke på ras og flom.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er trolig av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Få en profesjonell rørlegger eller inspektør til å gjennomføre en grundig vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved hjelp av kamerainspeksjon, slik at man kan oppdage eventuelle svakheter eller tegn på slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	132			132	
Etasje 2	113			113	
Kjeller	119			119	
Loft	38			38	
SUM	**402**				
SUM BRA	**402**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, hall m/trapp, toalettrom, stue, spisestue, peisstue, kjøkken		
Etasje 2	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, omkledningsrom, toalettrom m/dusjkabinett		
Kjeller	Bod, lagerrom, annet rom med sluk		
Loft	Lagerplass		

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.
Når det gjelder romfordelingen, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Orginale plantegninger stemmer ikke med faktiske forhold. Konsekvensen av avviket må avklares med kommunen.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Enkelte rom har avvik fra dagens krav.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	6
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jes Lyngsø Jessen	Kunde
	Espen Palmberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	488		0	1567.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Hansens vei 72

Hjemmelshaver
Jessen Jes Lyngsø, Garvang Kira

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bragernes i Drammen. Gangavstand til Drammen sentrum med alle fasiliteter. Umiddelbar nærhet til marka med flotte ski- og turmuligheter. Rolig og attraktivt villaområde. Gode solforhold og flott utsikt over Drammen og Drammensfjorden. Skoler, barnehager og idrettsanlegg i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanen viser området som boligområde for eksisterende boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger, noe naturtomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Parkering på egen gårdsplass og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk. I følge seeiendom.no er boligen ikke sefrak registrert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 650 000	2020

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeår satt som for bolig.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er av eldre dato og oppført i en enkel trekonstruksjon. Garasjen har vedlikeholdsbehov som bør prioriteres.

Sånn som garasjen fremmstår i dag er den ikke egnet til parkering, deler av garasjen er ombygget til hønsehus. Hønsehuset er ikke besiktiget eller oppmålt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.06.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	16.06.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Infoland.no			Innhentet		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	
2	26.06.2025	
3	27.06.2025	
4	26.03.2026	
5	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jes Lyngsø Jessen	9578-5998-4-4451229	2026-03-30 10:49:58
Kira Garvang	9578-5998-4-4458070	2026-03-30 10:57:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Hansens vei 72, 3021 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Kira Garvang, Jes Lyngsø Jessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3635750
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRA Rør, Tranby: Installering av ny cisterne, toalett og vask på gjestetoalett (1. etasje), 2021 I tidligere eiertid er begge baderom på 2. etasje bygget om.

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

Nei

Eventuell kommentar: .

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Skarra AS, Drammen: I forbindelse med montering av peiseinnsats, er det laget tilkobling til stålpipe, 2021 Bos Bygg/Waøe&Nielsen: Ny dør og vinduer i kjøkken, 2023

---

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: Smart Strøm AS, Lierskogen, 2021-2022 -Flytning av sikringsboks (kjeller) -Ny el etablert i forbindelse med oppussing av kjøkken, entre, stuer og gjestetoalett -Ny el til garasje

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Elektriker, har selvsagt ifm. ny el sikret, at anlegget i sin helhet fungerer.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Strøm, Lier, el-billader og el til portstolper m. tidsstyring, 2021

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bra Rør, Tranby, 2021: Ny vann/avløp i forbindelse med oppussing av Kjøkken og Gjestetoalett

---

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

Eventuell kommentar: Eiendommen er koblet på offentlig vann og avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant, eiendommen har ikke disse installasjoner

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst, at det ble installert luft-vann varmepunmpe i 2018 av Norsk Klimasenter AS. Samtidig ble sentralfyr og oljetank fjernet.

---

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?

Ja

Beskriv: Peis i Hall kan ikke brukes før pipe er oppdatert. Det mangler plate av ikke brannbart materiale foran peis/ovn i Peisestua. I to tilfelle, senest i 2023, er det i forbindelse med kraftig regn kommet litt vann gjennom inspeksjonsluke og ned på gulvet i viktualierom.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært litt smuldring av puss på nedre del av vegg i trimrom (kjeller) i sydvestlig hjørne. Ingen lukt eller sopp i forbindelse hermed.

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler en enkelt takstein (rygg)på garasje.

---

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

Ja

Beskriv: Melding om jordfeil (2022), som ble funnet ved lys over inngangsparti. Ble reparert av Smart Strøm AS.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i mur (pipe) på soverom (Nord-Øst).

---

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?

Ja

Beskriv: Den elektriske ovn i gasskomfyr virker ikke. Det er separat AEG ovn fra 2022 som benyttes.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2025

---

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

Ja

Beskriv: Ferdigattest mangler som det er vanlig for boliger bygget på den tiden.

---

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: 10-0023/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Hansens vei 72
Postnr	3021
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	114
Bnr.	488
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1012985
Dato	28.05.2019



Innmeldt av	Erik Angelsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	455
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Hansens vei 72
Postnr/Sted: 3021 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.05.2019 22:39:29
Energimerkenummer: A2019-1012985
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Erik Angelsen

Gnr: 114
Bnr: 488
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

GARVANG KIRA
HANS HANSENS VEI 72
3021 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/17316 Hans Hansens vei 72-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.09.2023 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.

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	05.09.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 1 etasje
Saksbehandler:	Emil Holthgaard
Beskrivelse:	1.Etg, stue: mangler plate av ubrennbart materiale på gulv foran ildsted. Kommentar: vår anbefaling til teknisk løsning er at det montere plate på gulv foran ildsted på minst 30 cm.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

JESSEN JES LYNGSØ
HANS HANSENS VEI 72
3021 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/17316 Hans Hansens vei 72-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.09.2023 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.

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket mindre feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	05.09.2023
Gjelder:	Ildsted - Plassering: 1 etasje
Saksbehandler:	Emil Holthgaard
Beskrivelse:	1.Etg, stue: mangler plate av ubrennbart materiale på gulv foran ildsted. Kommentar: vår anbefaling til teknisk løsning er at det montere plate på gulv foran ildsted på minst 30 cm.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**488**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		181.88m^2
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		19.94m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	488	0	0	1	1567.32m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	177.21m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	25.32m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1567.32m^2
Flomfare	7.57m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1567.32m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**488**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Svært høy bevaringsverdi - klasse A	1	x		181.88m^2
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		19.94m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	488	0	0	1	1567.32m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	177.21m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	25.32m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	1567.32m^2
Flomfare	7.57m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1567.32m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kartutsnitt

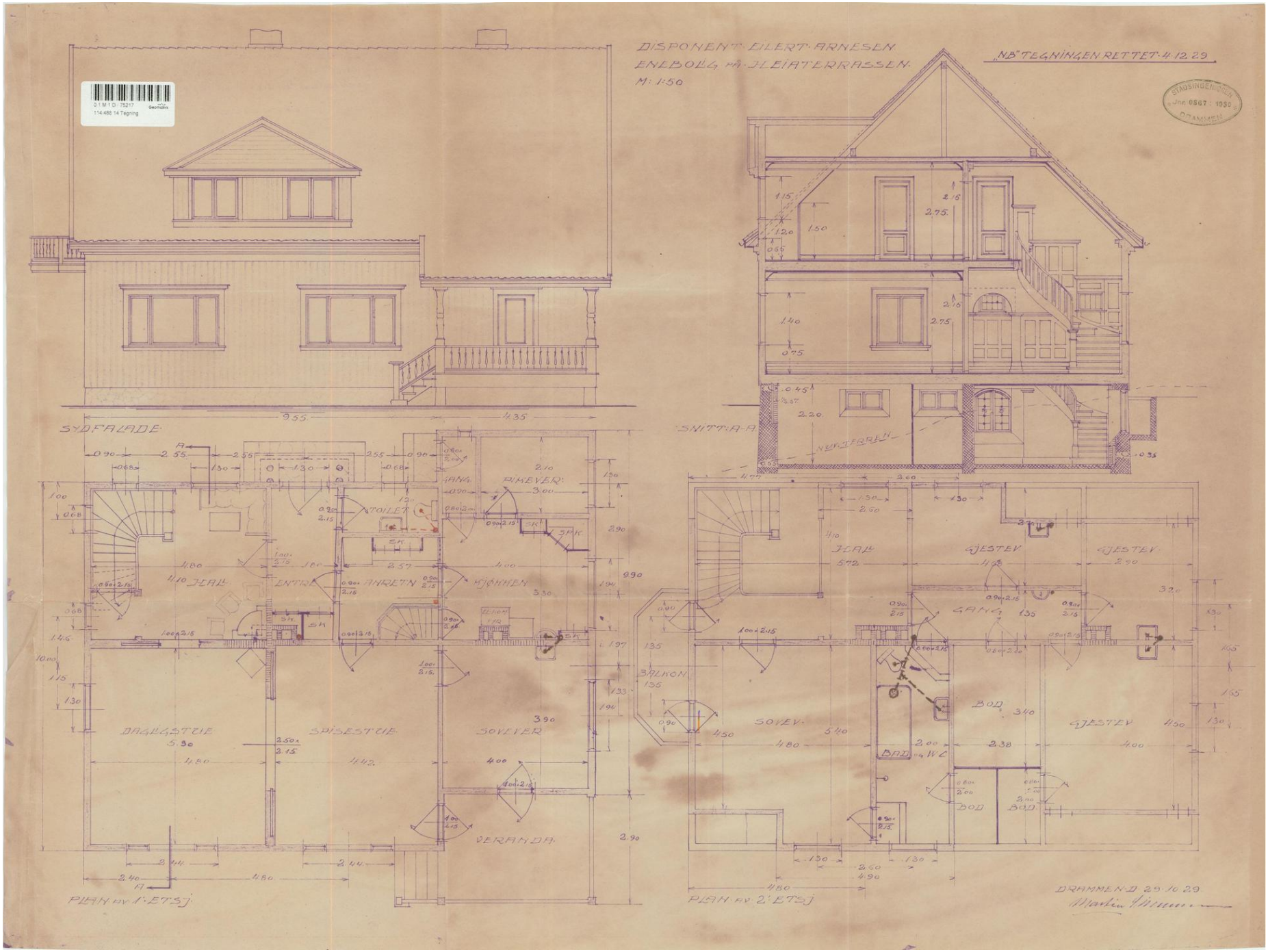
Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Hansens vei 72 3021 DRAMMEN			
Annen info:				

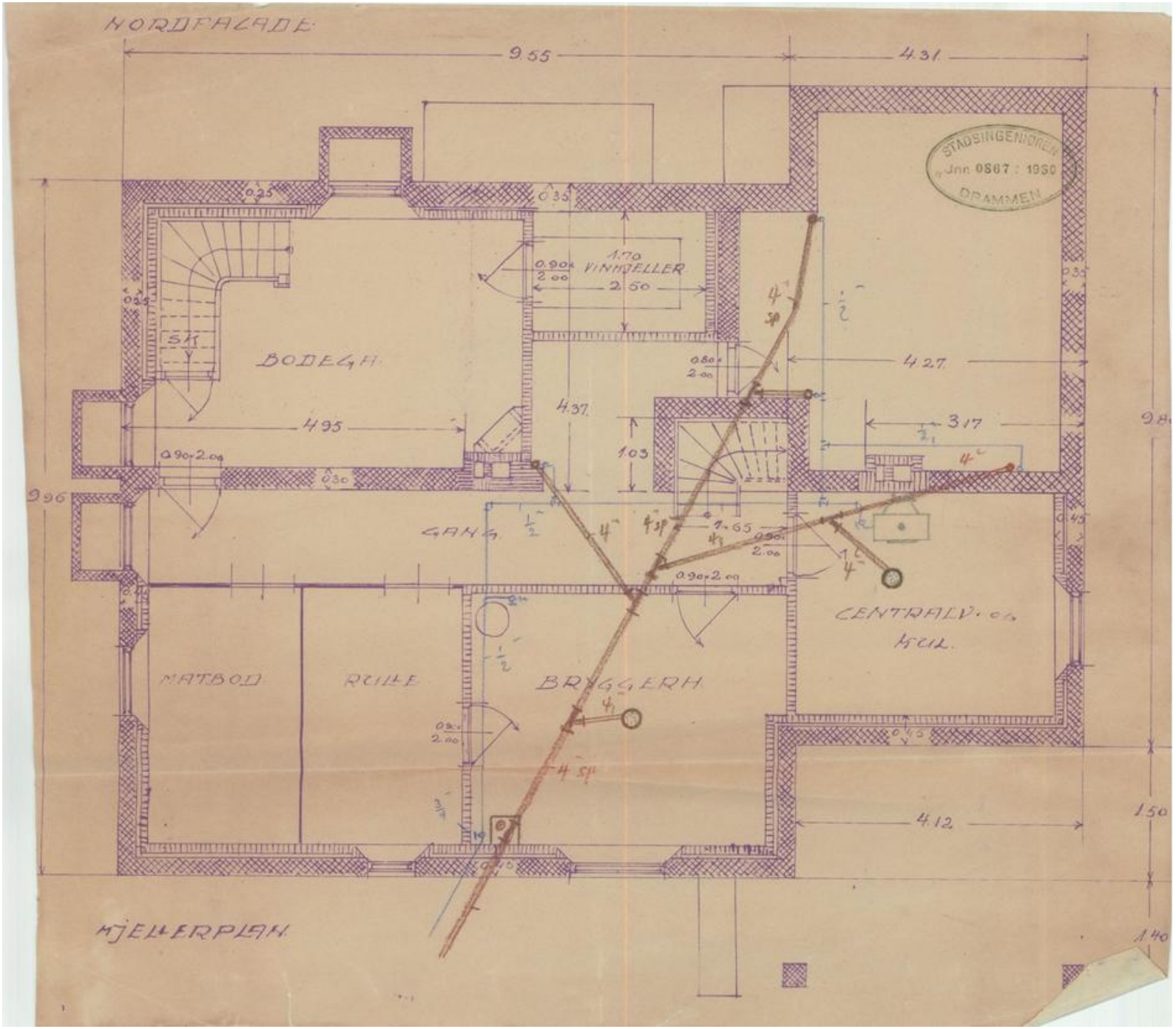
Målestokk
1:1000

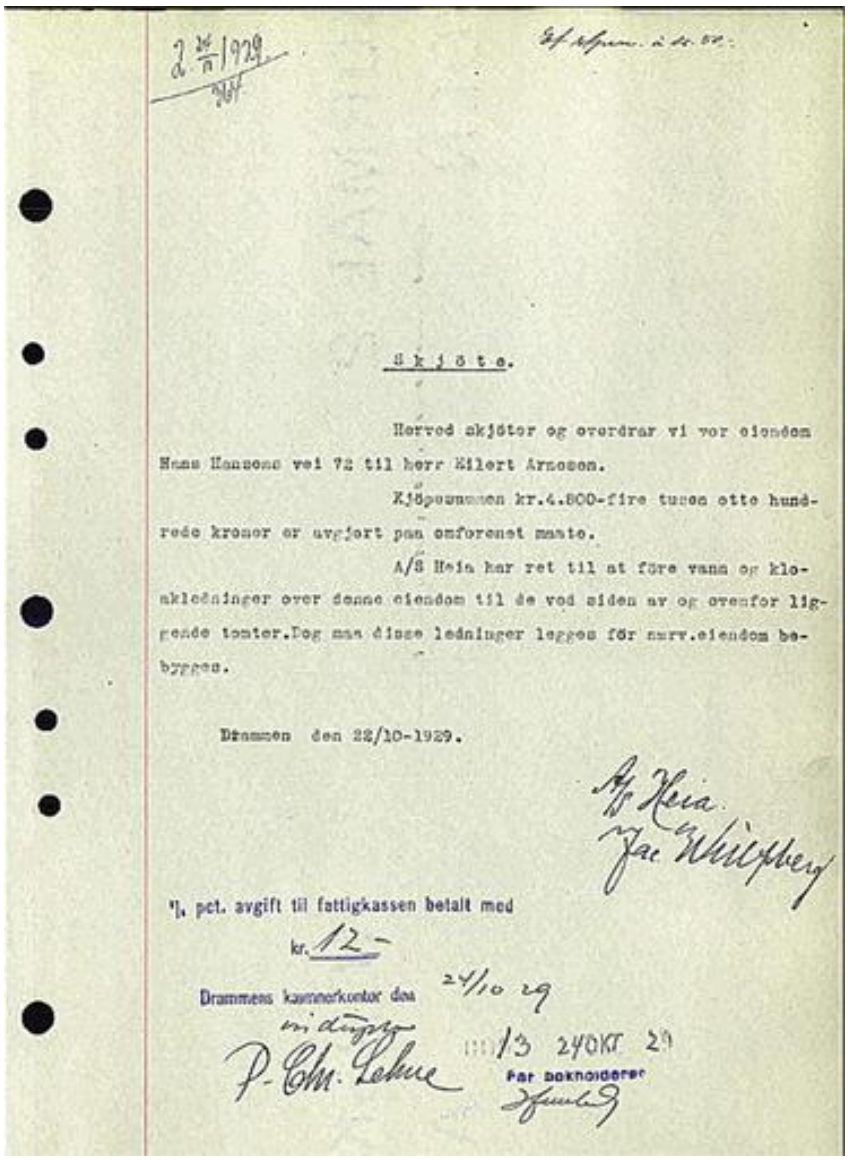


Tegnforklaring

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


DISPONENT EILERT ARNESEN
ENEBOLIG PÅ SLEIATERRASSEN
M: 1:50
NB TEGNINGEN RETTET 4.12.29
SYDFASADE
SNITT A-A
PLAN AV 1. ETSJ
PLAN AV 2. ETSJ
DAGLIGSTUE
SPISESTUE
SOVEIER
VERANDA
ENTRE
HALL
TOILET
KJØKKEN
ANRETN
GANG
BALKONG
SOVEV.
GJESTEV.
BAD
BOD
DRAMMEN D. 29/10 29


NORDFACADE
9.55
4.31
STADSINGENIØREN
Jnr 0867 : 1930
DRAMMEN
0.25
0.35
1.70
VINKJELLER
2.50
0.90x2.00
BODEGH.
4.95
4.37.
4.27
3.17
1.03
0.80x2.00
0.90x2.00
9.96
GANG.
1.65
CENTRALV. OG
KJEL.
MATBOD
RULLE
BRYGGERH.
4 SP
4.12
1.50
1.40
KJELLERPLAN.



2.26/11 1929

Skjøte.

Herved skjøter og overdrar vi vor eiendom Hans Hansens vei 72 til herr Hilert Arnesen.

Kjøpesummen kr.4.800-fire tusen otte hundrede kroner er avgjort paa omforenet maate.

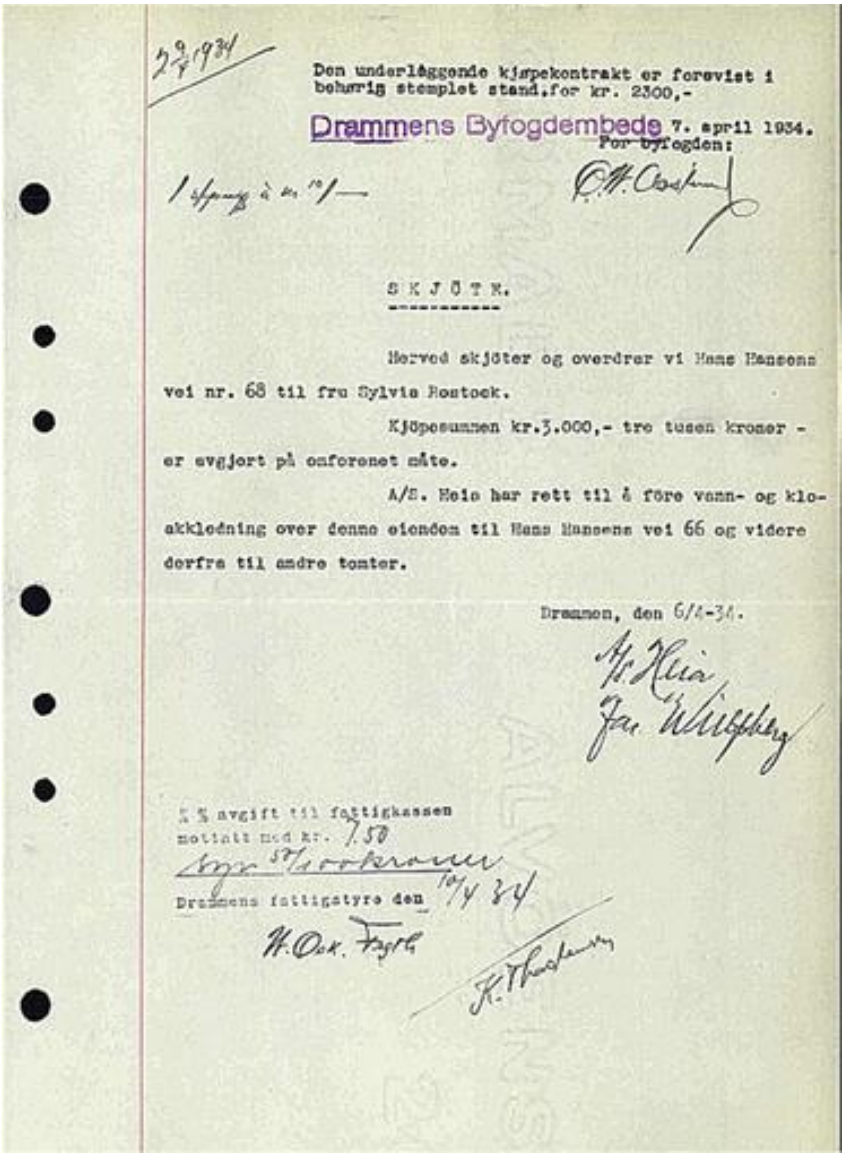
A/S Heia har ret til at føre vann og kloakledninger over denne eiendom til de ved siden av og ovenfor liggende tomter. Dog maa disse ledninger legges før nærv. eiendom bebygges.

Drammen den 22/10-1929.

A/S Heia.
Jac. Kristoffersen

½ pct. avgift til fattigkassen betalt med
kr. 12-
Drammens kammerkontor den 24/10 29
pr. dirigent
P. Chr. Lehne

13 24OKT 29
Par bokholderer



2/4 1934

Den underlåggende kjøpekontrakt er forevist i behørig stemplet stand, for kr. 2300,-

Drammens Byfogdembede 7. april 1934.
For byfogden:

1 Hjemmel à kr. 10/—

SKJØTE.

Herved skjøter og overdrer vi Hans Hansens vei nr. 68 til frø Sylvia Rostock.

Kjøpesummen kr. 3.000,- tre tusen kroner - er avgjort på omforenet måte.

A/S. Hein har rett til å føre vann- og kloakkledning over denne eiendom til Hans Hansens vei 66 og videre derfra til andre tomter.

Drammen, den 6/4-34.

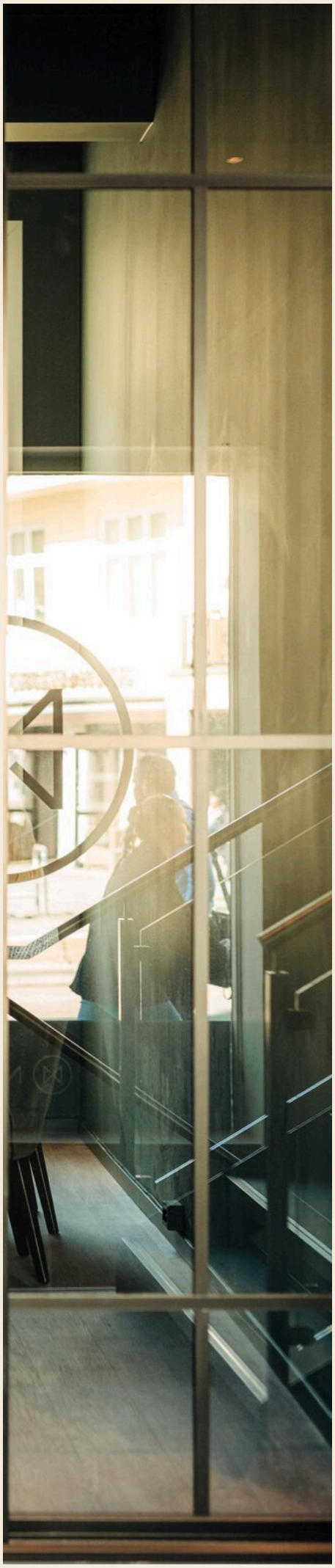
1 % avgift til fattigkassen
mottatt med kr. 7.50
Drammens fattigstyre den 10/4 34

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.

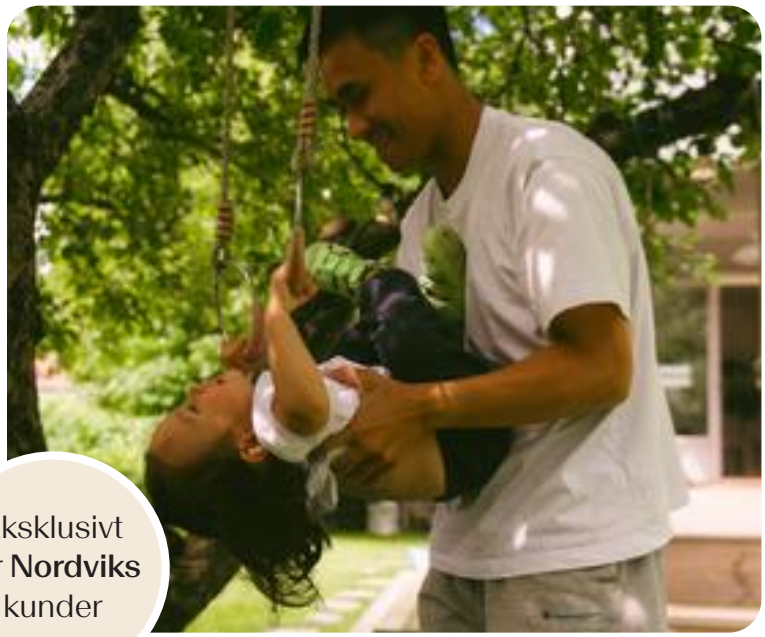


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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: 10-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Hansens vei 72 3021 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 488 (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:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696