

Gamle Kongevei 38



Velkommen til

Gamle Kongevei 38



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

St. Hansberget/Drammen

Pen og oppusset halvpart av tomannsbolig - 2. etasje og loft - 4 soverom - Billader - Utsikt - Solrikt

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	113 600,-
Totalpris	4 603 600,-
BRA-i	149 kvm
Totalt BRA	153 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1950

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no

Megler 2	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Gamle Kongevei 38.

Dette er en meget pen og tiltalende halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med flott beliggenhet på St. Hansberget. Det er kort vei inn til sentrum, og få minutter til marka med flotte turløyper, samt Sota fjordpark. Det er få minutters gange til flere dagligvarer, kollektivt, barnehage og skole.

Noen høydepunkter:

- 4 soverom
- 2. etasje og loft
- Meget hyggelig nabolag
- Parkering i gårdsplass med el-billader
- Kort vei til det meste
- Markanært
- Meget solrikt med sen kveldssol på balkong
- 2 nyere bad
- Alle overflater malt opp i nyere tid

Eiendommen har etablert oppholdsrom i kjeller med kjøkken, bad, stue og gang. Denne er ikke godkjent av kommunen. Se salgsoppgave for mer informasjon.

Arealer og innhold

BRA-i:	149 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	153 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 33 kvm. Stue, kjøkken, gang og bad
Total BRA: 33 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 1 kvm. Entrè
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og spisestue
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. 2 soverom og loftstue
Total BRA: 26 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning 2. etasje

















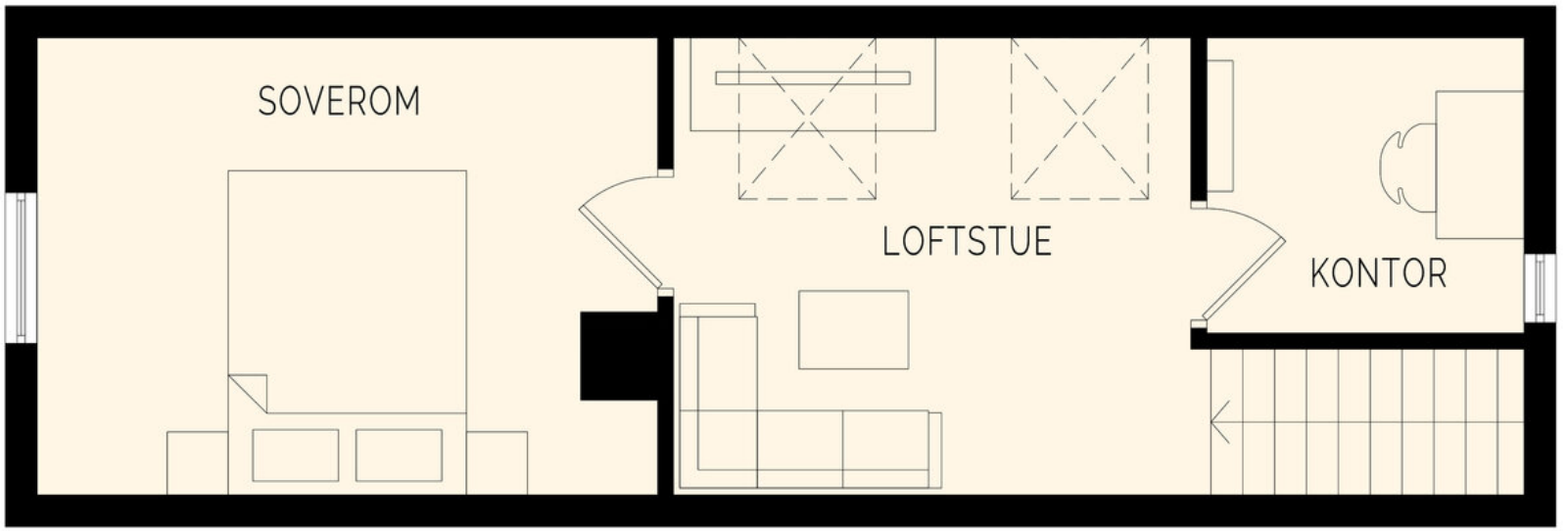












Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

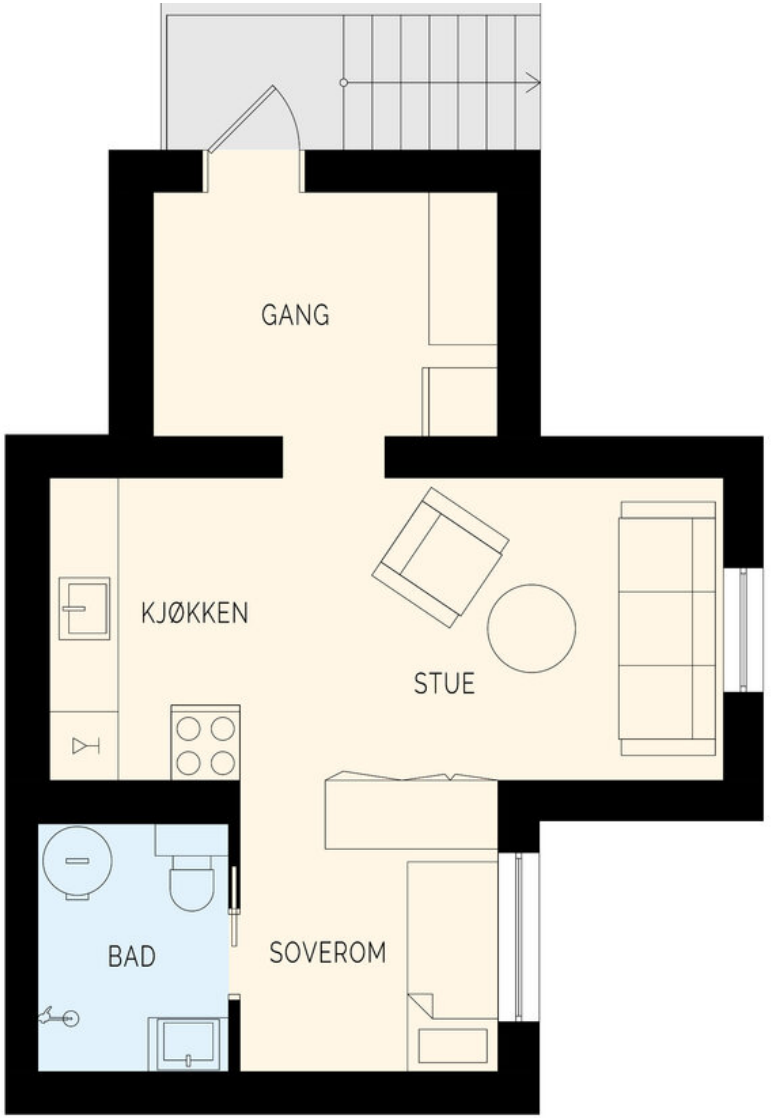
Plantegning loft











Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning kjeller












OSO HOTWATER




38



Informasjon

Gamle Kongevei 38

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0111/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 78, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Andreas Holm
Ine Sværi

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 622 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 33 kvm. Stue, kjøkken, gang og bad
Total BRA: 33 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 1 kvm. Entrè

BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og spisestue
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. 2 soverom og loftstue
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 6 m²
BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²

Solforhold

Ifølge selger er det sol i hagen hele dagen. Man ser solnedgangen fra balkongen.

Innhold

Kjeller:
33 m². Stue, kjøkken, gang og bad
1. etasje:
1 m². Entrè
2. etasje:
89 m². Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og spisestue
3. etasje:
26 m². 2 soverom og loftstue

I tillegg en utebod på 4 kvm og en balkong 6 kvm.

Standard

Boligen deler felles gang med naboen som er malt opp i moderne farger i 1. etasje.

Gang:
Opp trappen kommer du til gangen som er malt opp i fine farger og har ett stort garderobeskap med skyvedører.

Stue:
En romslig stue som er malt opp i delikate toner viser deg videre inn. Gulvet er lagt i laminat med livstidsgaranti. Rikelig med downlights i himlingen gir en fin stemning i rommet. Det er også montert en moderne peis som gir godt med varme på de kaldere dagene. Nyere varmepumpe på veggen fordeler varmen godt rundt i boligen, og kan kjøle ned på sommeren. Fra stuen er det også utgang til en flott balkong som ligger badet i ettermiddag og kveldssolen. Balkongen har nyere rekkverk og gulv fra 2025.
Vinduene er malt i samme toner som veggen, noe som gir ett meget moderne inntrykk.

Spisestue/kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen, kun separert av en praktisk kjøkkenøy hvor man kan nyte frokosten. Den åpne løsningen gir en meget sosial atmosfære, som gjør det enkelt å underholde gjester mens man selv står for kokkeleringen.
Kjøkkenet er lekkert med glatte fronter, og rikelig med skap- og benkeplass. Av

hvitevarer følger komfyr, koketopp, mikro og kjøleskap samt oppvaskmaskin.

Soverom:
I boligens hovedetasje er det totalt 2 soverom. Det ene er malt opp i en dus rosatone på vegg og tak, mens det andre har en flott kontrastvegg i sort. Begge soverom har laminat på gulv, og har plass for garderobe og seng.

Bad: Meget lekkert bad som ble totalrenovert i 2021. Det er gjort delikate og tidsriktige flisvalg som gir et veldig moderne inntrykk. Det er dobbel servant i innredning, veggehengt WC, og dusjhjørne med regnfallsdusj.

Loftsetasjen:
Opp trappen kommer du til loftsetasjen som har en meget fin stue som er perfekt som en ungdomsavdeling, TV-stue eller lekeplass for de små. Her er det også to soverom, hvorav hovedsoverommet er meget romslig. Ved trappen er det etablert et lite barnerom som er malt opp i duse rosatoner.

Kjeller:
Dagens eier har innredet sin del av kjelleren med egen inngang, stue med sovealkove, samt bad og kjøkken. Det foreligger ferdigattest men denne er gitt på uriktig grunnlag da det må være en adkomst mellom hovedenheten og disse oppholdsrommene. Se mer under punkt ferdigattest.

Parkering

Felles parkeringsplass i bakgård. Denne seksjonen disponerer plassene langs støttemur. Det er installert el-billader fra Easee.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Totalrenovert bad i hovedetasje

2024:
- Bygd helt ny underetasje med egen inngang, bad og oppholdsrom.
- Drenert rundt hele huset og anlagt kumlokk i oppkjørsel (2023/2024)
- Ny trapp og inngangsparti foran huset med oppbevaring under

2025:
- Malt alle overflater mellom 2022 - 2025
- Nytt gulv og rekkverk på balkong
- Pusset og malt grunnmur
- Ny, integrert oppvaskmaskin

Ellers er følgende utført siden 2019:
- Nye rør-i-rør i hele huset og gravd opp og byttet til og med kommunal påkobling.
- Gjennomgått hele det elektriske anlegget og utbedret feil.
- Installert waterguard og komfyrvakt.
- Ny kjøkkenøy
- Bygd støttemur og utvidet biloppstillingsplass i hagen, drenert bak denne. Bygd trapp og montert belysning i samarbeid med nabo.

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: Karwat Bygg Gruppen AS totalrenoverte bad i hovedetasjen i 2021 og bygget nytt bad i kjeller i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Gruppen AS totalrenoverte bad i hovedetasjen i 2021 og bygget nytt
bad i kjeller i 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Gruppen AS totalrenoverte bad i hovedetasjen i 2021 og bygget nytt
bad i kjeller i 2024

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: Karwat Bygg Gruppen AS la nytt gulv og nytt rekkverk på balkong 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen ble fullstendig drenert med knotteplast, 50mm xps isolasjon, drenerende masser og halvperforert drensrør under duk i 2023. Kombinasjon av faglært(vennetjeneste) og egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske tilgjengelige anlegget er gjennomgått av fagpersoner i vårt eie.
Hovedsakelig gjort av Wist Mikaelsen & Gifstad AS i 2021/2022. Risikovurdering og sluttkontroll. Se dokumentasjon i boligmappa. Elektrisk produksjon AS lagt opp alt elektrisk i underetasje, samsvarserklæring foreligger fra 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinstallatøren AS ved Espen Brekke.

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: I forbindelse med totalrenovering av bad ble det byttet ut vann og avløpsrør i hele huset. Rør i rør i huset. Ved drenering 2024 byttet til nye plastrør hele veien ut til det offentlige anlegget. Også anlagt kum i oppkjørsel for tilgjengelighet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?

Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Gruppen AS. Kjeller ble bygget om fra råkjeller til oppholdsrom og bruksendret til primærareal. Gulv bygget opp og støpt av faglært, samt flislagt. Boligeiere satte opp spikerslag og plater på vegger samt tak. Faglært sparkling og maling. Badet av Karwat Bygg. El anlegg av Elektrisk produksjon AS. Dokumentasjon i boligmappa.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Støttemur med tilhørende trapp og rekkverk bygget av huseier i 2023/2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble utført i forkant og etterkant av bygging av kjeller. Gjort privat og dermed ingen dokumentasjon.

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: Ved tilsyn feb'25 påpekt at det mangler ubrennbar plate under feierluke i 3 etg. Dette er utbedret og lukket. Også påpekt at kjøkkeninnredning er montert for tett på pipa, men dette frafaller ved nytt stålrør. Se dokumentasjon i boligmappa.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere eier hadde pigget hull i gammelt avløpsrør i kjeller. Dette er byttet ut.

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? Tidligere salgsoppgave fra 2019 Arkitekt-tegninger fra Praktisk Hus AS (Ramme Arkitekter) ifbm bygging av underetasje 2023. Se dokumentasjon i boligmappa.

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
Eventuell kommentar: Nabo på nedsiden holder på å ferdigstille totalrenovering av huset, mangler kun garasjen i underetasje.

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

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Saltak med undertak av bord.
Tak tekket med takstein.
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Grunnmur av betong, støpt betongfundament/-gulv.
Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking (eldre takstein og undertak, tegn til mose og alder).
- Nedløp og beslag (eldre renner/nedløp uten snøfangere).
- Takkonstruksjon/loft (misfarging, fuktskjolder, soppdannelse på undertak).
- Vinduer (fra 2010, passert halvparten av forventet levetid).
- Dører (noe slitasje og værpåvirkning på terrassedør).
- Etasjeskille/gulv mot grunn (høydeforskjeller over norm).
- Radon (ingen dokumentasjon på radonmåling, høy aktsomhetsgrad).
- Pipe og ildsted (eldre pipe, rehabilitering bør vurderes).
- Innvendige trapper (rekkverk med åpninger større enn dagens krav, manglende håndløper).
- Kjøkken kjeller – Overflater og innredning (mangler lekkasjedeteksjon).
- Kjøkken kjeller – Avtrekk (kun omluft med kullfilter).
- Grunnmur og fundamenter (synlige riss, alder tilsier behov for jevnlig kontroll).

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Veggkonstruksjon (flere råteskader i kledning, dårlig lufting, må utbedres snarlig)

Bygningsdeler som har fått TG0:
- Kjellervinduer fra 2024
- Hulltaking mot bad da bad er nyere enn 5 år
- Bad kjeller da det er nytt
- Brannteknisk forhold da det er ingen avvik
- Terrengforhold da det ikke er mulig å kontrollere evt. fuktmembran/fuktsperre
- Utvendige vann og avløpsledninger lagt i 2024

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Løse garderobeskap følger i utgangspunktet ikke med

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Siste feiing utført 22.04.2025 og siste tilsyn utført 22.04.2025 uten avvik.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16.100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 262,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløp: 15 332,- Basert på forbruk 159m3
Renovasjon: 4 930,- Standard løsning

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 4.600 ,- pr år for denne seksjonen. (Regning er felles med nabo)
- Alarm fra Verisure kr 300,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 700,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 081 297,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 325 189,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 643 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med flotte utearealer og sitteplasser. Tomten er meget solrik.
Seksjonen har en muntlig avtale med naboen nede at de vedlikeholder og disponerer hagen på baksiden av huset mot skogen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har utført en uoffisiell måling i underetasjen med Airthings. Det ble målt 30-40 becquerel per kubikkmeter.
Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter. Det finnes ingen dokumentasjon på dette men det er krav om radonmåling ved utleie.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en flott beliggenhet ved Rundtom/St. Hansberget med hyggelig utsikt ut mot Drammensfjorden.

Beliggenheten er attraktiv med nærhet til både fjorden, sentrum og marka. Hverdagen er enkel med kort vei til tog, buss og Drammen sentrum med alt av servicetilbud. Påkjøring til E18 få minutter kjøring unna. Videre finner du dagligvarebutikkene Spar, Kiwi Tangen og Rema 1000 Tollbugata i nærheten.

Kun 5 minutters gange unna finner du også Haandbryggeriet som er et flott sted å drikke diverse spennende øl, eller spille brettspill.
Et nytt tilbud i nærområdet som også ligger rundt 5 minutter gange unna er Gateway Studios. Der spilles for tiden Ylvis mot Ylvis inn foran et live publikum. Gateway Studios har også til vane å holde arrangementer enkelte ganger i helgene, og i sommer viste de samtlige EM-kamper på storskjerm med alkoholservering.
Videre er det kort vei til Sota Fjordpark med gressarealer, strand og brygge, dette er et nydelig sted på varme sommerdager.

Drammen kan by på flotte turmuligheter, og det er mange turområder i kort avstand fra boligen, enten langs elva eller i skogen. Nordbykollen med lysløype og flott turterreng ligger i umiddelbar nærhet. Spiralen og Åspaviljongen i Bragernesåsen er populære destinasjoner både sommer og vinter, begge har hyggelig kafé med servering. Få minutter til elvepromenaden hvor det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelstier. Ypsilon knytter Strømsø og Bragernes

sammen på en elegant måte. Kort avstand til Marienlyst hvor vi finner Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane, treningssenter og Drammenshallen.

St. Hansberget er et område som passer godt for godt voksne og familier med barn, så vel som nyetablerte.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til busstopp "Kobbervikveien" med linje 5 og linje 37. Ca. 23 minutter å gå til Drammen togstasjon hvor det er hyppig togavgang retning Kongsberg og Asker/Oslo.
Fra Drammen togstasjon er det tilgang på Flytoget som har hyppig avganger retning Gardermoen Lufthavn.
Ca. 10 minutter med sykkel langs elva på gang og sykkelsti til togstasjonen.

For mer informasjon se: www.brakar/vy/flytoget.no

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Kobbervik Gård barnehage, Solbakken barnehage og St. Hansberget barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på ca. 4 - 12 minutter.
For mer informasjon eller søknad se:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/barnehage/barnehagene-i-drammen/

Eiendommen tilhører Brandengen skolekrets.
Ca. 10 minutters gange til Brandengen barneskole og ca. 35 minutters gange til Marienlyst ungdomsskole.
For mer informasjon se:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/skole/skolekretser/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig oppføring datert 06.06.1950.
Det foreligger ferdigattest på bruksendring av loft og innsetting av takvinduer datert 22.07.2008. Plantegninger for loft har avvik ved at det er satt opp en lettvegg for å etablere et lite soverom/kontor ved trappen. Loftet er godkjent for varig opphold og omgjøring fra p-rom til p-rom er ikke søknadspliktig.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller og inngrep i bærekonstruksjon datert 20.02.2024.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 06.09.2024. Godkjent plantegning viser at fast trapp mellom kjeller og 1. etasje ikke ble etablert, men det er en loftstrapp mellom etasjene som kan trekkes ned. Denne trappen leder til bod tilhørende seksjon 2 som ligger ved felles gang som deles mellom seksjon 1 og seksjon 2.. Dette er ikke en godkjent løsning for å kunne bruke det som hybel eller oppholdsrom da leiligheten må ha direkte adkomst mellom hovedenhet og hybel. Dette betyr at ferdigattest er gitt på uriktig grunnlag og rommene er ikke godkjent som de står i dag.
Kjøper overtar alt ansvaret og risikoen for dette og eventuell søknadsprosess videre med kommunen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2014-2036 datert 05.10.2015.
Iht "Regulering av gater over St. Hansberget på Tangen" er eiendommen regulert til boliger.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjon, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/112/78/2:
10.12.1946 - Dokumentnr: 1930 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger m.v.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:112 Bnr:78
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1986 - Dokumentnr: 431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/180
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

29.10.2015 - Dokumentnr: 1005295 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/180
Fordeling av fellesareal, loft tillegges seksjon 2 i sin helhet, kjeller fordeles mellom seksjonene, garasje tillegges seksjon 1 og utebod tillegges seksjon 2.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Gamle kongevei 38 er ett lite sameie bestående av 2 enheter med godt samarbeid. Dugnad gjennomføres vår og høst på felles initiativ. Felles regninger deles på 2 (sameiebrøken). Ved større vedlikehold besluttes dette sammen og utgiften blir delt på 2.

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 965,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900kr. 1 inkl kr. 1,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 366,- 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. april 2025

Megler

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

Megler 2

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler

Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gamle Kongevei 38

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Ine Sværi, Andreas Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1944233
Forsikret i: Jernbanens bank og forsikring

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: Karwat Bygg Gruppen AS totalrenoverte bad i hovedetasjen i 2021 og bygget nytt bad i kjeller i 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Gruppen AS totalrenoverte bad i hovedetasjen i 2021 og bygget nytt bad i kjeller i 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Gruppen AS totalrenoverte bad i hovedetasjen i 2021 og bygget nytt bad i kjeller i 2024

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: Karwat Bygg Gruppen AS la nytt gulv og nytt rekkverk på balkong 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen ble fullstendig drenert med knotteplast, 50mm xps isolasjon, drenerende masser og halvperforert drensrør under duk i 2023. Kombinasjon av faglært(vennetjeneste) og egeninnsats.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske tilgjengelige anlegget er gjennomgått av fagpersoner i vårt eie. Hovedsakelig gjort av Wist Mikaelsen & Gifstad AS i 2021/2022. Risikovurdering og sluttkontroll. Se dokumentasjon i boligmappa. Elektrisk produksjon AS lagt opp alt elektrisk i underetasje, samsvarserklæring foreligger fra 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinstallatøren AS ved Espen Brekke.

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: I forbindelse med totalrenovering av bad ble det byttet ut vann og avløpsrør i hele huset. Rør i rør i huset. Ved drenering 2024 byttet til nye plastrør hele veien ut til det offentlige anlegget. Også anlagt kum i oppkjørsel for tilgjengelighet.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karwat Bygg Gruppen AS. Kjeller ble bygget om fra råkjeller til oppholdsrom og bruksendret til primærareal. Gulv bygget opp og støpt av faglært, samt flislagt. Boligeiere satte opp spikerslag og plater på vegger samt tak. Faglært sparkling og maling. Badet av Karwat Bygg. El anlegg av Elektrisk produksjon AS. Dokumentasjon i boligmappa

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Støttemur med tilhørende trapp og rekkverk bygget av huseier i 2023/2024.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble utført i forkant og etterkant av bygging av kjeller. Gjort privat og dermed ingen dokumentasjon.

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: Ved tilsyn feb'25 påpekt at det mangler ubrennbar plate under feierluke i 3 etg. Dette er utbedret og lukket. Også påpekt at kjøkkeninnredning er montert for tett på pipa, men dette frafaller ved nytt stålrør. Se dokumentasjon i boligmappa.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier hadde pigget hull i gammelt avløpsrør i kjeller. Dette er byttet ut.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2019 Arkitekt-tegninger fra Praktisk Hus AS (Ramme Arkitekter) ifbm bygging av underetasje 2023. Se dokumentasjon i boligmappa.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nabo på nedsiden holder på å ferdigstille totalrenovering av huset, mangler kun garasjen i underetasje.

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: 10-0111/25

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 112, bnr. 78, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 20.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1233 **Referansenummer:** AO1795

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Byggemåte:
- Saltak med undertak av bord.
- Tak tekket med takstein.
- Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Yttervegger i bindingsverk.
- Utvendig stående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av betong.
- Støpt betongfundament/-gulv.
- Grunnmasser av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Taket er en saltakkonstruksjon. Knevеggene har adkomst gjennom luker i loftsetasjen.

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2010. Kjellervinduene er fra 2024 med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør til hoveddel og kjeller, samt en terrassedør.

Boligen har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Tregulv.
- Laminatgulv.

Vegger:
- Malte plater i alle rom.

Himling:
- Trepanel i loftsetasjen.
- Malte plater i øvrige rom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipen er murt i tegl og har heldekkende beslag over tak. Det er montert peisovn i stuen i 2. etasje.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av type plast med sveisemembran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- To vegghengte speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad kjeller:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast med smøremembran.

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

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel:
IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy. (2023)

Integrert utstyr:
- Kjøleskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.
- Oppvaskmaskin. (2025)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Innredning:
- Glatte fronter.

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Sprutеplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i gangen i 2. etasje og på badet i kjelleren.
Rørene er fra 2021 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Avløpsrørene er av plast.

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

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2. etasje, installert i desember 2023.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i badet i kjeller.

Boligen har to elektriske anlegg, begge med automatiske sikringer. Sikringsskap er plassert i gangen og i stuen i kjelleretasjen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Det ble etablert ny drenering i 2023 ifølge eier, med knotteplast, XPS -plater, drenerende masser og halvperforert drensrør under duk.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Avløpsrør og vannledninger er lagt nytt i 2024 frem til det offentlige anlegget, og det er etablert kum i oppkjørselen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for loftsetasjen med varig opphold, datert 2008.

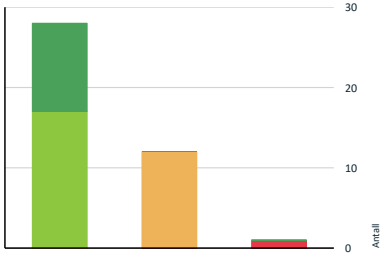
For 1. og 2. etasje foreligger det også godkjente tegninger fra byggeåret, men det er enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med dagens bruk.

I tillegg foreligger det godkjente tegninger og ferdigattest for bruksendring av kjeller til varig opphold, datert 2024.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging av råkjeller	Kjeller ble bygget om fra råkjeller til oppholdsrom og bruksendret til primærareal.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og 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.

- Det er noe mosevekst over inngangspartiet fra fellesentréen, og det antas at det også er mose på øvrige deler av taket.

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

TG 2 settes da taktekking og undertak har passert forventet levetid. Utskifting kan ikke utelukkes i nær fremtid, særlig sett i sammenheng med takkonstruksjonen og loftet.

Det anbefales å syle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
Mose kan holde på fuktighet, noe som over tid kan føre til at takmaterialene brytes ned raskere, skape grobunn for råte, og øke risikoen for lekkasjer.
Dette kan redusere takets levetid og føre til kostbare reparasjoner.

Ved oppussing vil dette naturligvis gjennomføres i samarbeid med sameiet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

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

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

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

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, anbefales det likevel å montere dem. Dette vil bidra til å forhindre farlige situasjoner som snø- og isras samt sikre samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Ved oppussing vil dette naturligvis gjennomføres i samarbeid med sameiet.

TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

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

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Råteskader er observert i kledningen flere steder på bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 settes da det er påvist flere råteskader og begrenset lufting bak kledningen, noe som tyder på svikt i konstruksjonen. Utskifting vurderes som nødvendig på kort sikt. Ved oppussing vil dette naturligvis gjennomføres i samarbeid med sameiet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon, hvor to like sider faller mot langsidene og møtes i et møne.
Tilgang til knevegger skjer via luker i loftsetasjen. Konstruksjonen ser ut til å ha tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noe soppdannelse på undertaket.
- Det er observert misfarging på både undertak og deler av takkonstruksjonen.
- Fuktskjolder og merker er registrert på undertaket og i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes som en helhetsvurdering av takets tilstand, basert på registrerte avvik og byggets alder. Det må påregnes utskifting av undertak, takkonstruksjon og taktekking i løpet av de kommende årene. Taktekking og takkonstruksjon bør vurderes samlet ved eventuelle tiltak. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte råteskader i konstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2010.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er satt da vinduene fra 2010 har passert over halvparten av sin forventede levetid.
Det er ingen tegn til skader eller avvik ved befaringen, men alderen på vinduene tilsier at det kan bli behov for vedlikehold i løpet av de neste årene.

TG 0 Vinduer kjeller

Kjellervinduene er fra 2024 med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør til hoveddel og kjeller, samt en terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Terrassedøren har synlig aldringsslitasje, med noe værslitt overflate og avflassing.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene. Justering og jevnlig vedlikehold bør påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 6 m² med adkomst fra stuen.
Balkongen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.
Rekkverket har tilfredsstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Tregulv.
- Laminatgulv.

Vegger:
- Malte plater i alle rom.

Himling:
- Trepanel i loftsetasjen.
- Malte plater i øvrige rom.

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

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1 i 2. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2 i 2. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet i stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 19 mm gjennom hele rommet i loftsstue.

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

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som "høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er murt i tegl og har heldekkende beslag over tak. Det er montert peisovn i stuen i 2. etasje.
Ved visuell kontroll av de synlige delene av pipemuren ble det ikke registrert sprekker eller skader. Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Eier har ikke opplyst om fyringsforbud på anlegget, men opplyser at feiertilsynet i 2025 har bemerket at kjøkkeninnredning er plassert for tett inntil pipen.

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

Det anbefales vurdering av utskifting til en nyere pipe eller stålrør i løpet av de kommende årene.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av levetiden er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er registert åpninger i rekkverk over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
Det er registrert noe mindre svelling på nedre del av baderomsdør. TG 2
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Sjekkliste av Karwat Bygg AS foreligger i boligmappa.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er stedvis registrert bomlyd i flisene, men det er ikke påvist løse fliser eller tegn til svekkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast med sveisemembran.

Gjenværende levetid: 21 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med to nedfelte servanter.
- To vegghengte speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Sjekkliste av Karwat Bygg AS foreligger i boligmappa.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast med smøremembran.

Gjenværende levetid: 24 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

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

KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy. (2023)

Integrert utstyr:
- Kjøleskap.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro.
- Oppvaskmaskin. (2025)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Spruteplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

Tilstandsrapport

- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i gangen i 2. etasje og på badet i kjelleren.
Rørene er fra 2021 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og leveringsområde.
Det er registrert ingen avvik på det sanitære anlegget.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2. etasje, installert i desember 2023.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om forhold som krever tiltak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i badet i kjeller.

Gjenværende levetid: 16 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har to elektriske anlegg, begge med automatiske sikringer. Sikringsskap er plassert i gangen og i stuen i kjelleretasjen.
Det ble utført sluttkontroll av hele det elektriske anlegget i selgers eie. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring på oppussing av bad - Elektrisk Produktion AS. (2022)
Samsvarserklæring og sluttkontroll på det elektriske anlegget i kjeller. (2024)

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.





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.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, sprengsteinsfylling og pukk.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det ble etablert ny drenering i 2023 ifølge eier, med knotteplast, XPS-plater, drenerende masser og halvperforert drensrør under duk.
Arbeidet skal være utført av faglært og ved egeninnsats.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes med forbehold om at, gitt alder og synlige overflatiske riss, bør konstruksjonen jevnlig inspiseres for å forhindre strukturelle skader. Kun visuell inspeksjon er utført, og kontrollmulighetene er begrensede.

TG 0 Terrengforhold

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

Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.
Avløpsrør og vannledninger er lagt nytt i 2024 frem til det offentlige anlegget, og det er etablert kum i oppkjørselen.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

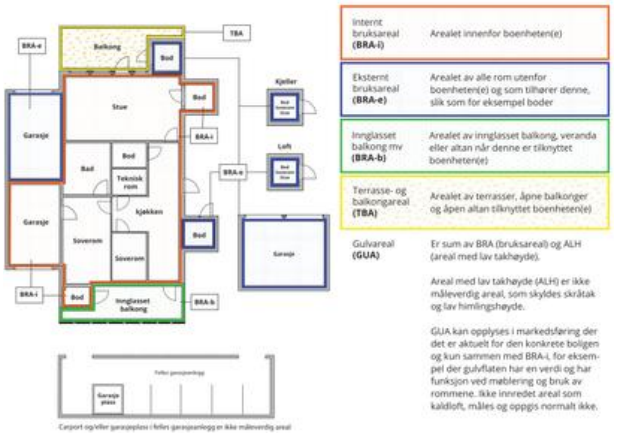
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	26			26	
2. Etasje	89			89	6
1. Etasje	1	4		5	
Kjeller	33			33	
SUM	**149**	**4**			**6**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, Soverom 2, Loftstue		
2. Etasje	Bad, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Gang, Kjøkken		
1. Etasje	Entré	Utebod	
Kjeller	Stue, Kjøkken, Gang, Bad		

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 6 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for loftsetasjen med varig opphold, datert 2008.

For 1. og 2. etasje foreligger det også godkjente tegninger fra byggeåret, men det er enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med dagens bruk.

I tillegg foreligger det godkjente tegninger og ferdigattest for bruksendring av kjeller til varig opphold, datert 2024.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2021: Bad i hovedetasje.
2021/2022: Elektrisk risikovurdering og sluttkontroll.
2023: Drenering.
2023: Kjøkkenøy.
2023: Varmepumpe.
2023/2024: Støttemur med tilhørende trapp og rekkverk.
2024: Bad i kjeller.
2024: Nytt elektrisk anlegg i kjeller.
2024: Nytt rør-i-rør-system i hele huset.
2024: Ombygging av råkjeller til oppholdsrom.
2025: Rekkverk og terrassebord på balkong.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	149	0

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Ine Vistung Sværi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	112	78		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Kongevei 38

Hjemmelshaver
Holm Andreas, Sværi Ine Vistung

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på St. Hansberget, med kort vei til barnehage, skoler og fritidstilbud.
Området har gode turmuligheter og enkel adkomst til kollektivtransport, sentrum og E18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseie tomt på 643 m².
Opparbeidet med gressplen, beplantninger og frukttrær.
Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 580 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste bad 2021			Gjennomgått		Nei
Sjekkliste bad 2024			Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll el. - 2022			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. - 2022			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no			Gjennomgått		Nei
Sluttkontroll el. kjeller - 2024			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el. kjeller - 2024			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.04.2025	
2	20.04.2025	
3	20.04.2025	
4	20.04.2025	

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AO1795

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Gamle Kongevei 38 3040 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- 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
- Skap
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 11.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Gamle Kongevei 38, 3040 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte dokumente viser at det ble gitt ferdigattest 06.06.1950. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN
KOMMUNE

Rambøll Norge AS
Postboks 2394

3003 DRAMMEN

Vår referanse
08/8152/10/LINFJE
Arkivkode
GBNR 112/78
Deres referanse

Dato
22.07.2008

**FERDIGATTEST - BRUKSENDRING AV LOFT OG INNSETTING AV TAKVINDUER-
112/78, GAMLE KONGEVEI 38 - SØKNAD OM FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 09.07.08.

Tiltakshaver: Sture Christian Pilegård
Ansvarlig utførende: Hans Petter Rygh
Ansvarlig kontrollerende: Hans Petter Rygh

Gjennomført tiltak: Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel og innsetting av takvinduer.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

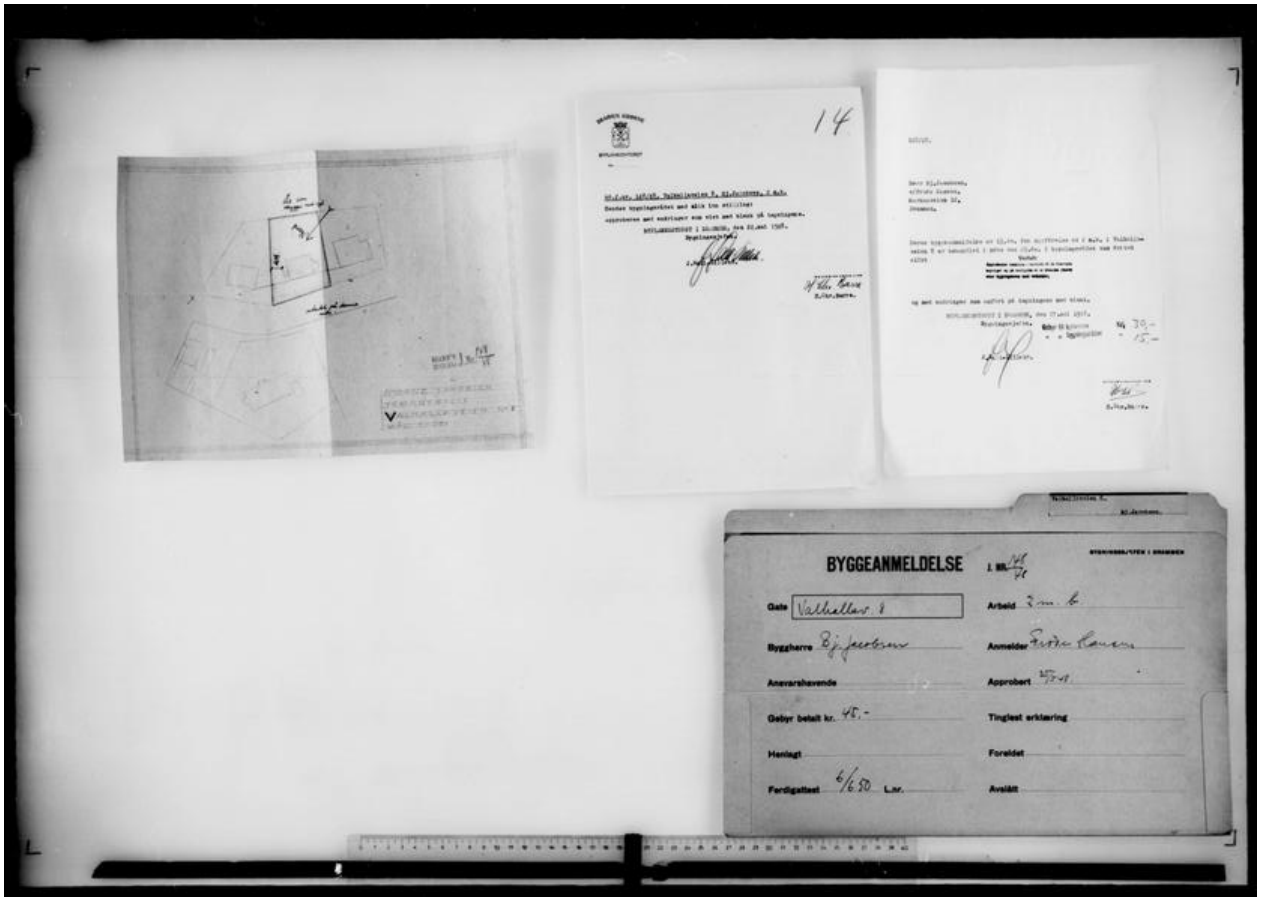
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr 750,-.

Line Fjeldstad
saksbehandler

Kopi sendt: Tiltakshaver Sture Christian Pilegård, Gml. Kongevei 38, 3040 Drammen

Byplan
avd. byggesak

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


14
BYGGEANMELDELSE
Gate Valhallav. 1
Arbeid
Byggherre Bj. Jacobsen
Anmelder
Ansvarshavende
Approbert
Gebyr betalt kr. 45.-
Tinglest erklæring
Heniagt
Foreldet
Ferdigattest 6/6 50
Avslått

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Ine Vistung Sværi
Gamle Kongevei 38
3040 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00493-6	Erik Salen	06.09.2024

Gamle Kongevei 38, ferdigattest for bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 112 / 78 / 0 / 2
Tiltakshaver: Ine Vistung Sværi

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller mottatt 29.08.2024. Søknaden var fullstendig 29.08.2024.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 09.04.2024 til bruksendring av kjeller, i sak med saksnummer BYGG-24/00493-3.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for bruksendring av kjeller i en horisontaldelt tomannsbolig.

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

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-24/00493-3	Ett-trinnstillatelse	09.04.2024

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Erik Salen
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Andreas Holm

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

RAMME ARKITEKTER AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02489-17	Erik Salen	20.02.2024

Gamle Kongevei 38, ferdigattest for bruksendring av kjeller og inngrep i bærekonstruksjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	112 / 78 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	RAMME ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Andreas Holm

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller og inngrep i bærekonstruksjon mottatt 16.02.2024. Søknaden var fullstendig 16.02.2024.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 17.01.2022 til bruksendring av kjeller og inngrep i bærekonstruksjon, i sak med saksnummer BYGG-21/02489-6.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for bruksendring av kjeller og inngrep i bærekonstruksjon.

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

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

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

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 16.02.2024, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-21/02489-6	Ett-trinnstillatelse for bruksendring av kjeller og inngrep i bærekonstruksjon.	17.01.2022

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Erik Salen
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasadetegninger
Plantegning
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Andreas Holm

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Damian Dawid Szatkowski
Gamle Kongevei 38
3040 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00995-9	Stian Kim Thorstensen	31.01.2024

Gamle Kongevei 38, ferdigattest for riving og oppføring av ny terrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 112 / 78 / 0 / 1
Tiltakshaver: Damian Dawid Szatkowski

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for riving og oppføring av ny terrasse mottatt 29.01.2024. Søknaden var fullstendig ved innsendelse.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 06.07.2022 til riving og oppføring av ny terrasse, i sak med saksnummer 22/00995-6.

Vedtak

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

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving og oppføring av ny terrasse.

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

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Kommunens vurdering

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Stian Kim Thorstensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

TEGNING FORMAT – 1:20

1 - TAKVINDU MONTERERES MELLOM TAKSTOLER 118 x 78 cm

2 - INSPEKSJONSLUKER I KNEVEGG

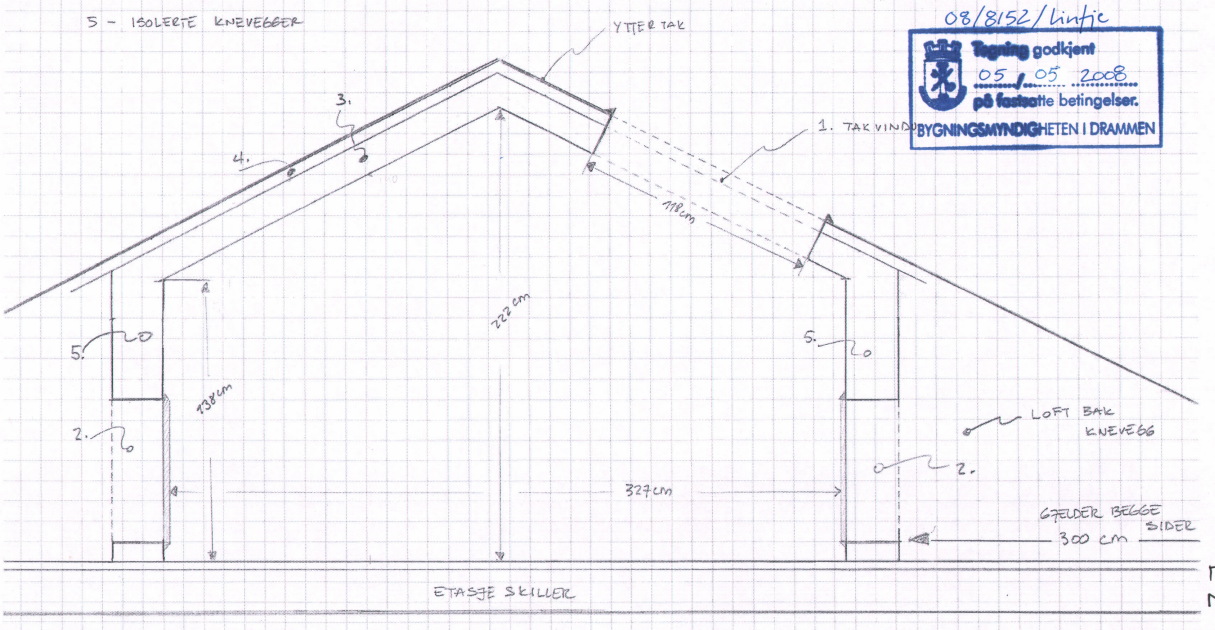
3 - ISOLASJON MOT YTTERTAK

4 - LUFTING

5 - ISOLERTE KNEVEGGER

GAMLE KONGEVEI 38
3040 DRAMMEN
STORE CHR. PILEGRRD
E-post: chripil@online.no
Mobil: 920 34 551

08/8152/Linfje
Tegning godkjent
05./05. 2008
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



E2

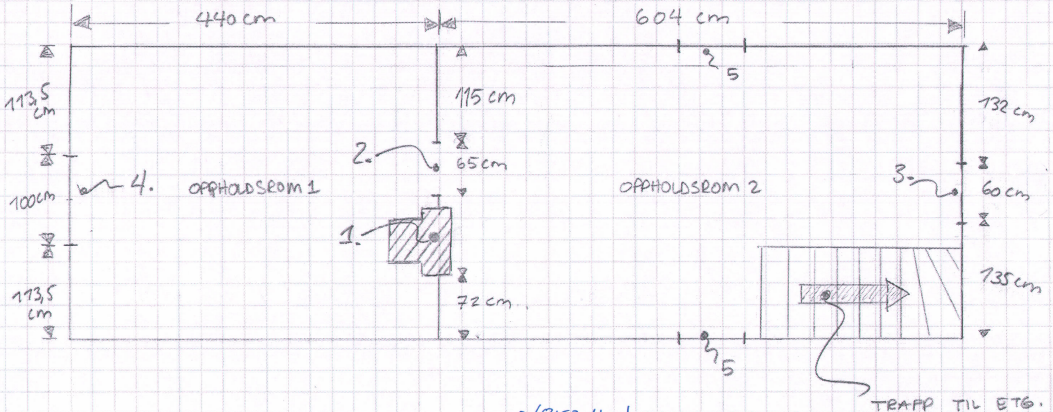
1 - PIPELØP M/ VANGER MOT SKILLEVEGG

2 - DØR

3 - VINDU 60 x 100 cm – RØMNINGSVEI NED PÅ INNGANGSPARTI

4 - VINDU 100 x 125 cm – RØMNINGSVEI – MODUMSTIGEN

5 - INSPEKSJONSLUKER TIL LOFT BAK KNEVEGGER.

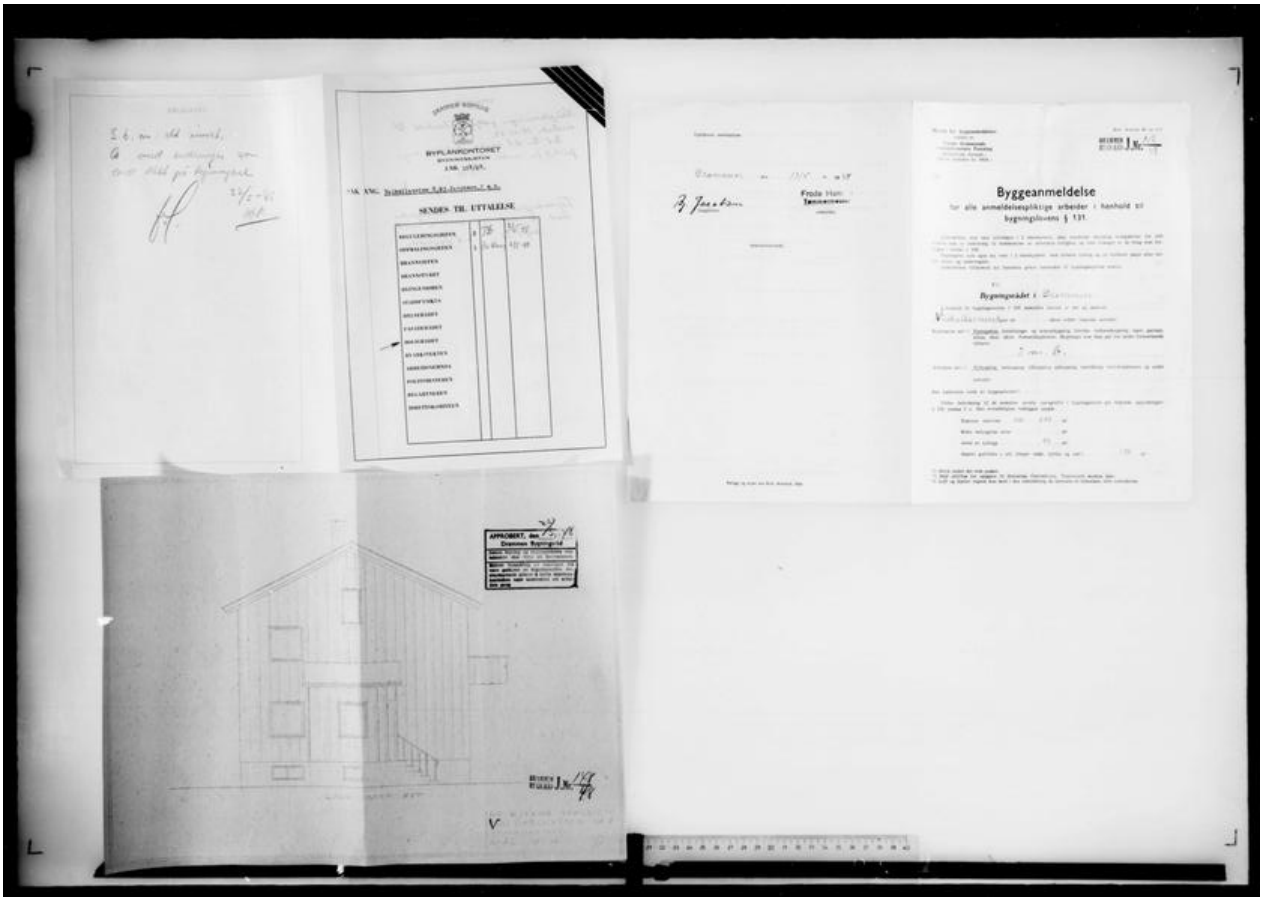


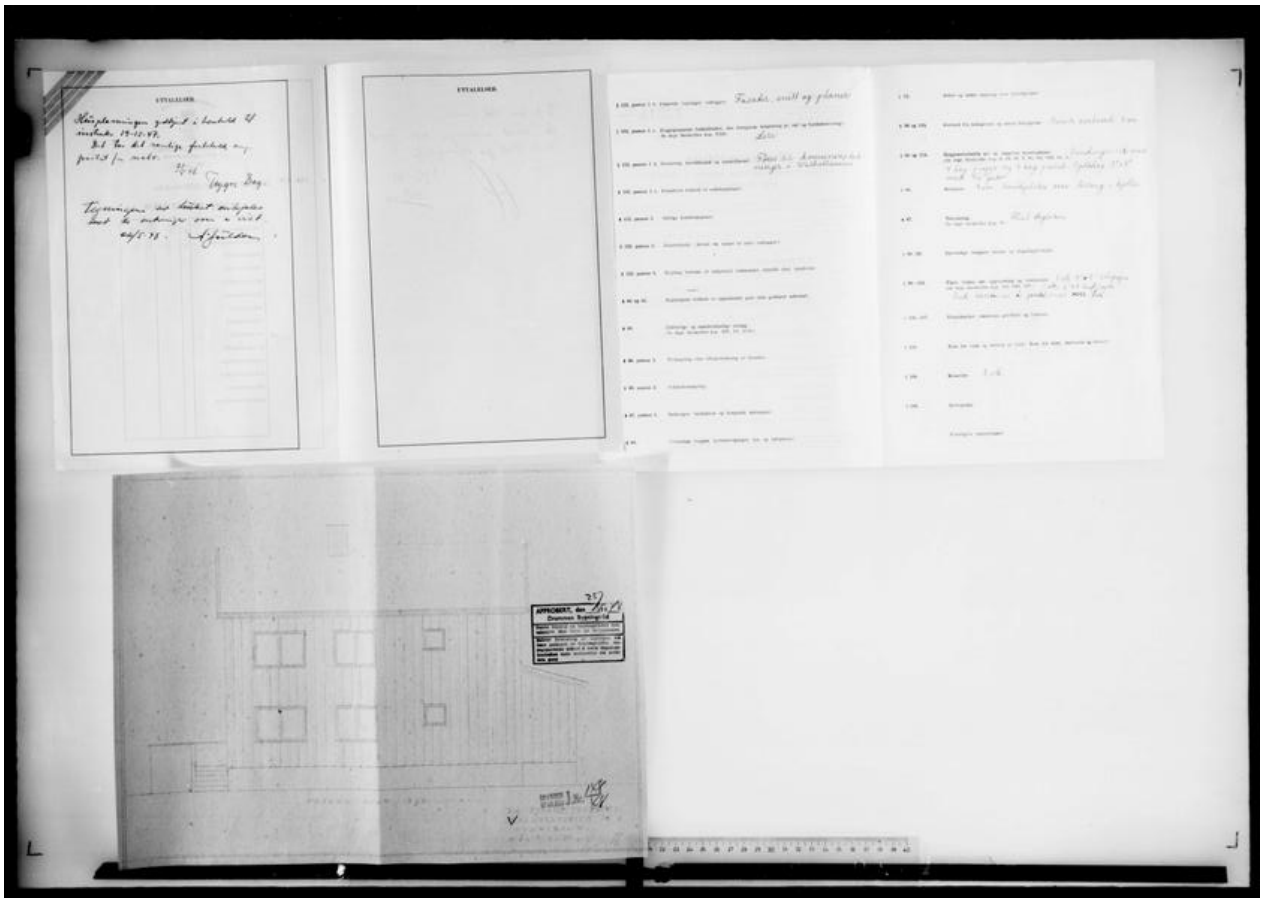
GAMLE KONGEVEI 38
3040 DRAMMEN
STORE CHR PILEGRRD
E-post: chripil@online.no
Mobil: 920 34 551

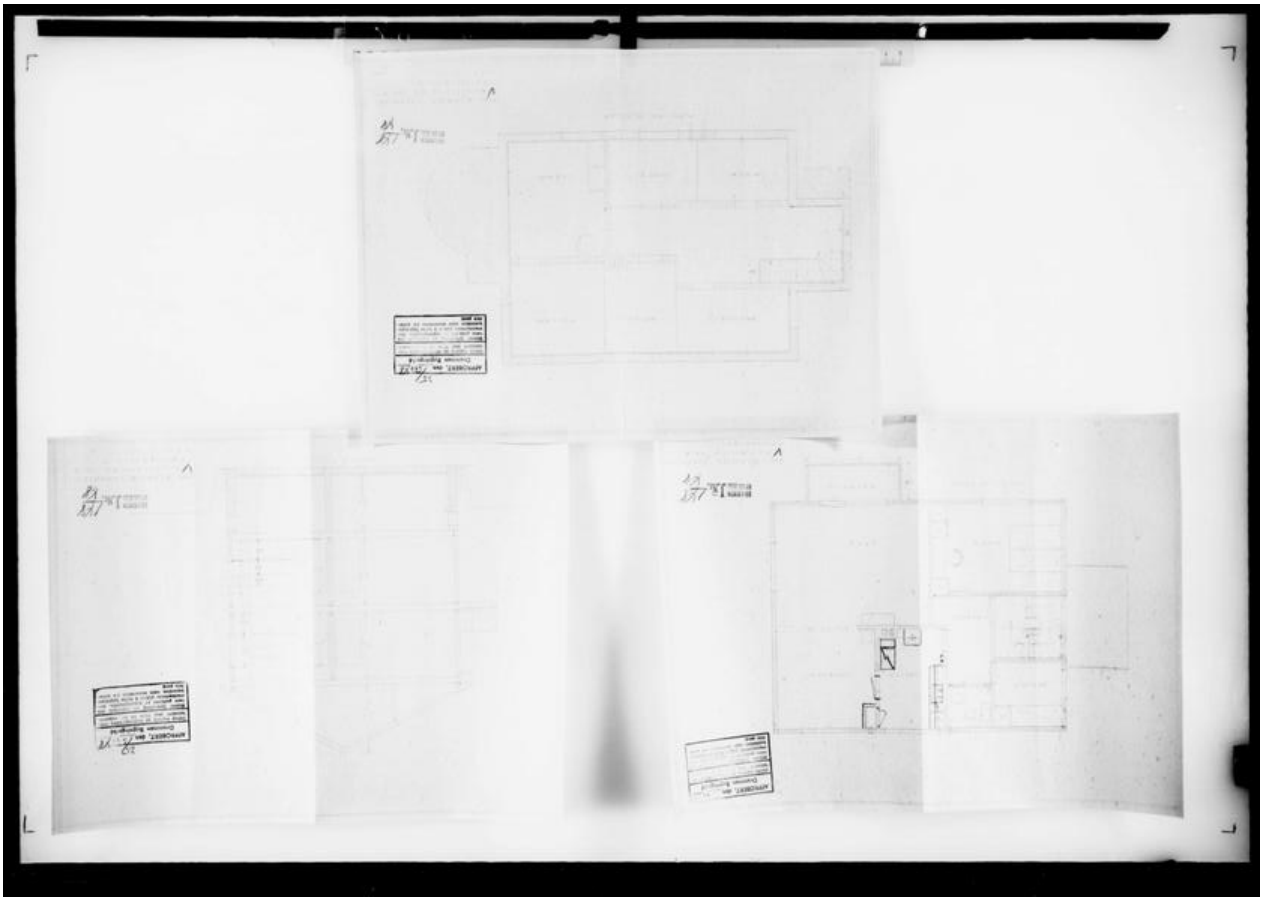
08/8152/Linfje
Tegning godkjent
05./05. 2008
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

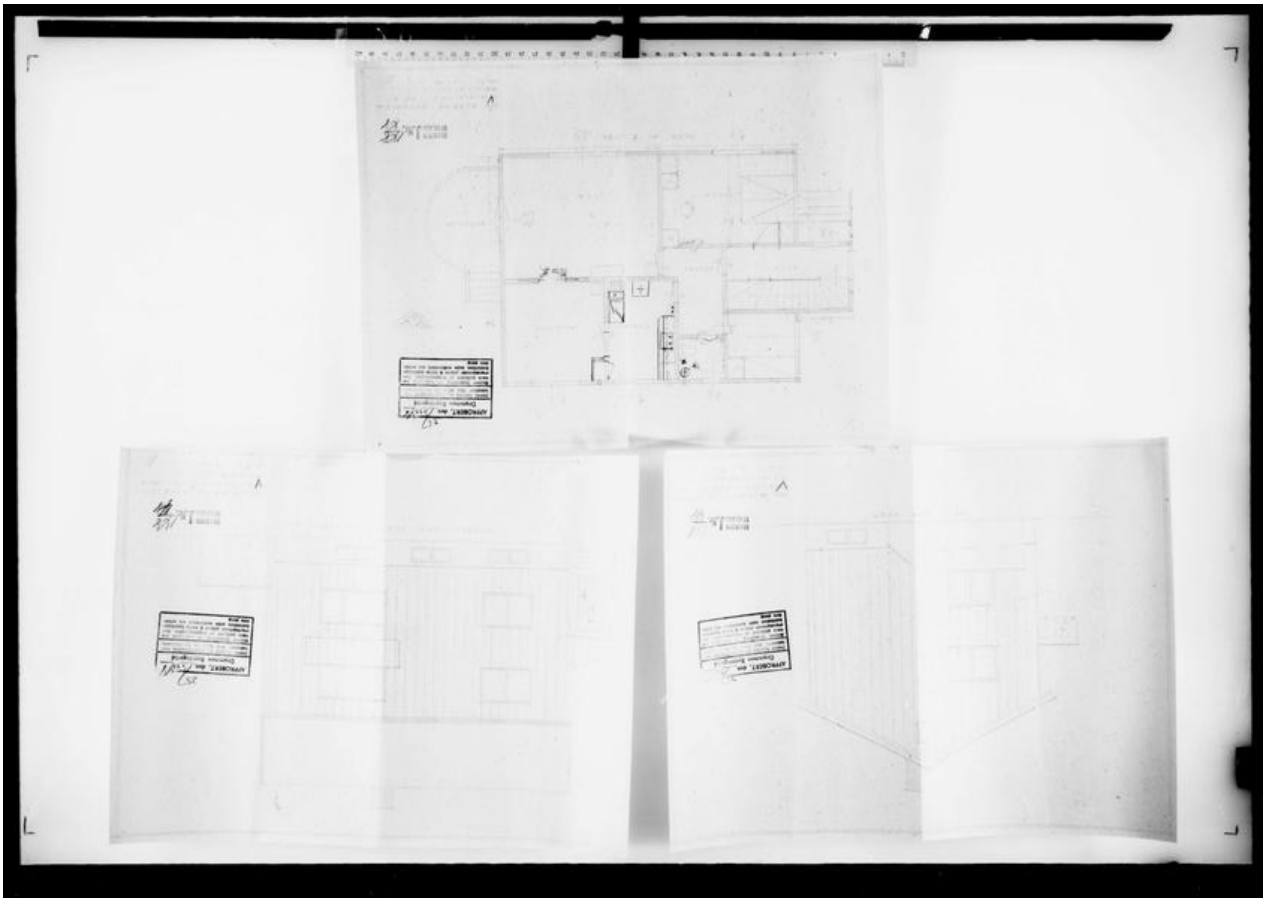
E1

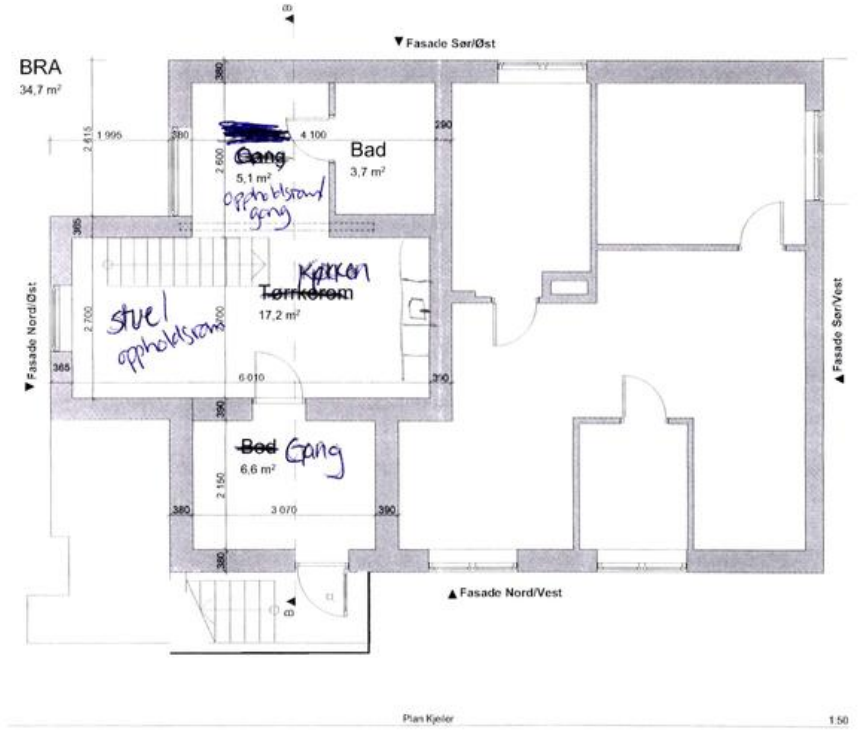
TEGNING FORMAT – 1:50


BYPLANKONTORET
SENDES TIL UTTALELSE
Byggeanmeldelse
for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.
APPROBERT, den
Drammen Bygningråd


UTTALELSE
UTTALELSE
APPROBERT, den
Drammen Bygningråd







Prosjekt
Prosjekt gjelder innvendig ombygging av kjeller og fasadeendring på eiendom
Gamle Kongevei 38, gbnr 112/78/0/2 i Drammen kommune.

Fase
Søknadstegninger

Tiltakshaver
Andreas Holm
Gamle Kongevei 38
xxxx xx

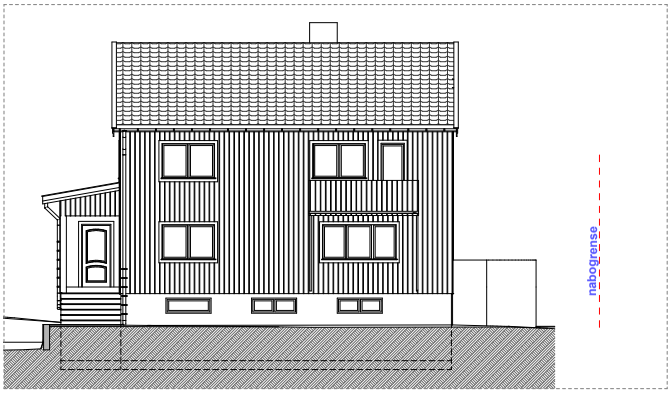
RAMME ARKITEKTER AS
Arkitekter
Ansvarlig søker

Bartek Szczesniak
Arkitekt MNAL
[redacted]

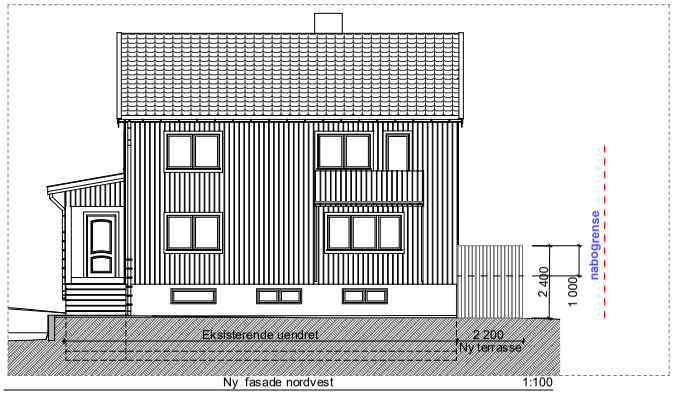
Tegning
Plan Kjeller

Dato
10.10.2023
Målestokk
1:50
Tegningsnr.
A20-01

N



Eksisterende fasade nordvest 1:100



Ny fasade nordvest 1:100

Adresse:
Gamle Kongevei 36
3040 Drammen
Gnr./Bnr.nr:
112/78

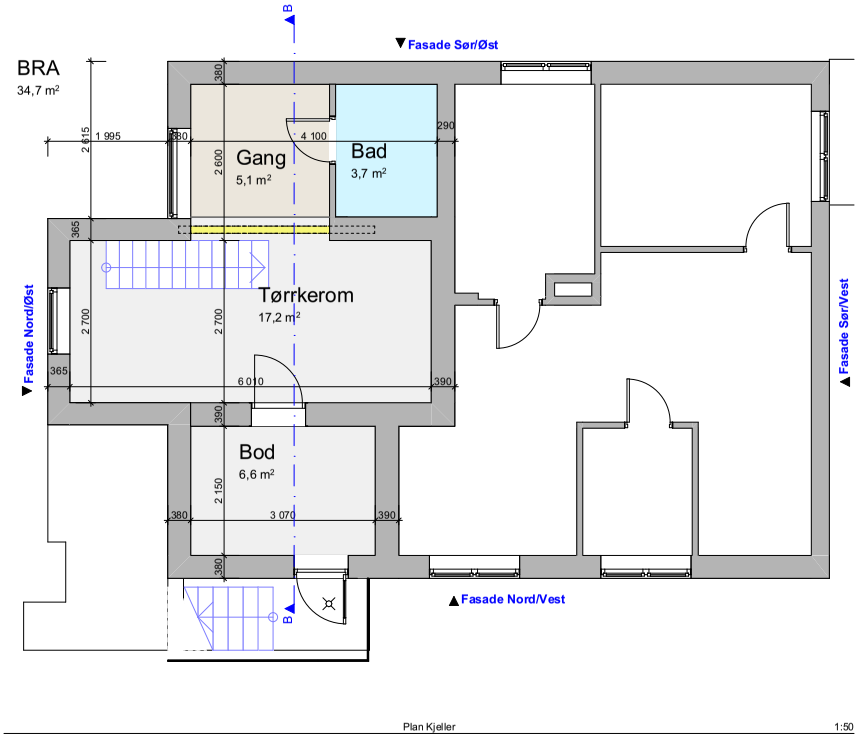
Tiltakshaver:
Damian Szatkowski
Prosjektnavn:
Gamle Kongevei 38,

Terrasse

Eksisterende og ny fasade nordvest

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr

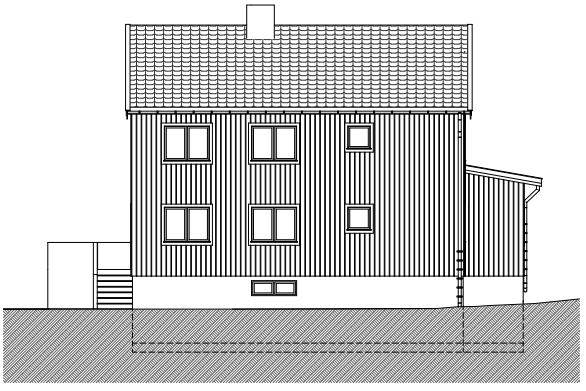
Dato opprettet	Mål (A3):	Tegningsnr.
28.04.2022.	**1:100** **Mål (A4):1:200**	**E-03**
DS.		Rev. ID



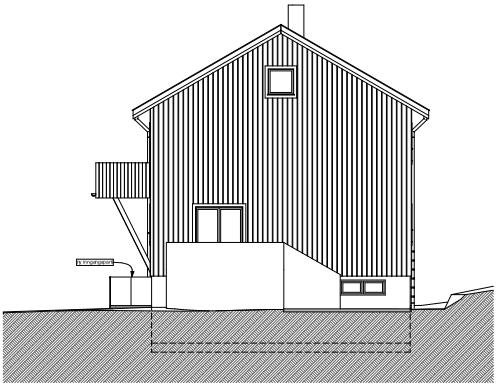
Plan Kjeller 1:50

Prosjekt: **Prosjekt gjelder innvendig ombygging av kjeller og fasadeendring på eiendom Gamle Kongevei 38, gbnr 112/78/0/2 i Drammen kommune.**		Tiltakshaver: Andreas Holm, Gamle Kongevei 38 , 3034Drammen	RAMME ARKITEKTER AS, Arkitekter, Ansvarlig søker	Bartek Szczesniak, Arkitekt MNAL, J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby, arkitekt@rammearkitekter.no, tlf.: 967 320 58	©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	Dato: 10.10.2023
Fase: Søknadstegninger	Filplassering: D:\RA_AS\Dropbox\Batmiss\ Szczesniak\1 f RA\Prosjekter\RA012 Gamle Kongevei 38_Drammen\5. Prosjektfiler\Arkitekt\Gamle Kongevei 38 hus.pln				Tegning: Plan Kjeller	Målestokk: 1:50
						Tegningsnr: A20-01

N

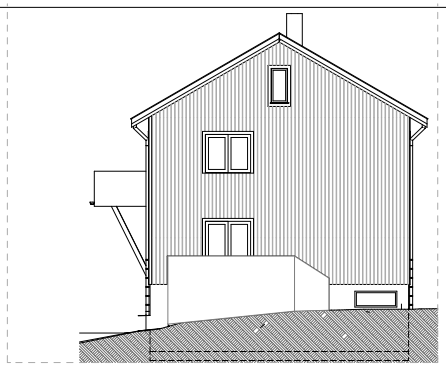


Fasade sørøst 1:100

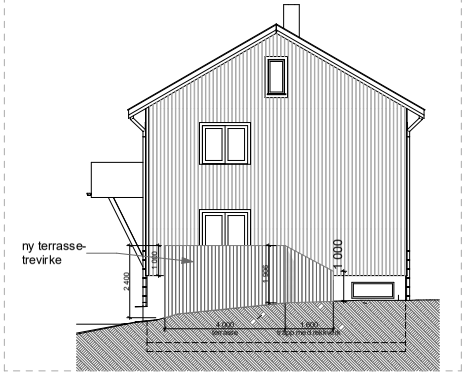


Fasade sørvest 1:100

Prosjekt **Prosjekt gjelder innvendig ombygging av kjeller og fasadeendring på eiendom Gamle Kongevei 38, gbnr 112/78/0/2 i Drammen kommune.**		Tiltakshaver Andreas Holm Gamle Kongevei 38 , 3034Drammen	RAMME ARKITEKTER AS Arkitekter Ansvarlig søker	Bartek Szczesniak Arkitekt MNAL J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby arkitekt@rammearkitekter.no tlf.: 967 320 58	©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	Dato 10.10.2023
Fase: Søknadstegninger	Filplassering: D:\RA_AS\Dropbox\Bartomiej Szczesniak\1 RA\Prosjekter\RA012 Gamle Kongevei 38_Drammen\5. Prosjektfiler\dwt i Arc\Revit\Gamle Kongevei38 tegninger.pln				Tegning: Fasade sørøst og sørvest	Målestokk: 1:100 Tegningsnr: A40-02



Eksisterende fasade sørvest 1:100



Ny fasade sørvest 1:100

Adresse:
Gamle Kongevei 36
3040 Drammen
G.nr./Bn.nr:
112/78

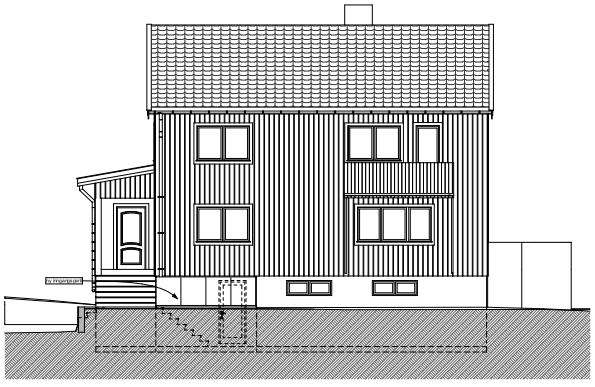
Tiltakshaver:
Damian Szatkowski
Prosjektnavn:
Gamle Kongevei 38,

Terrasse

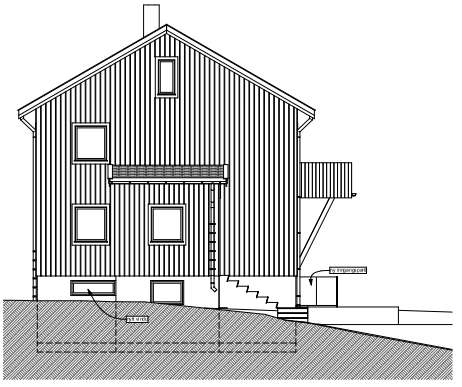
Eksisterende og ny fasader sørvest

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr

Dato opprettet	Mål (A3):	Tegningsnr.
28.04.2022.	**1:100** **Mål (A4):1:200**	**E-02**
	DS.	Rev. ID



Fasade nordvest 1:100



Fasade nordøst 1:100

Prosjekt **Prosjekt gjelder innvendig ombygging av kjeller og fasadeendring på eiendom Gamle Kongevei 38, gbnr 112/78/0/2 i Drammen kommune.**		Tiltakshaver Andreas Holm Gamle Kongevei 38 , 3034Drammen	RAMME ARKITEKTER AS Arkitekter Ansvarlig søker	Bartek Szczesniak Arkitekt MNAL J. H. Wessels vei 99, 1542 Vestby arkitekt@rammearkitekter.no tlf.: 967 320 58	©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	Dato 10.10.2023	N
Fase: Søknadstegninger	Filplassering: D:\RA_AS\Dropbox\Bartoneij Szczesniak\1 RA\Prosjekter\RA012 Gamle Kongevei 38_Drammen\5. Prosjektfiler\dwg\Arkfiler\Gamle Kongevei38 tomegn.pln				Tegning: Fasader nordvest og nordøst	Målestokk: 1:100 Tegningsnr: A40-01	

Gamle Kongevei 38

Nabolaget Rundtom/Kobbervik - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	**8 min**
552 elever, 26 klasser	0.6 km
Fjell skole (1-7 kl.)	**28 min**
488 elever, 23 klasser	2 km
Åskollen skole (1-7 kl.)	**6 min**
444 elever, 21 klasser	2.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**6 min**
644 elever, 43 klasser	2.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**8 min**
366 elever, 26 klasser	4 km
Drammen videregående skole	**6 min**
1250 elever, 51 klasser	2.8 km
Heltberg vgs. Drammen	**9 min**

Offentlig transport

Kobbervikveien	**2 min**
Linje 5, 37	0.1 km
Strømsø torg	**5 min**
Totalt 6 ulike linjer	2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**52 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

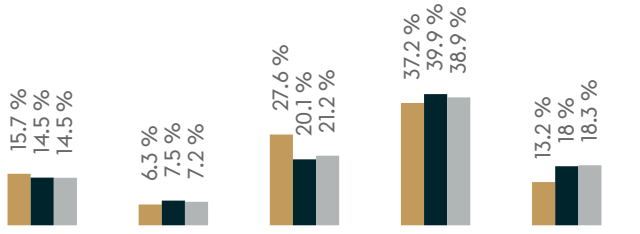
Barnehager

Kobbervik Gård barnehage (1-5 ...	**3 min**
81 barn	0.2 km
St. Hansberget barnehage (1-5 ...	**7 min**
61 barn	0.6 km
Hedensrud barnehage (0-5 år)	**9 min**
54 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Tangen	**5 min**
Spar Kristensen	**8 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brandengen skole, gymsal	9 min
Teglverkstomta, balløkke	12 min
PDL Center Drammen	6 min
InterPadel Drammen	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 10-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Kongevei 38 3040 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 112, bnr 78, snr 2 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no