

Rektor Nygaards gate 1



Velkommen til

Rektor Nygaards gate 1



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

Strømsø/ Nybyen

Stor og lys tomannsbolig på 86kvm BRA-i. Balkong. 2 gode soverom. Spisestue og stue. Peis. P-plass*. 4 boder. Attraktivt

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	104 000,-
Totalpris	3 794 000,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Rektor Nygaards gate 1 - presentert ved Maria V. Løken.

- Dette er en stor og lys, horisontaldelt tomannsbolig Området er attraktivt og barnevennlig med kort vei til det meste. Boligen har en innbydende og god atmosfære, og en funskjonell planløsning med romslige og lyse rom.

- Kort fortalt:
- Sørøstvendt balkong på ca. 9kvm
- Stor og innbydende spisestue med peis - med åpen løsning til en romslig stue
- To gode soverom med direkte adkomst til badet
- Flislagt entré med skyvedørsgarderobe og adkomst til et WC
- Hyggelig, felles hage som er naturlig "inndelt"
- Godt med lagringsplass i tre kjellerboder én stor loftsbod med 33kvm gulvareal
- *Én felles parkeringsplass som byttes på
- Behov for modernisering og vedlikehold

Arealer og innhold

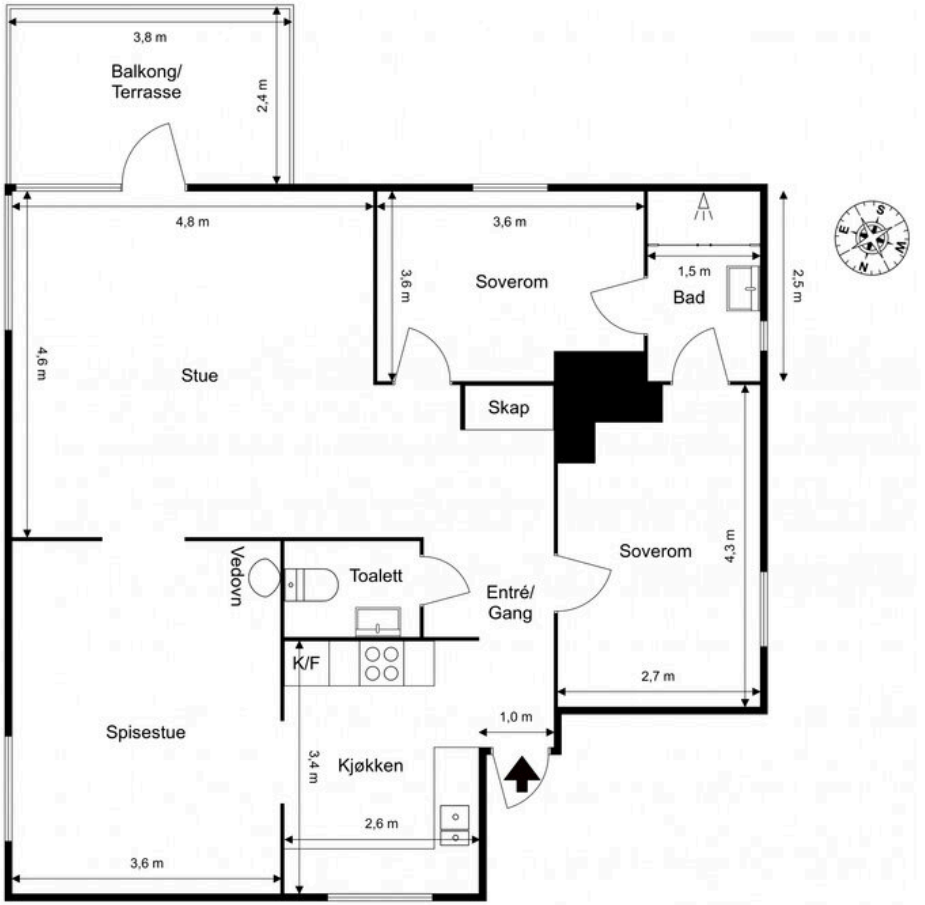
BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 9 kvm.

Rektor Nygaards gate 1, 3045 Drammen

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet































Rektor Nygaards gate 1

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 368 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Dram... 55 elever, 3 klasser	13 min 0.9 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 560 elever, 35 klasser	27 min 2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	13 min 0.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 356 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 0.4 km
Heltberg vgs. Drammen	13 min

Offentlig transport

Museumsparken Totalt 10 ulike linjer	1 min 0.1 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	7 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

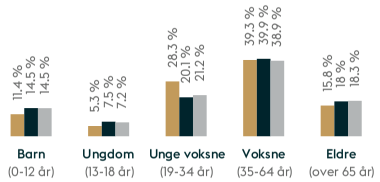
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.6 km
Danvik barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barne... 44 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	2 min
Coop Extra Byhaven	8 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen-grophallen	6 min
Turnhallen	6 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	8 min
Family Sports Club Akropolis M...	11 min

«Nybyen – en perle midt i sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0454/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Rektor Nygaards gate 1, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 382, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Mie Marie Simonnæs

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
104 000,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 794 000,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 86 kvm

BRA-e: 27 kvm

Totalt BRA: 113 kvm

TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 86 kvm.

BRA-e: 27 kvm.

Total BRA: 113 kvm.

TBA: 9 kvm.

Innhold

BRA-i: 86 kvm - Entre/gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue, spisestue og toalett.

BRA-e: 27 kvm - Tre kjellerboder.

I tillegg medølger det en loftsbod som på grunn av takhøyde ikke er måleverdig.

Bodene er seksjonert som tilleggdsel.

Parkering

Det er *én felles oppstillingsplass utenfor boligen og byttes på ved muntlige avtaler.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble utført i 2010

Arbeid utført av: Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2010 ca

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært lekkasje fra veranda ned til stue i leiligheten under. Dette ble utbedret i 2012?

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er et hus fra 1931

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble betalt på innboforsikringen til tidligere eier i etagen under

Arbeid utført av: Vet ikke

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i 2. etasje i en tomannsbolig (horisontaldelt). Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i murkonstruksjoner. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk v tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3/2-lags isolerglass.

Om boligen: Oppstillingsplass utenfor boligen. Enkelte bygningsdeler må påregnes å bli oppgradert i tiden som kommer. Bad fra 2011.
2025: Byttet spotter og dimmer i bad. Utført av Elektroimportøren Norge AS.

Oppsummering av bygningsdeler som har fått TG 2, TG3 og TGIU

Bygningsdeler som har fått TG2:

Grunnmur og fundament
TG2: Sprekker/deformasjoner er observert, noe som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Større avskallinger og riss/sprekker i puss på grunnmur.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.
Sprekker i grunnmur bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden
endrer seg.

Vinduer og dører
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte.
Avfasing av maling på vannrettbeslag. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Beskrivelse: Vinduer i resterende av boligen er fra 1997 etter opplysning i fra eier. Vindu i bad er fra 2011. Innerdører med ukjent alder.
Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.
Anbefalte tiltak: Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved
feks. tilleggsisolering ol. Musetettingen bør utbedres. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Råteskadet treverk må byttes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
TG2: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget.
Beskrivelse: Det er kaldt loft med adkomst fra sidedør samt trapp. Undertak av takbord/taktro.
Anbefalte tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.
Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring. Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet. Vann fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.
Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

Takkonstruksjon
TG2: Det er mangelfull løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen.
Beskrivelse: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Anbefalte tiltak: Luftingen bør utbedres. Mangelfull lufting kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Taktekking
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket. Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.
Beskrivelse: Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Det legges til grunn at taktekkingen har blitt byttet rundt 80-90 tallet på bakgrunn av visuell inspeksjon.
Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket. Utbedring/utskifting av beslagsløsninger

anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utstyr på tak
TG2: Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.
Anbefalte tiltak:Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn
TG2: Sprekte gulvfliser i entre/gang samt flisfuger. Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak. Det registreres stedvis knirk.
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Ildsted/Skorstein: Vedovn stue
TG2: Pipen har spor av sotvann (rennemerker) på loft. Riss i overflaten er påvist på loft. Det er rust i beslag rundt pipa.
Beskrivelse: Eier opplyser at pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 20.09.2010 ved fremlagt ferdigattest. Vedovn ble montert rundt 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Anbefalte tiltak: Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende. Tettingen rundt pipe bør kontrolleres. Pipen trenger pussing/behandling.

Kjøkken: overflater og innredning
TG2: Kosmetiske skader på innredningen samt fronter som subber/løse. Fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum. Riss i flisfuger i veggflis under overskap.
Beskrivelse: Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2005. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. 3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvasskum i stål med ettgreps armatur. Flis på benkeplate ved stekeovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.
Lysarmatur under overskap med stikk på vegg. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Merknad: Jevnlig rengjøring av ventilator opprettholder sug samt levealder på ventilator.
Anbefalte tiltak avtrekk: Mekanisk avtrekk bør etableres. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Trapp: Kaldtloft
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.
Anbefalte tiltak
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet

Avløpsrør
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler av innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader /
lekkasjer kan oppstå. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Beskrivelse: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Anbefalte tiltak: Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Lufting av avløpsanlegg over tak bør etableres.

Vannledninger
TG2: Vannrør i eksisterende bygg/ deler innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader /
lekkasjer kan oppstå. Stoppekran i boenheten er ikke påvist.
Merknad: Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller. Denne ble ikke funksjonstestens på befaringstidspunktet. Påse at denne fungerer som tiltenkt.
Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere stoppekran i boenheten. Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Varmesentral:Varmepumpe,spisestue
TG2:Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Beskrivelse: Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.
Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser er nødvendige. En fagperson må inspisere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller/vaskerom
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater
TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm
Inspeksjonsluke under badekar danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Fuktskade i nedkant av dørlister. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv vegg samt stedvis manglende.
Enkelte flis er skadet / sprukket. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
Merknad: gammel maling under ny maling på dør er flasset av.
Beskrivelse: Badet er fra 2011 i henhold til opplysning i fra eier. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.
Anbefalte tiltak overflater: Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Drenshull under inspeksjonsluke bør etableres slik at lekasjevann kan ledes til sluk. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til dusjarmatur. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2011.
Merknad: luke under badekar subber mot gulvflis samt noe redusert muligheter ved renhold av sluk.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må
vurderes.
Sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktskader/svelling pga vannsøl, på baderoms innredningen. Krakkelinger i servant.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Servantskap bør byttes. Servant bør byttes.
Ventilasjon:
TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Beskrivelse: Mekanisk Avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Inngangsparti Oppsummering
TG2: Det er vedlikeholdsetterslep.
Anbefalte tiltak
Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Drenering
TG3: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt ved registret vann på kjellergulv på befaringstidspunktet.
TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. På kjellerytttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag. Det er avflassing av puss. Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Merknad: På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon samt observasjoner legges det til grunn at drenering er fra byggeår.
Beskrivelse: Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.
Anbefalte tiltak:Det må påregnes utskiftning av dreneringen. Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes. Prisestimatet gjelder for bytting av drenering. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må påregnes vedlikehold med overflatebehandling/puss. Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng: Grovkjeller felles areal
TG3: Det er registret vann på kjellergulv på befaringstidspunktet. Det er registrert

høyt fuktnivå og synlige skader på overflater.
TG2: Kjelleren har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.
Beskrivelse: Grovkjeller med boder. Pussede/malte mur-/betongvegger.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Anbefalte tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser for å stadfeste skadeomfang. Det må påregnes sanering og utskiftning av overflater.
Prisestimatet må sees i sammenheng med drenering.
Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres om mulig.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting:
TG3: Råteskader i plate på rekkverk samt at denne ikke er beregnet for utebruk. Råteskadede rekkverksbord.
TG2: Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 87cm. Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg ved dør. Alder samt manglende dokumentasjon på utførelse. Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.
Merknad: Takvann er ført i nedløp til balkong. Ved renovering av balkongen må man se på en bedre løsning for takvann for å forhindre lekkasjer på underliggende konstruksjoner.
Beskrivelse: Terrasse/balkong som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales. Det er etablert membran på balkong/terrasse dekket i nyere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Anbefalte tiltak: For å utbedre avviket, må råteskadede plater/rekkverksbord utbedres. Prisestimatet gjelder for bytting av råteskadede materialer.
Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved bytte av tekking bør alle arbeider dokumenteres.
For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv. Overflatebehandling anbefales.
Beslag mellom overgang membran/dør bør etableres for å forhindre lekkasje.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom:
TG3: Det er ingen ventilasjon.
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet mangler tilluftspalte ved dør for optimal ventilering.
Beskrivelse: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Gulvstående wc.
Anbefalte tiltak: For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes. Prisestimatet gjelder for etableringer av mekanisk avtrekk.
Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli byttet.
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for optimal ventilering.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk Oppsummering
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.
Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for utførte arbeider i 2025.
Spotter i enkelte rom fungerer ikke som tiltenkt.
Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Byttet spotter og dimmer i bad. Utført av Elektroimportøren Norge AS.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert
elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Skifte av spotter anbefales.

Lovlighet:
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.
Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon av himling (tak) i kjeller det avdekket tettdetaljer rundt rørføring er til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige. Anbefaler videre undersøkelser.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på toalettrom, bad og i entré. Vedovn i stue. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 474,-pr. 2024

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Tomannsboligen er ikke organisert med felles vedtekter eller faste utgifter pr. dags dato.

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig husforsikring 18 259 kr,- pr år for hele tomannsboligen.
(Husforsirkingen er i Fremtind forsikring og har polisenummer 21595010)
- Innboforsikring 378,- pr. mnd.
- Internett fra Telia 829,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 994 258,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 977 030,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 309 kvm (Eiertomt)
Hagen er felles, men naturlig delt i hver sin halvdel.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at eierne sammen 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 eventuelle vedtekter.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en hyggelig og barnevennlig beliggenhet i Nybyen, med gangavstand til skoler, idrettsanlegg, slalåmbakke og barnehage.
Denne delen av Nybyen består i hovedsak av klassiske, velholdte og bevaringsverdige villaer.

Gangavstand til Strømsø torg og jernbanestasjon, hvor det er hyppige avganger til Asker/Bærum/Oslo og Kongsberg. Fra Drammen togstasjon er det flytog til Gardermoen.

Drammensbadet ligger kun ca. 5 minutters gange unna. Det er videre ca. 15 minutter å gå til urbane Union Brygge hvor man blant annet finner

Kunnskapsparken, bibliotek, restauranter/barer og bakeri like ved elvekanten.

Det er også kort vei til marka med Haukås alpinanlegg og flotte turmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 27.09.20210.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplan/kommunedelplan avsatt til boligbebyggelse - Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) og kommunedelplan Strømsø, gatebruk 22.6.2004.

For mer informasjon kontakt megler eller se kommunens hjemmeside:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-deling-seksjonering-oppmaaling/kommuneplaner-og-retningslinjer/gjeldende-kommunedelplaner/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/110/382/2:
12.09.1947 - Dokumentnr: 1791 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2001 - Dokumentnr: 12338 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2001 - Dokumentnr: 12338 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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

Selger opplyser at huseier i Konnerudgata 28 holder på å skifte ut skilleveggene i hagen. Det vil ferdigstilles i løpet av våren/sommeren. Og naboen i Marcus Thranes gate 13 planlegger å utbedre murveggen i hagen ifb. fasadeutbedring og oppgradering av utleiedel.

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.
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.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.
Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon av himling (tak) i kjeller det avdekket tettdetaljer rundt rørføring er til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige. Det anbefales videre undersøkelser.

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).

"kke-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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 500,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 946,-

Samlet skal selger betale kr. 140 136,- 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 25. april 2025

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Informasjon

Rektor Nygaards gate 1

Rektor Nygaards gate 1
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet (tomannsbolig (horisontaldelt)
Byggeår: 1936
BRA: 113 m^2
BRA-i: 86 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	1	22	4	1

Supertakst
GNR: 110 BNR: 382 SNR: 2

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Rektor Nygaards gate 1
3045 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29102

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

TG3: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt ved registret vann på kjellergulv på befaringstidspunktet.

TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
På kjellerytttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Det er avflassing av puss.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Merknad: På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon samt observasjoner legges det til grunn at drenering er fra byggeår.

Beskrivelse:
Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning av dreneringen. Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes. Prisestimatet gjelder for bytting av drenering. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det må påregnes vedlikehold med overflatebehandling/puss.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng: Grovkjeller felles areal

Oppsummering

TG3: Det er registret vann på kjellergulv på befaringstidspunktet. Det er registrert høyt fuktnivå og synlige skader på overflater.

TG2: Kjelleren har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

Beskrivelse:
Grovkjeller med boder.
Pussede/malte mur-/betongvegger.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

Det må foretas nærmere undersøkelser for å stadfeste skadeomfang. Det må påregnes sanering og utskiftning av overflater.
Prisestimatet må sees i sammenheng med drenering.
Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres om mulig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong/terrasse stue

Oppsummering

TG3: Råteskader i plate på rekkverk samt at denne ikke er beregnet for utebruk.
Råteskadede rekkverksbord.

TG2: Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 87cm.
Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg ved dør.
Alder samt manglende dokumentasjon på utførelse.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Merknad: Takvann er ført i nedløp til balkong. Ved renovering av balkongen må man se på en bedre løsning for takvann for å forhindre lekkasjer på underliggende konstruksjoner.

Beskrivelse:
Terrasse/balkong som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.
Det er etablert membran på balkong/terrasse dekket i nyere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak

For å utbedre avviket, må råteskadede plater/rekkverksbord utbedres. Prisestimatet gjelder for bytting av råteskadede materialer. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved bytte av tekking bør alle arbeider dokumenteres.
For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv.
Overflatebehandling anbefales.
Beslag mellom overgang membran/dør bør etableres for å forhindre lekkasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

TG3: Det er ingen ventilasjon.

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap.
Rommet mangler tilluftspalte ved dør for optimal ventilering.

Beskrivelse:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes. Prisestimatet gjelder for etableringer av mekanisk avtrekk. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli byttet.
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Sprekker/deformasjoner er observert, noe som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Større avskallinger og riss/sprekker i puss på grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.
Sprekker i grunnmur bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Avfasing av maling på vannrettbeslag.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:
Vinduer i resterende av boligen er fra 1997 etter opplysning i fra eier.
Vindu i bad er fra 2011.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Råteskadet treverk må byttes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra sidedør samt trapp. Undertak av takbord/taktro.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet.
Vann fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2: Det er mangelfull løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak

Luftingen bør utbedres. Mangelfull lufting kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Beskrivelse:
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Det legges til grunn at taktekkingen har blitt byttet rundt 80-90 tallet på bakgrunn av visuell inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2: Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.

Anbefalte tiltak

Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2: Sprekte gulvfliser i entre/gang samt flisfuger.
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.
Det registreres stedvis knirk.

TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Ildsted/Skorstein: Vedovn stue

Oppsummering

TG2: Pipen har spor av sotvann (rennemerker) på loft.
Riss i overflaten er påvist på loft.
Det er rust i beslag rundt pipa.

Beskrivelse:
Eier opplyser at pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 20.09.2010 ved fremlagt ferdigattest. Vedovn ble montert rundt 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak

Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende.
Tettingen rundt pipe bør kontrolleres.
Pipen trenger pussing/behandling.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Kosmetiske skader på innredningen samt fronter som subber/løse.
Fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.
Riss i flisfuger i veggflis under overskap.

Beskrivelse:
Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2005. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvasskum i stål med ettgreps armatur. Flis på benkeplate ved stekeovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.
Lysarmatur under overskap med stikk på vegg. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Merknad:
Jevnlig rengjøring av ventilator opprettholder sug samt levealder på ventilator.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk bør etableres. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Trapp: Kaldtloft

Oppsummering

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler av innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Lufting av avløpsanlegg over tak bør etableres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør i eksisterende bygg/ deler innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran i boenheten er ikke påvist.

Merknad: Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller. Denne ble ikke funksjonstestens på befaringstidspunktet. Påse at denne fungerer som tiltenkt.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere stoppekran i boenheten.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Varmesentral: Varmepumpe,spisestue

Oppsummering

TG2:Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beskrivelse:
Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser er nødvendige. En fagperson må inspisere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller/vaskerom

Oppsummering

TG2: Beredere er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm
Inspeksjonsluke under badekar danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Fuktskade i nedkant av dørlister.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv vegg samt stedvis manglende.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: gammel maling under ny maling på dør er flasset av.

Beskrivelse:
Badet er fra 2011 i henhold til opplysning i fra eier.
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Drenshull under inspeksjonsluke bør etableres slik at lekasjevann kan ledes til sluk.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til dusjarmatur.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2011.
Merknad: luke under badekar subber mot gulvflis samt noe redusert muligheter ved renhold av sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader/svelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakkelinger i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør byttes.
Servant bør byttes.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk Avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Inngangsparti

Oppsummering

TG2: Det er vedlikeholdsetterslep.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for utførte arbeider i 2025.
Spotter i enkelte rom fungerer ikke som tiltenkt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Byttet spotter og dimmer i bad. Utført av Elektroimportøren Norge AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Skifte av spotter anbefales.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon av himling (tak) i kjeller det avdekket tettdetaljer rundt rørføring er til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige. Anbefaler videre undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.3.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mie Marie Simonnæs**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rektor Nygaards gate 1, 3045 Drammen**

Kommunenr: **3301** Gårdsnr: **110** Bruksnr: **382** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1936** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet (tomannsbolig (horisontaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i 2. etasje i en tomannsbolig (horisontaldelt). Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i murkonstruksjoner. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk v tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3/2-lags isolerglass.

Om boligen: Oppstillingsplass utenfor boligen. Enkelte bygningsdeler må påregnes å bli oppgradert i tiden som kommer. Bad fra 2011.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Byttet spotter og dimmer i bad. Utført av Elektroimportøren Norge AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	86	86	0	0	9
Kjellerbod 1	5	0	5	0	0
Kjellerbod 2	7	0	7	0	0
Kjellerbod 3	6	0	6	0	0
Kjellerbod 4	9	0	9	0	0
Totalt m²	**113**	**86**	**27**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	86	86	0	Entre/gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue, spisestue, toalett.	
Totalt m²	**86**	**86**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (under 190cm). Gulvarealet måles til ca 33m². Gulvarealet kan avvike da det ikke er definert hvor grensen på boden er.

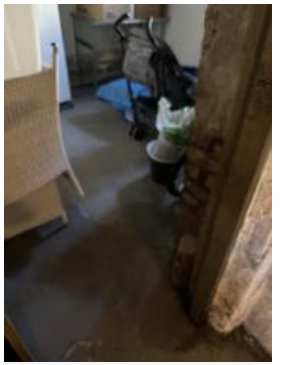
Kjellerbod 1 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,08m.
Kjellerbod 2 på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,03m.
Kjellerbod 3 på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,03m.
Kjellerbod 4 på ca. 9m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,03m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



TG3: Vann på kjellergulv.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

TG3: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt ved registret vann på kjellergulv på befaringstidspunktet.

TG2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
På kjellerytteregger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Det er avflassing av puss.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Merknad: På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon samt observasjoner legges det til grunn at drenering er fra byggeår.

Beskrivelse:
Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskiftning av dreneringen. Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes. Prisestimatet gjelder for bytting av drenering. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det må påregnes vedlikehold med overflatebehandling/puss.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

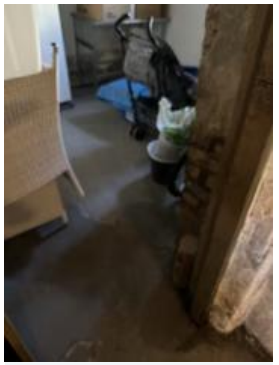
Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Sprekker/deformasjoner er observert, noe som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
Større avskallinger og riss/sprekker i puss på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.
Sprekker i grunnmur bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

6.3 Rom under terreng: Grovkjeller felles areal



TG3: Vann på kjellergulv.

Type rom under terreng	Grovkjeller

Grovkjeller med boder.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

TG3: Det er registret vann på kjellergulv på befaringstidspunktet. Det er registrert høyt fuktnivå og synlige skader på overflater.

TG2: Kjelleren har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

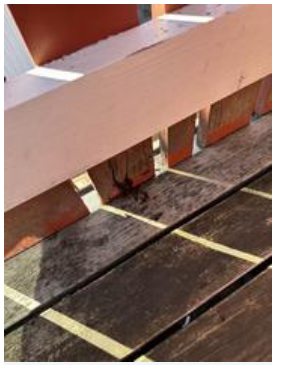
Beskrivelse:
Grovkjeller med boder.
Pussede/malte mur-/betongvegger.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas nærmere undersøkelser for å stadfeste skadeomfang. Det må påregnes sanering og utskiftning av overflater.
Prisestimatet må sees i sammenheng med drenering.
Ventilering/luftgjennomstrømning må utbedres om mulig.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong/terrasse stue



TG3: Råteskader på rekkverk.

Type	Balkong

Sørøst-vendt balkong/terrasse på ca. 9m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er etablert membran på balkong/terrasse dekket i nyere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

TG3: Råteskader i plate på rekkverk samt at denne ikke er beregnet for utebruk.
Råteskadede rekkverksbord.

TG2: Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 87cm.
Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg ved dør.
Alder samt manglende dokumentasjon på utførelse.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.

Merknad: Takvann er ført i nedløp til balkong. Ved renovering av balkongen må man se på en bedre løsning for takvann for å forhindre lekkasjer på underliggende konstruksjoner.

Beskrivelse:
Terrasse/balkong som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.
Det er etablert membran på balkong/terrasse dekket i nyere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å utbedre avviket, må råteskadede plater/rekkverksbord utbedres. Prisestimatet gjelder for bytting av råteskadede materialer. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved bytte av tekking bør alle arbeider dokumenteres.
For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv.
Overflatebehandling anbefales.
Beslag mellom overgang membran/dør bør etableres for å forhindre lekkasje.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3/2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører/omramning. Entredør har ikke påvist lyd - og brannklassefisering i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i resterende av boligen er fra 1997 etter opplysning i fra eier.
Vindu i bad er fra 2011.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Avfasing av maling på vannrettbeslag.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:
Vinduer i resterende av boligen er fra 1997 etter opplysning i fra eier.
Vindu i bad er fra 2011.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Råteskadet treverk må byttes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldt loft med adkomst fra sidedør samt trapp. Undertak av takbord/taktro.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra sidedør samt trapp. Undertak av takbord/taktro.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag er overskredet.
Vann fra taknedløp ledes ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

TG2: Det er mangelfull løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen.

Beskrivelse:
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftingen bør utbedres. Mangelfull lufting kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det legges til grunn at taktekkingen har blitt byttet rundt 80-90 tallet på bakgrunn av visuell inspeksjon.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Beskrivelse:
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Det legges til grunn at taktekkingen har blitt byttet rundt 80-90 tallet på bakgrunn av visuell inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

TG2: Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
TG2: Sprekte gulvfliser i entre/gang samt flisfuger. Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak. Det registreres stedvis knirk. TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

6.13 Ildsted/Skorstein: Vedovn stue

Type pipe	Tegl
Eier opplyser at pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG2: Pipen har spor av sotvann (rennemerker) på loft. Riss i overflaten er påvist på loft. Det er rust i beslag rundt pipa. Beskrivelse: Eier opplyser at pipa ble renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 20.09.2010 ved fremlagt ferdigattest. Vedovn ble montert rundt 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Sotvann kan være tegn på manglende tildekking av pipe over tak, utettheter eller lignende. Tettingen rundt pipe bør kontrolleres. Pipen trenger pussing/behandling.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
TG2: Kosmetiske skader på innredningen samt fronter som subber/løse. Fuktsvelling i underkant av benkeplate ved oppvaskkum. Riss i flisfuger i veggflis under overskap. Beskrivelse: Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2005. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. 3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvasskum i stål med ettgreps armatur. Flis på benkeplate ved stekeovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Lysarmatur under overskap med stikk på vegg. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk. Merknad: Jevnlig rengjøring av ventilator opprettholder sug samt levealder på ventilator.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Mekanisk avtrekk bør etableres. Mulighetene for dette bør undersøkes.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon av himling (tak) i kjeller det avdekket tettdetaljer rundt rørføring er til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige. Anbefaler videre undersøkelser.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Etter dokumenteter fra kommunen opplyses det om at det ikke foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på boligen datert 08.04.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Soverom: 2,37m Bad: 2,32m Spisestue: 2,41m Toalettrom: 2,23m Entre/gang: 2,36m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
TG3: Det er ingen ventilasjon. TG2: Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet mangler tilluftspalte ved dør for optimal ventilering. Beskrivelse: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Gulvstående wc.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes. Prisestimatet gjelder for etableringer av mekanisk avtrekk. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli byttet. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for optimal ventilering.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.17 Trapp: Kaldtloft

Beskrivelse	
Trapp til kaldtloft.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg/deler av innvendig i boenheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Lufting av avløpsanlegg over tak bør etableres.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør i eksisterende bygg/ deler innvendig i boenheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran i boenheten er ikke påvist.

Merknad: Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller. Denne ble ikke funksjonstestens på befaringstidspunktet. Påse at denne fungerer som tiltenkt.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere stoppekran i boenheten.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles gang.
Kursfortegnelse er på innerside karm.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2025: Byttet spotter og dimmer i bad. Utført av Elektroimportøren Norge AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

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.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget og for utførte arbeider i 2025.
Spotter i enkelte rom fungerer ikke som tiltenkt.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Byttet spotter og dimmer i bad. Utført av Elektroimportøren Norge AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Skifte av spotter anbefales.

6.21 Varmesentral: Varmepumpe,spisestue

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

TG2:Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beskrivelse:
Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser er nødvendige. En fagperson må inspisere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

6.22 Varmtvannsbereder: Felles kjeller/vaskerom

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1985	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

6.24 Våtrom: Bad



Sluk under badekar i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Mora. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med badekar, innfellbare glassdør og mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2011 i henhold til opplysning i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm
Inspeksjonsluke under badekar danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Fuktskade i nedkant av dørlister.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv vegg samt stedvis manglende.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: gammel maling under ny maling på dør er flasset av.

Beskrivelse:
Badet er fra 2011 i henhold til opplysning i fra eier.
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Drenshull under inspeksjonsluke bør etableres slik at lekasjevann kan ledes til sluk.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til dusjarmatur.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2011.
Merknad: luke under badekar subber mot gulvflis samt noe redusert muligheter ved renhold av sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktskader/svelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakkelinger i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør byttes.
Servant bør byttes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk Avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Inngangsparti

Beskrivelse
Det er vedlikeholdsetterslep.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Det er vedlikeholdsetterslep.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.	

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

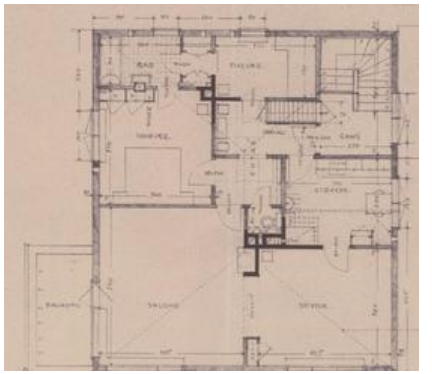
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0454/24

Selger 1 navn
Mie Marie Simonnæs

Gateadresse
Rektor Nygaards gate 1

Poststed
DRAMMEN

Postnr
3045

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 16
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0454/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Ble utført i 2010
Arbeid utført av: Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2010 ca

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fuktinnsig

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har vært lekkasje fra veranda ned til stue i leiligheten under. Dette ble utbedret i 2012?

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er et hus fra 1931

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0454/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av fagjært
Beskrivelse	Ble betalt på innboforsikringen til tidligere eier i etagen under
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0454/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0454/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mie Simonnæs	1ebbb4da6d57409d1a01055 9517009947a7a5490	17.12.2024 13:46:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

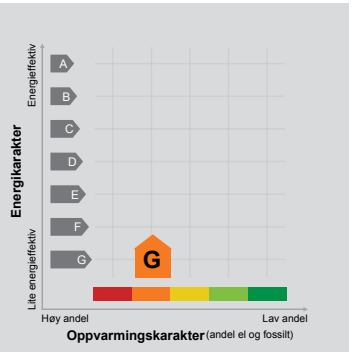
Document reference: 5-0454/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Rektor Nygaards gate 1
Postnummer	3045
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158475030
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-61059
Dato	17.12.2024



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

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

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**382**	**0**	**2**

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		120.05m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		318.13m^2

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	382	0	0	1	318.17m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	0.16m^2
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	119.02m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	318.17m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**382**	**0**	**2**

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

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	382	0	0	1	318.17m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	0.16m^2
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	119.02m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	318.17m^2

Utskriftsdato: 07.04.2025

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Rektor Nygaards gate 1, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
13T147593	1446	30.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

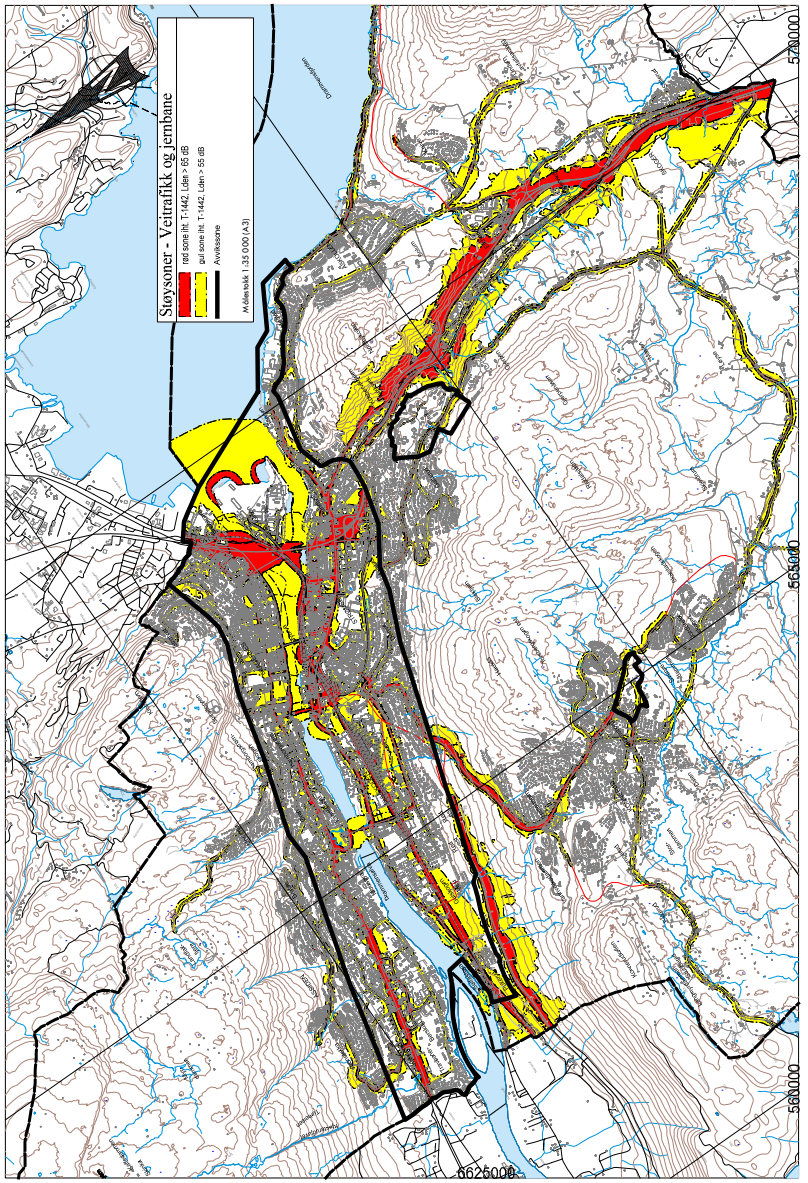
Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avviksone
Målestokk 1:35 000 (A3)
570000
565000
560000
6625000

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**382**	**0**	**2**	Rektor Nygaards gate 1, 3045 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	318.17m^2
	Kommunedelplan - Kommunedelplan Strømsø, gatebruk (22.6.2004)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

«Kommunedelplan Strømsø, gatebruk, vedtatt av Drammen bystyre 22. juni 2004». Mer informasjon på kommunens hjemmeside:

https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-deling-seksjonering-oppmaaling/kommuneplaner-og-retningslinjer/gjeldende-kommunedelplaner/

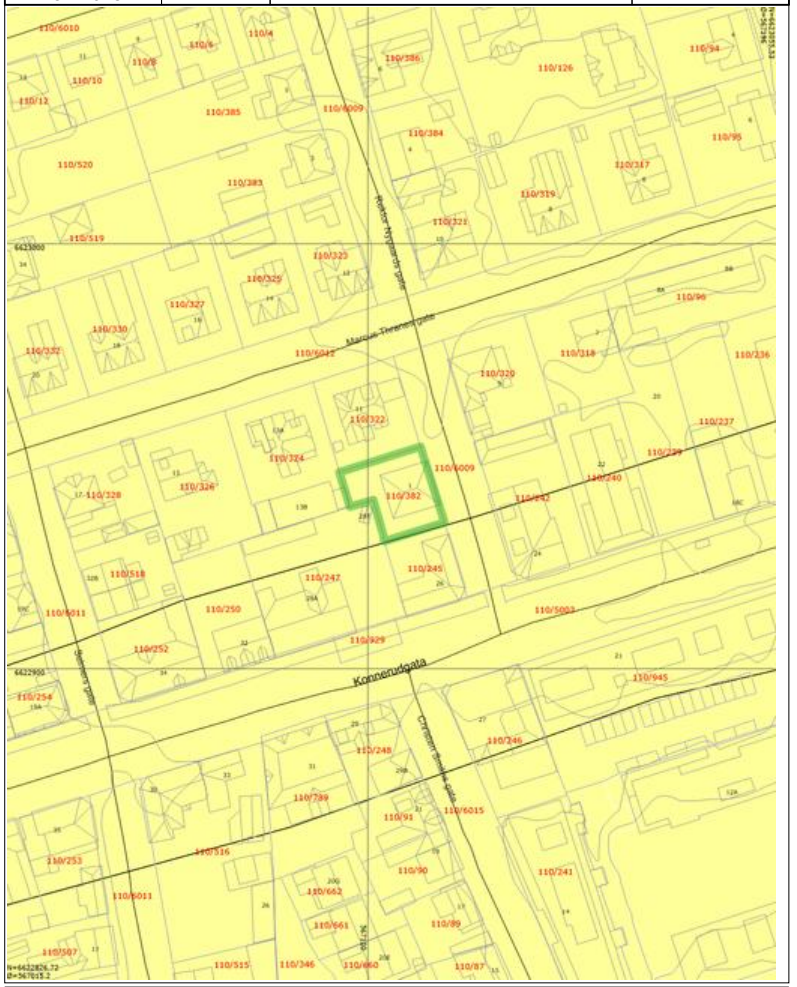
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 382	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rektor Nygaards gate 1 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Grense for arealformål
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- KpOmråde

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

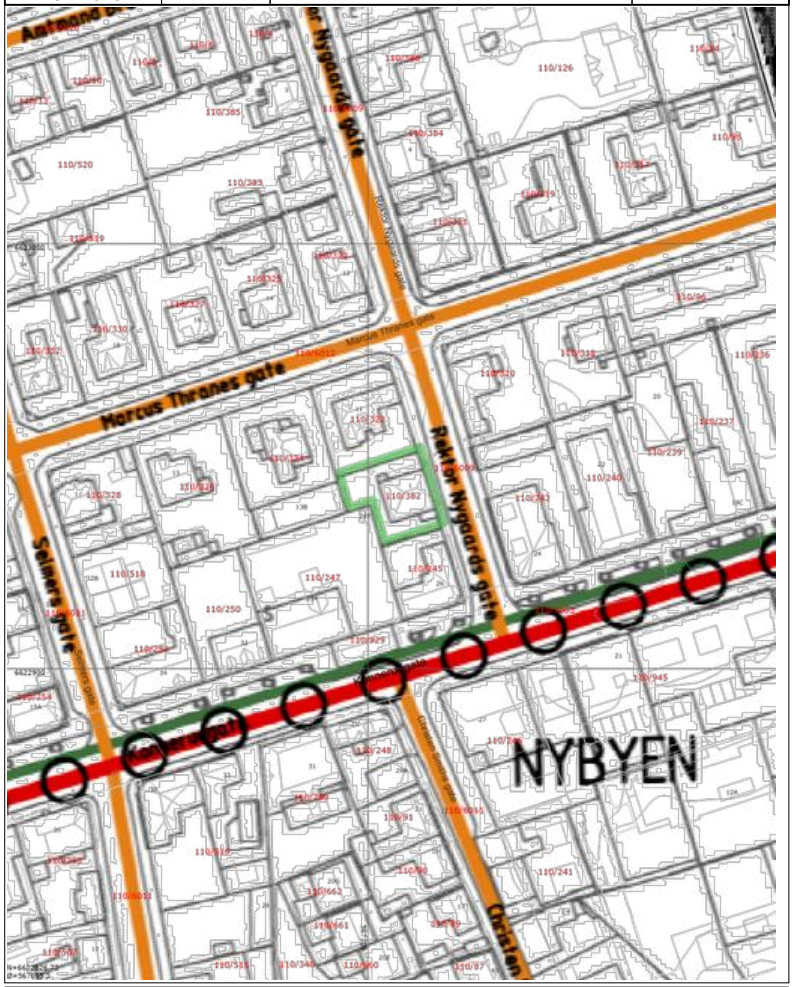
En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Drammen kommune	Kommunedelplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 382	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Rektor Nygaards gate 1 3045 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommunedelplan Strømsø, gatebruk			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	Plangrense	KpOmråde
Kommunedelplan raster		

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 382	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rektor Nygaards gate 1 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bolig/Forretning/Kontor
- Andre sikringssoner
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpGrense
- RpBestemmelseGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Boligområde
- Bestemmelsesområde
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFormålgrense
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Kjøreveg
- Frisikt
- Uteoppholdsareal
- Fortau

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 382	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Rektor Nygaards gate 1 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

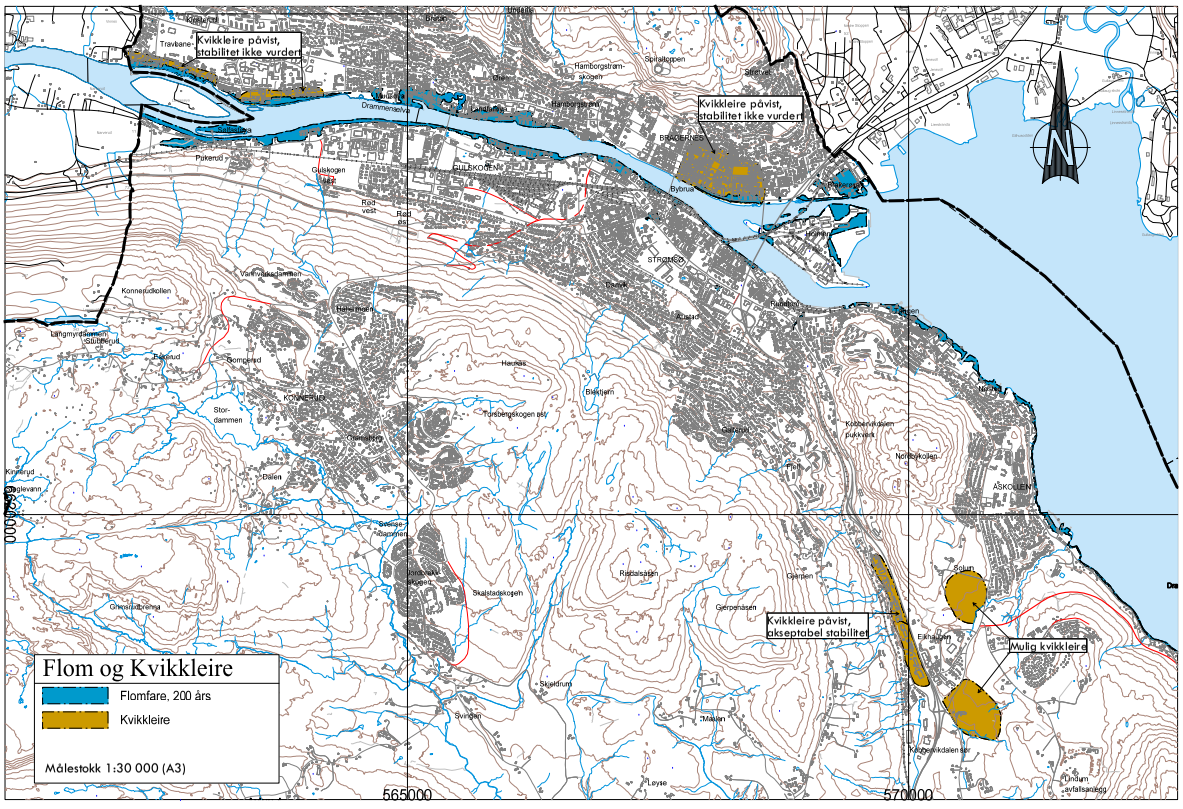
N

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000
6650000

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**382**	**0**	**2**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	158475030	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622943 Øst: 567110 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1930	13.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Rektor Nygaards gate 1	110	382	0	2

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

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

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**382**	**0**	**2**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.07.2001	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/382/0/2	0
					110/382/0/1	0
					110/382	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/382	0
					110/382/0/1	0
					110/382/0/2	0
Seksjonering	20.07.2001				110/382/0/2	0
					110/382	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158475030	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rektor Nygaards gate	1			Nord: 6622943 Øst: 567110 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Grunnkrets 602-Strømsø 2 Kirkesokn 1-Strømsgodset SKOLEKRETS 9-Gulskogen Postnummerområde 3045-DRAMMEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 1/6685	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**382**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	318,2	309	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.12.1922	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6622940.53 Øst: 567106 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/382/0/2	0
					110/382/0/1	0
					110/382	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/382	0
					110/382/0/1	0
					110/382/0/2	0
Feilretting	30.04.2002	30.04.2014	01/09330	Mottaker	110/247/0/3	12.5

				110/382	0
				110/245	0
			Mottaker	110/247/0/1	12.5
			Mottaker	110/247/0/2	12.5
			Avgiver	110/247	-112.6
				110/5003	0
			Mottaker	110/247/0/8	12.5
			Mottaker	110/247/0/5	12.5
			Mottaker	110/247/0/6	12.5
			Mottaker	110/247/0/4	12.5
				110/929	0
			Mottaker	110/247/0/9	12.5
			Mottaker	110/247/0/7	12.5
Seksjonering	20.07.2001			110/382/0/2	0
				110/382	0
Seksjonering	20.07.2001			110/382/0/1	0
				110/382	0
Kart- og delingsforretning	20.08.1923		Mottaker	110/382	309
			Avgiver	110/243	-309

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158475030	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rektor Nygaards gate	1			Nord: 6622943 Øst: 567110 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Grunnkrets 602-Strømsø 2 Kirkesokn 1-Strømsgodset SKOLEKRETS 9-Gulskogen Postnummerområde 3045-DRAMMEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer:

Tekst: Gml.gnr: Strømsø 564 a5

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
318,2	Nord: 6622940,53011521 Øst: 567105,99999638 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 08.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Rektor Nygaards gate 1, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1930. 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

Vår referanse
10/10977/7/HAJAKO
Arkivkode
GBNR 110/382
Deres referanse

Dato
27.09.2010

Buskerud Pipeservice
Hans Hansens vei 6

3021 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 110/382, REKTOR NYGAARDS GATE 1
REHABILITERING AV PIPE

Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10

Anmodning om ferdigattest er mottatt 20.09.2010.

Tiltakshaver: Elin Aas og Mie Marie Søyland
Ansvarlig utførende: Buskerud Pipeservice AS
Ansvarlig kontrollerende: Buskerud Pipeservice AS

Gjennomført tiltak: Rehabilitering av pipe

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 8-1.

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 § 20-1.

Med vennlig hilsen

Hans Jørgen Jakobsen
saksbehandler

Kopi sendt:
Elin Aas og Mie Marie Søyland Rektor Nygaarsgate 1 3045 Drammen

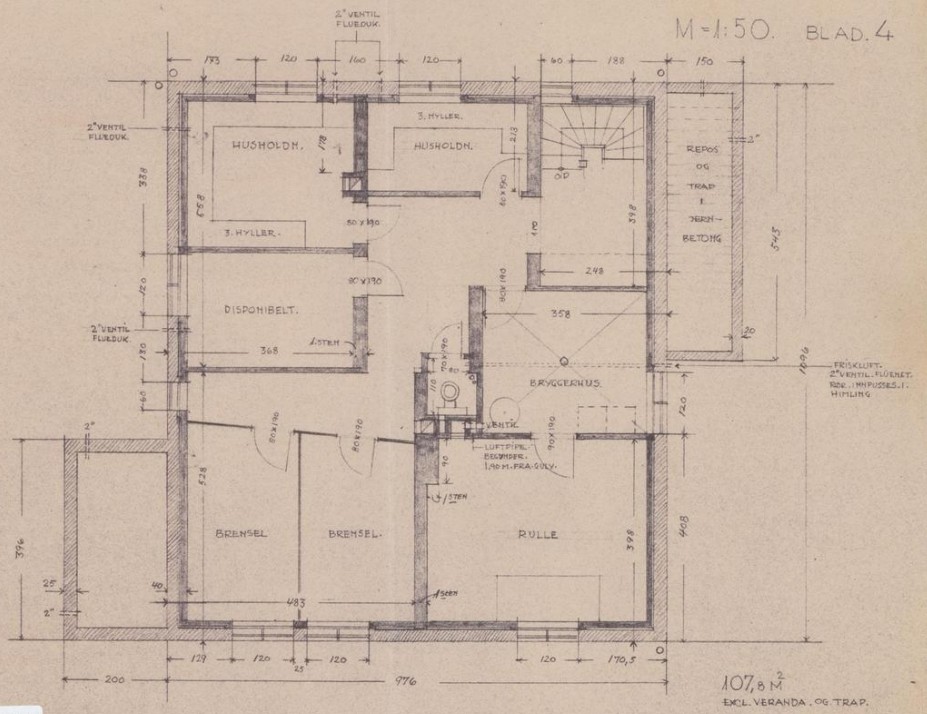
Byplan
avd. byggesak

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

TOMANNSBOLIG.
REKTOR NYGÅRDS. GT. 1.
FRU ØLSTAD.

Dmnr. Bygn.råd 1/91 1934

M=1:50. BLAD. 4



107,8 M²
EXCL. VERANDA. OG TRAP.

KJELLERPLAN

ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER UTVENDIGE KARMMÅL.

Approbert 11/9 1934
Drammens Byggningsråd.

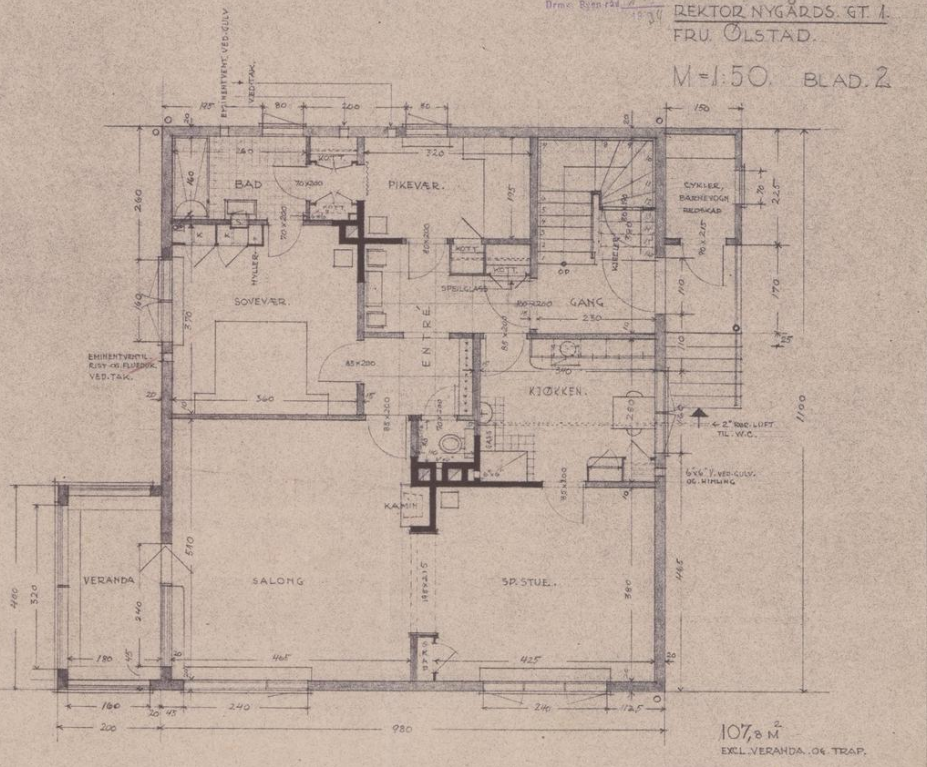
SEPTEMBER 1934.
ARKITEKT. N.T.H.

0 0 K L F / 29691
110/362 13 Tegning

TOMANNSBOLIG.
REKTOR NYGÅRDS. GT. 1.
FRU. ØLSTAD.

Dmnr. Bygn.råd 1/91 1934

M=1:50. BLAD. 2



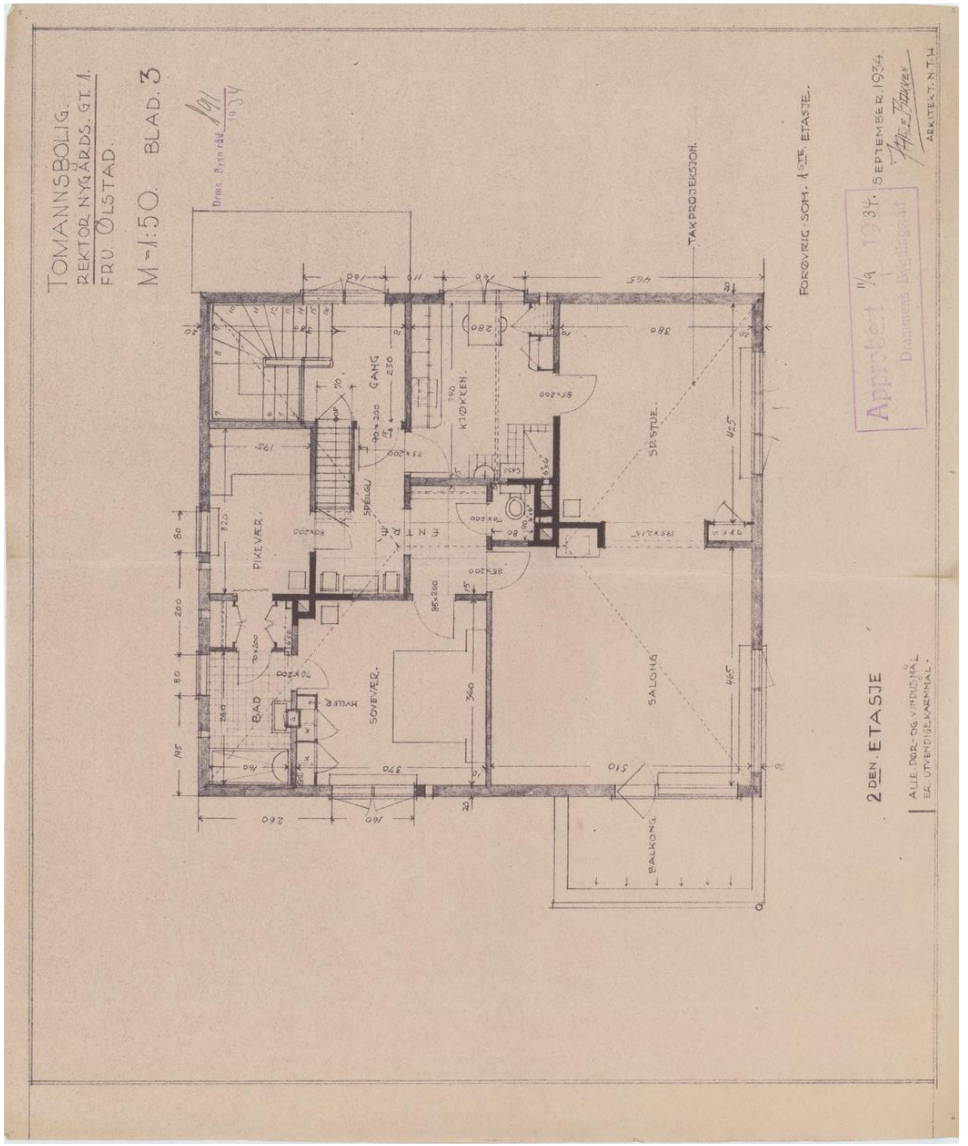
107,8 M²
EXCL. VERANDA. OG TRAP.

1 STE. ETASJE

ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER UTVENDIGE KARMMÅL.

Ar... 11/9 34.

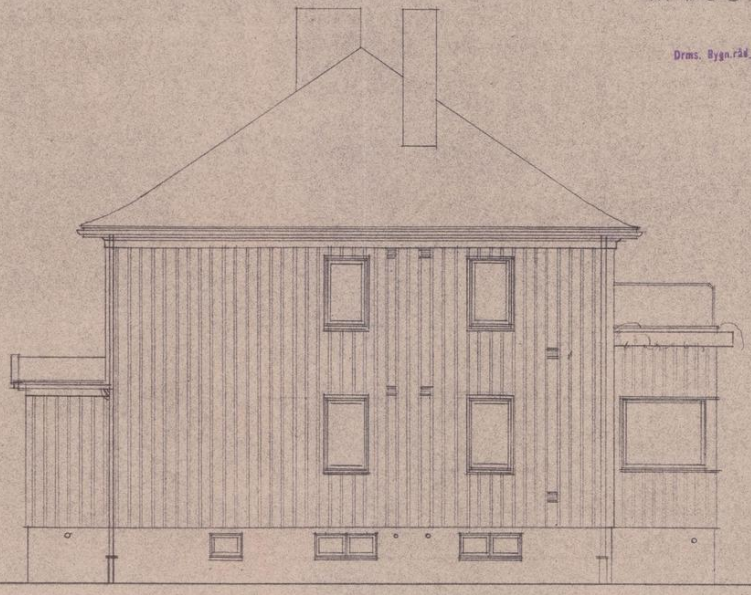
SEPTEMBER 1934.
ARKITEKT. N.T.H.


TOMANNSBOLIG.
REKTOR NYGÅRDS. GT. 1.
FRU. ØLSTAD.
M=1:50. BLAD. 3
Dron. Bygningsråd 1/9 1934
TAKPROJEKSJON.
FORØVRIG SOM 1. ETASJE.
Approbert 1/9 1934
Drammens Bygningsråd
SEPTEMBER 1934.
ARKITEKT. N.T.H.
2DEN ETASJE
ALLE DØR- OG VINDUSMÅL
ER UTVENDIGE KARMMÅL.
PIKEVER.
GANG
KJØKKEN
SPEILGL.
ENTRE
SPISTUE.
SOVEVER.
BAD
HALL
SALONG
BALKONG

TOMANNSBOLIG
REKTOR NYGÅRDS GT. 1.
FRU ØLSTAD

M=1:50. BLAD. 9

Drms. Bygn.råd 1/9 1934



Godkjent 11/9 1934
Drammens Bygningsråd

OKLE / 26690
110/362 13 Tegning
Geomatikk

MOT. SYDVEST

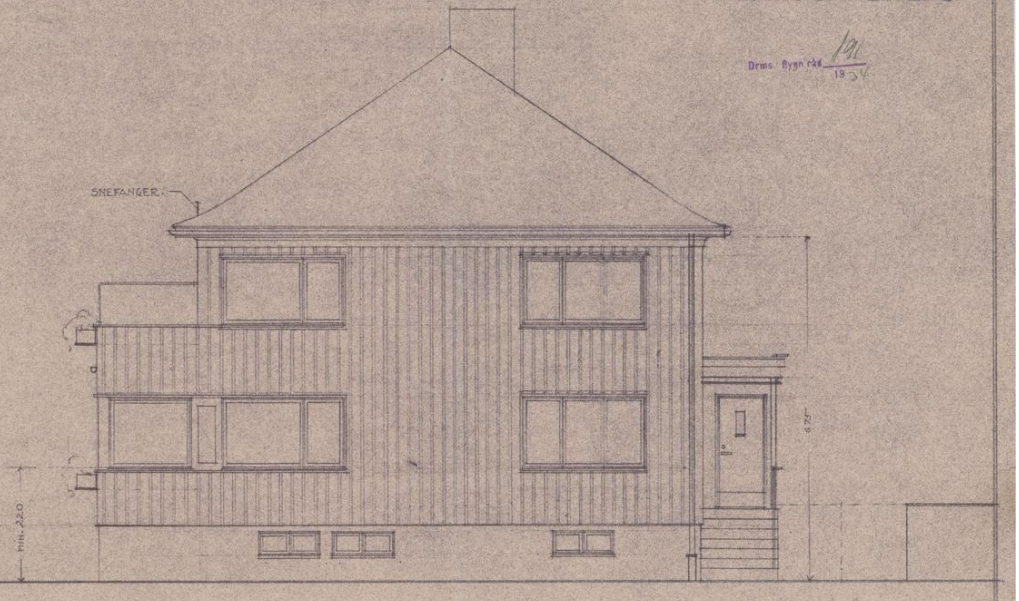
SEPTEMBER 1934
ARKITEKT N.T.H.

TOMANNSBOLIG
REKTOR NYGÅRDS GT. 1.
FRU. ØLSTAD.

M=1:50. BLAD. 6

Drms. Bygn.råd 1/9 1934

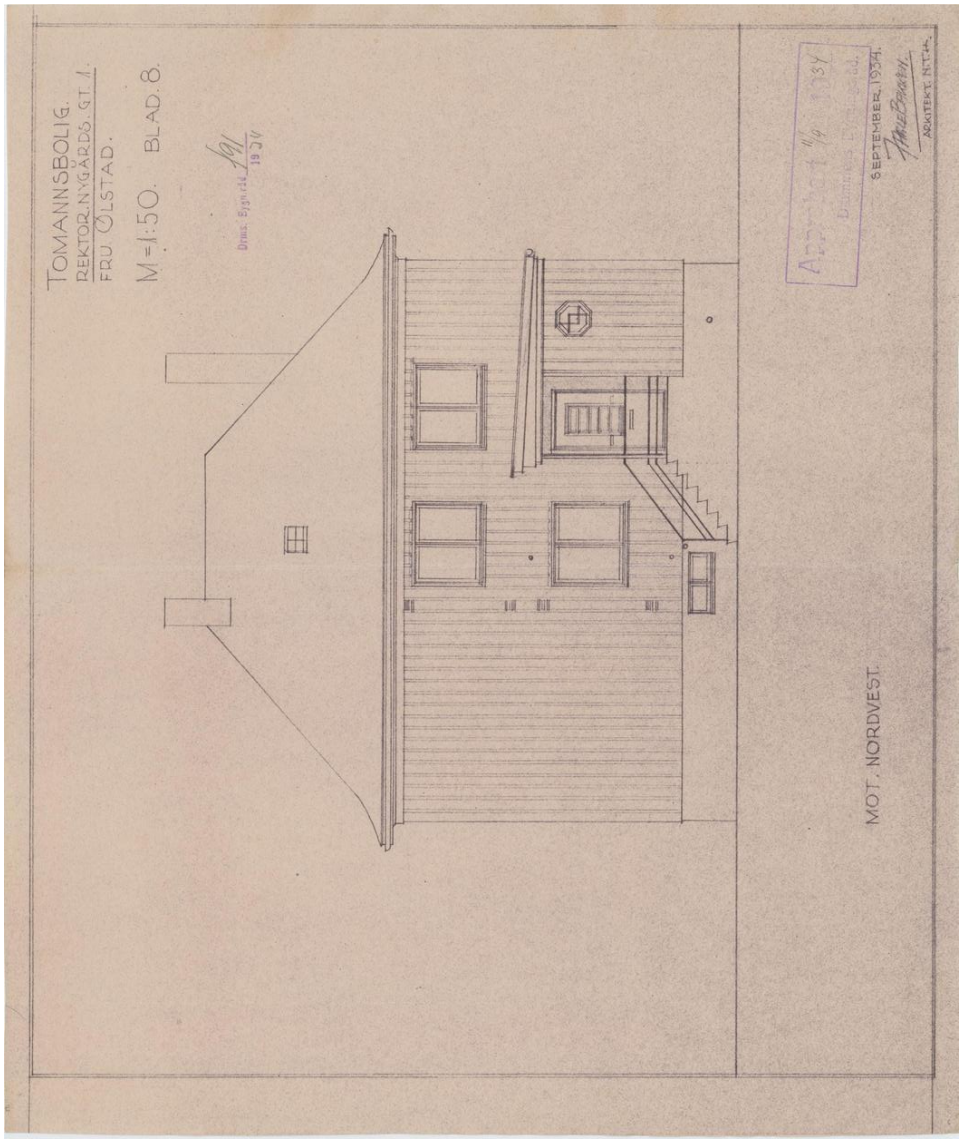
SNEFANGER

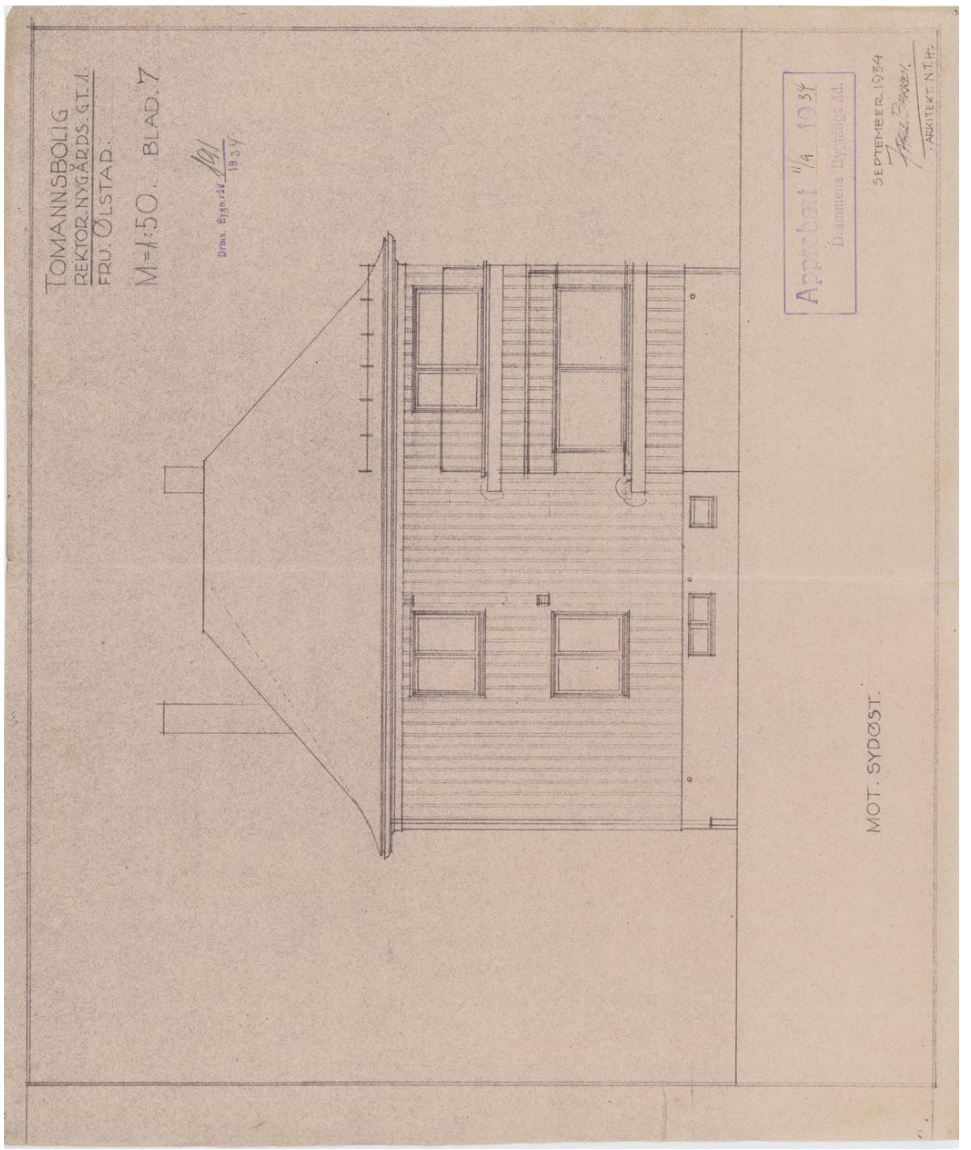


Godkjent 11/9 1934
Drammens Bygningsråd

MOT. GATE.

SEPTEMBER 1934.
ARKITEKT N.T.H.

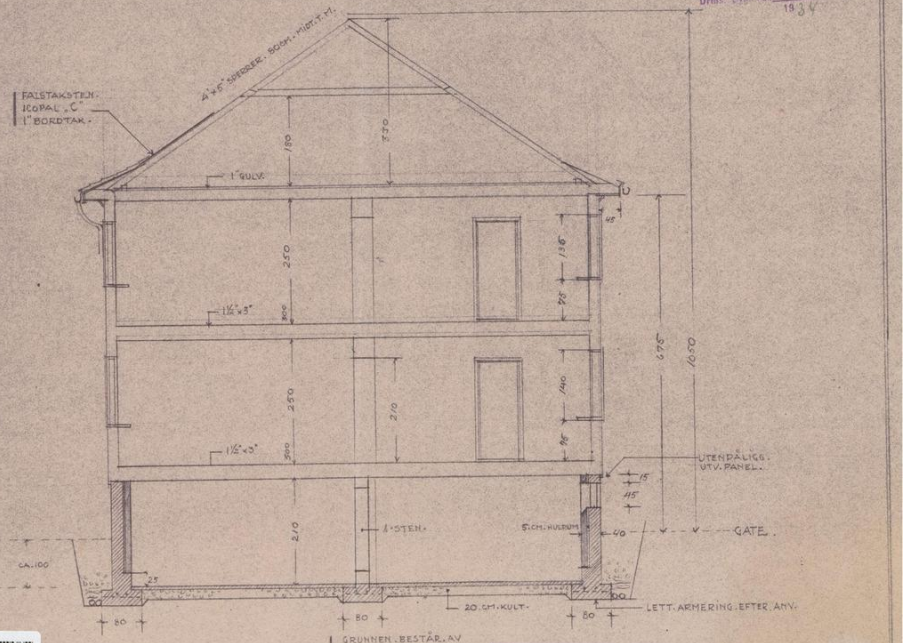

TOMANNSBOLIG.
REKTOR NYGÅRDS GT. 1.
FRU ØLSTAD.
M=1:50. BLAD. 8.
Drns. Bygnsdir. 191 1934
Approbert 1/4 1934
Drammens Dyrlinge Rd.
SEPTEMBER. 1934.
PAUL BRANDT
ARKITEKT N.T.H.
MOT. NORDVEST.


TOMANNSBOLIG
REKTOR NYGÅRDS GT. 1.
FRU. ØLSTAD.
M=1:50. BLAD. 7
Drns. Bygnsdir. 191 1934
Approbert 1/4 1934
Drammens Dyrlinge Rd.
SEPTEMBER. 1934
PAUL BRANDT
ARKITEKT N.T.H.
MOT. SYDØST.

TOMANNSBOLIG
REKTOR NYGÅRDS GT. 1.
FRU. ØLSTAD.

M=1:50. BLAD. 5.

Drms. Bygn.råd 1/9 1934



GRUNNEN BESTÅR AV SANDEL, JORD OG LERE.

TVERSNITT

ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER UTVENDIGE KARMMÅL.

Approbert 1/9 1934
Drammens Bygningsråd.

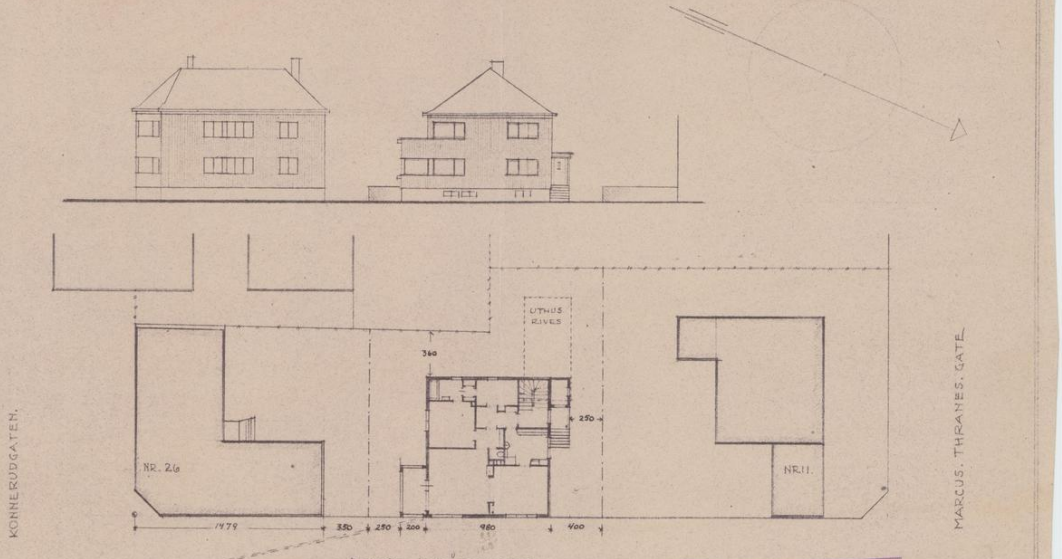
SEPTEMBER 1934
ARKITEKT N.T.H.

OKLG/26692 Geomatikk
110/382 13 Tegning

TOMANNSBOLIG
REKTOR NYGÅRDS GT. 1.
FRU. ØLSTAD

M=1:200 BLAD. 1

Drms. Bygn.råd 1/9 1934



SITUASJONSPLAN. M=1:200

Approbert 1/9 1934
Drammens Bygningsråd.

SEPTEMBER 1934
ARKITEKT N.T.H.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: 5-0454/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rektor Nygaards gate 1 3045 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 110, bnr 382, 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