NORDVIK

Marcus Thranes gate 12

5 soverom | 184 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Marcus Thranes gate 12

Innhold

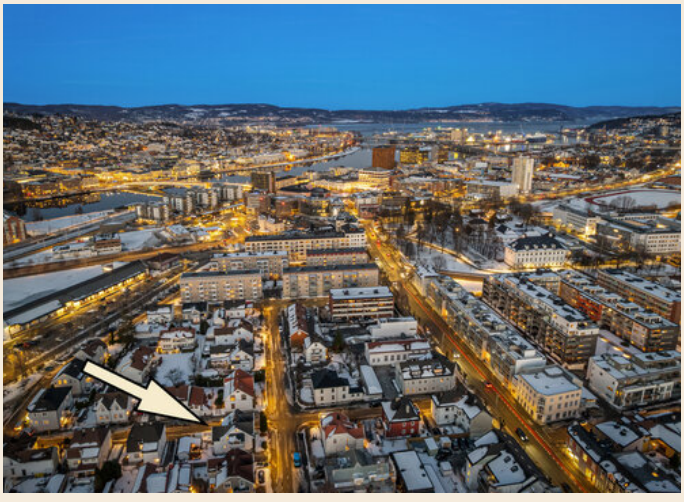
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig, innredet som enebolig - Nydelig og skjermet hage - 5 soverom, 2 bad - Garasje - Pendlervennlig

Prisantydning	**8 490 000,-**
Omkostninger	**213 630,-**
Totalpris	**8 703 630,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Marcus Thranes gate 12!

Dette er en spennende eiendom, beliggende midt i smørøyet i Nybyen.
Her bor du meget sentralt, dog skjermet og tilbaketrukket.

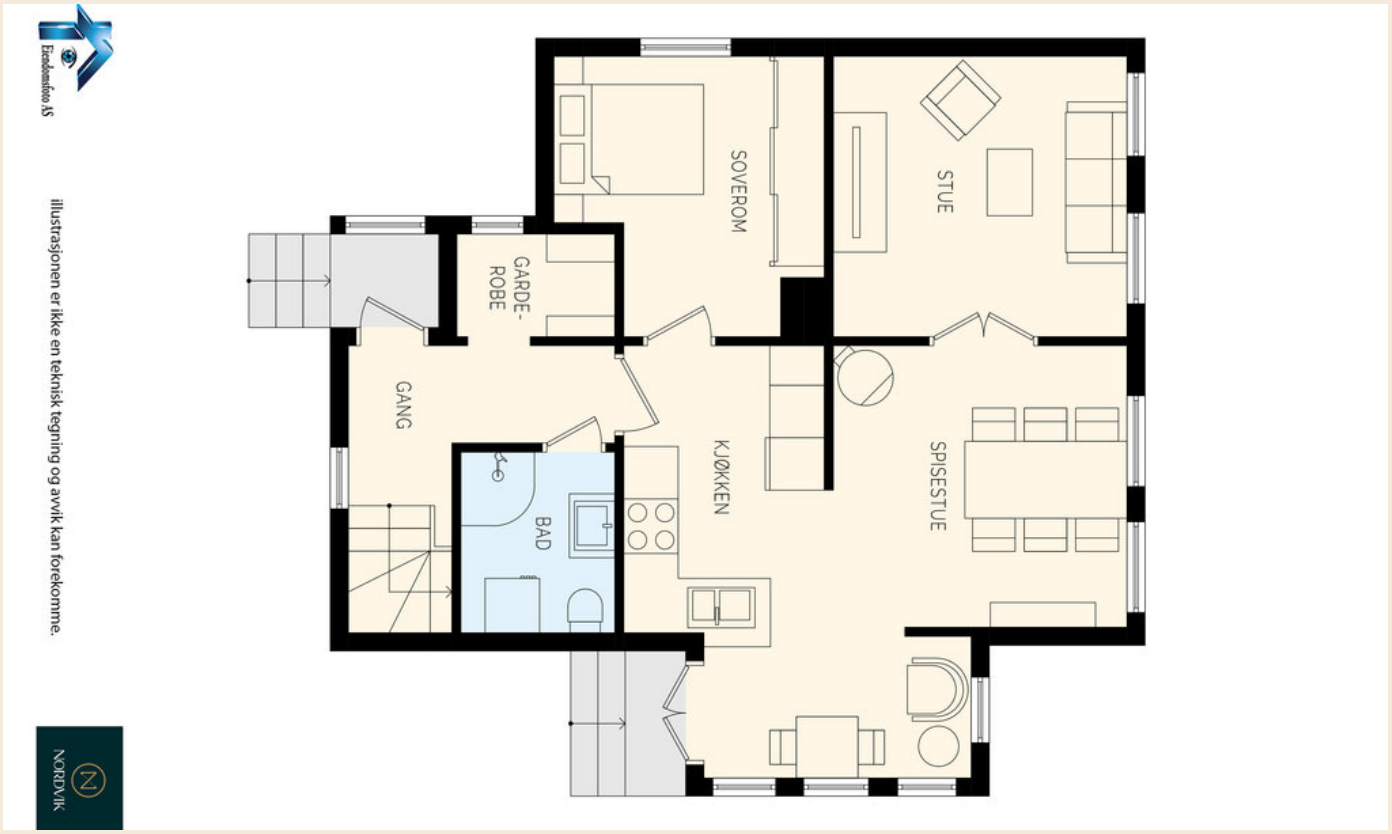
Eiendommens høydepunkter:
Fleksibel planløsning, mulighet for både enebolig og tilbakeføring til to enheter
Store rom med god takhøyde
Rikelig med både stuer og soverom
Flott kjøkken med utgang til hage
2 bad
Romslig lagringskjeller
Loftsrom
Garasje m/elbillader og sykkelbod
Inngjerdet tomt med usjenerte uteplasser
Pen hage

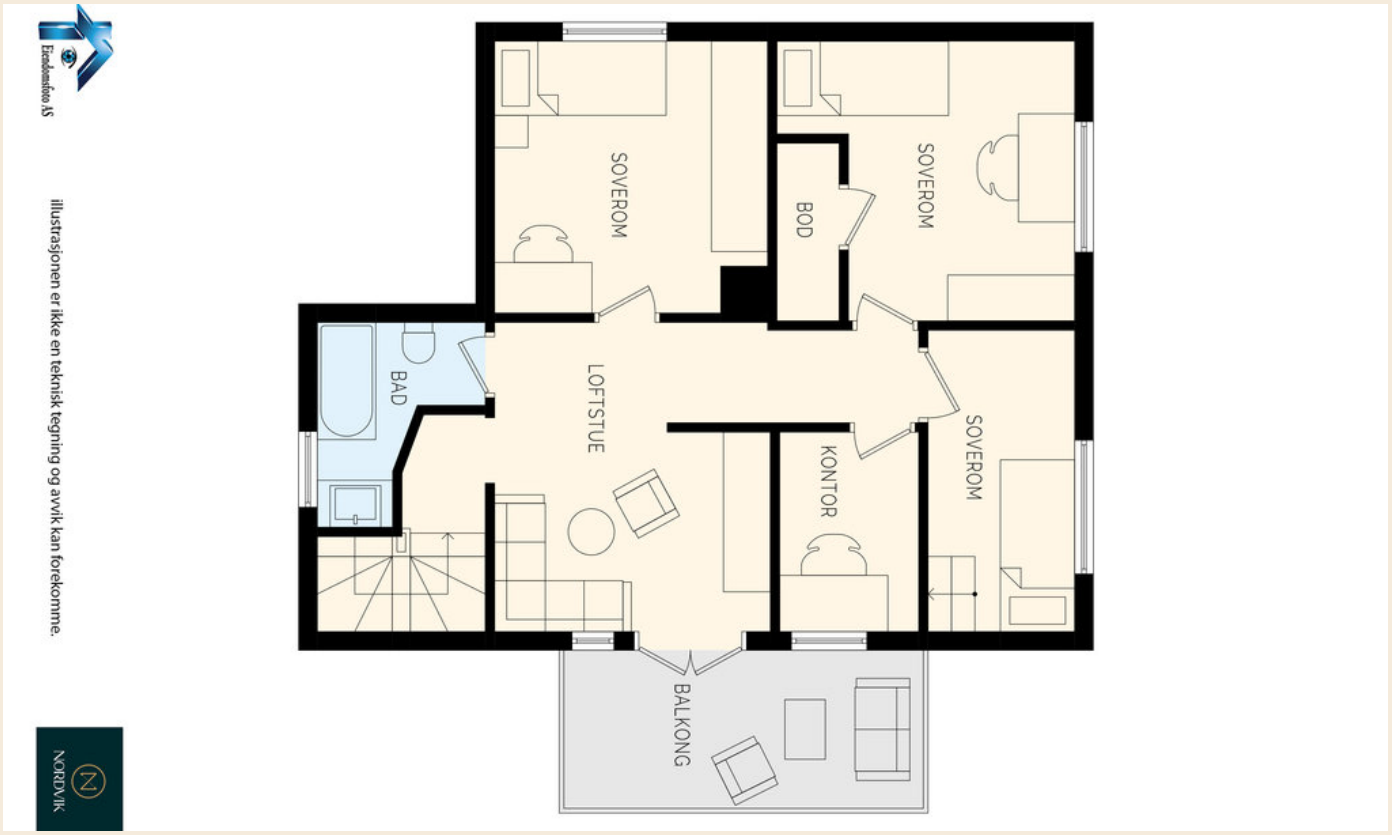
Fra boligen er det gangavstand til alt du trenger i hverdagen.
Her bor du med få minutters gange til både togstasjonen, Strømsø torg, Bragernes torg, Marienlyst med en rekke tilbud, samt kort vei til ulike handels- og servicetilbud. Kort vei til både elva og marka.

Må sees!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm





2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm































Denne delen er en meget sjarmerende del av huset, nytt i 2010 - dette rommet har flere bruksmuligheter!





Meget hyggelig med utgang til hage via doble verandadører



Her kan du nyte rolige morgener mot din egen stille hage














CasaBygg












2 SAL









Garasje har enkel innkjøring fra gateplan - elbillader montert





Sykkelrom ved garasje



Her kan du nyte fine sommerdager

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0033/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 323, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 110, bnr 323, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Arve Magne Vannebo
Thea Breivik

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 723 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1910

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 252 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, gang, stuer, spisestue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 94 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, 3 soverom, stue, kontor, bad og bod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 8 kvm. Takoverbygget veranda

3. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Loftsrom
Total BRA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 68 kvm. 2 uinnredede kjellerrom
Total BRA: 68 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loft: Takhøyde på ca. 2,02–2,11 meter over måleverdig gulvareal.
1. Etasje: Takhøyde på ca. 2,71–2,77 meter i øvrige oppholdsrom.
Kjeller: Takhøyde på ca. 1,95–2,00 meter.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad
2. etasje: Gang, stue, 3 soverom, kontor (evt soverom), bad
Loft: Loftsrom
Kjeller: Uinnredet kjellerrom

Standard
1. etasje:

Entré/gang: Velkommen hjem! Hyggelig inngangsparti med adkomst til mellomgang, samt videre inngang til entré opprinnelig tilhørende denne seksjonen. Både entré, stue og kjøkken har varmefolie i gulv.

Stue: Flott stue med perfekt planløsning for møblering

med sofagruppe og tv-løsning. Stuen har montert varmepumpe for behagelig oppvarming året gjennom.

Spisestue: Med doble fløydører mellom stue og spisestue har man et flott rom med god plass for langbord med tilhørende vitrinemøblement. Spisestuen har peisovn som gir både god varme og en lun stemning. Spisestuen er i delvis åpen løsning inn mot kjøkken, noe som gir en sosial følelse.

Kjøkken: Hyggelig kjøkken fra Kvik fra 2010 med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er velutstyrt med delvis integrerte hvitevarer, herunder både gassbluss, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Kjøkkenet har også Quooker som gir kokende vann direkte fra vannkranen. Kjøkkenet har fine fliser over kjøkkenbenk som prikken over i´en. Videre inneholder kjøkkenet en meget koselig vinterhage, ypperlig for et mindre spisebord eller en liten lounge for morgenkaffen. Videre er det utgang til hage via verandadør og trapp ned. På trappa kan du nyte en stille morgenstund mot en lun og usjenert hage.

Soverom: Med adkomst fra kjøkken har man et flott soverom med naturlig plassering for dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikt med klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Bad: Praktisk bad med flis på gulv, og panel og flis på vegg. Badet har vegghengt innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Badet er velfungerende, men må påregnes oppgradert på sikt grunnet alder.

2. etasje:

Stue: Lekker stue i 2. etasje med god takhøyde og plassbygget sofaløsning. Etasjen i sin helhet har malte tregulv, en sjarmerende detalj i kontrast til det moderne. Fra stuen er det doble dører ut til en meget flott veranda, takoverbygget og lun.

Soverom: Etasjen har hele tre soverom, hvor alle er av god størrelse, samt er det et kontor som eventuelt kan brukes som mindre soverom om ønskelig. Det ene soverommet har adkomst opp til loftstrommet.

Bad: Fint bad med belegg på gulv, og delvis fliset og panelert bad. Badet inneholder vegghengt innredning, badekar og toalett. Varmekabler i gulv. Badet er velfungerende, men må påregnes oppgradert på sikt grunnet alder.

Loft:
Innredet loftsrom med varierende takhøyde. Loftsrommet har vært benyttet som en ekstra stue, men rommet antas å ikke være godkjent til rom for varig opphold både grunnet datidens byggeskikk og takhøyde.

Kjeller: Praktisk kjelleretasje som gir rikt med lagringsplass.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med to biloppstillingsplasser samt garasjen.
Det er montert elbillader fra Easee i garasjen

Modernisering og påkostninger
- Vegg mot vest er kledd med liggende trekledning i forbindelse med tilbygg (vinterhage og veranda) i 2010.
- Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører fra 2010.
- Boligen er utstyrt med en peisovn (2010) tilkoblet stålrør (2013) og plassert på ildfast plate.
- Det er etterisolert i gulv i 1. etasje med mineralull (Glava/Knauf) i 2023.
- Nye gulv med varmefolie i stue, spisestue, kjøkken og vinterhage i 2023.
- Vegger i hele 1. etasje er etterisolert fra innsiden i 2010.
- Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1997, samt 2010 i tilbygget del. Boligen har et takvindu (2026) samt vindu med blyglass i gangen.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2017
- Avtrekk via elektrisk styrt vifte fra 2026 på begge bad

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Bad 1 etg. Totalrehabilitering 2001. Konnerud Rør AS Bad 2 etg. Totalrehabilitering 1998. S.A.S. Mur - flis - skifer, Granberg Gulv.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Har tegninger og tilbud for bad 1 etg. Har tilbud gulv 2 etg.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Det er etablert ny stålrørspipe i 2013. Buskerud pipeservice Sykkelbod og gjerde, port bygget i 2001. Byggeteam AS Skifte vindskier, 2023, Tømrermester Skjørdal AS Nytt tak kjellernedgang, 2023, Tømrermester Skjørdal AS Reparasjon grunnmur og maskinlaft, 2018 og 2025, Sten Granberg bygg AS.
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Kåre Mortensen AS 2002. Mot R Nygaards gate Egeninnsats 2001 mot M. Thranes gate.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det foreligger samsvarserklæring. Elektroterm AS 2020. Nye kurser, Elbillader Elektro1 AS, 2022, Gulvvarme 1 etg.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Mangler dokumentasjon på dette.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elektroterm AS 2020.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Nye stikkledninger og avløp, 2002, Kaare Mortensen AS. Skiftet ut ledninger i kjeller, egeninnsats, 2003.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Søknadspliktig og godkjent: Ny vinterhage med veranda, Sten Granberg bygg AS, 2010 Nytt gjerde og porter, 2001. Utført av Byggteam AS.
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Varmepumpe. Buskerud Varmepumpeservice.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Nye vinduer i forbindelse med Bandidosbomben, 1997. Nye vinduer i stuer 1 etg, Isolert vegger 1 etg. Hevet tak og isolert tak 1 etg med støydempende tiltak. Ny kjøkkeninnredning 2010. Begge Sten Granberg bygg AS. Isolert gulv stue og kjøkken, lagt varmefolie og nye gulv, Stemmet opp gulv 1 etg fra kjeller 2023, Tømrermester Skjørdal AS.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Skiftet til stålpipe i opprinnelig pipeløp 2013.
- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Kjeller er ikke innredet. Kjeller brukes kun som råkjeller og oppbevaring. Det er fuktgjennomslag i kjeller.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Det er riss/sprekker i grunnmur. Vi har skiftet ut noe av maskinlaft i østvegg. Lafteknuter er delvis i dårlig stand. Fundamenter til hagetrapp er ikke godt nok telesikret. Garasjeport mangler fjærer til å «holde igjen» porten.
- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Utbedret over tid med nye kurser og sikringsskap. Ingen feil med anlegget som vi kjenner til.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er riss/sprekker i grunnmur. Det har vært der i lengre tid, og skyldes antakelig setninger. Gulvet i 1 etg er avrettet og avstivet i kjeller.
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Det har ikke vært problemer med vann/avløp siden det ble skiftet ut alt av rør i det kommunale nettet og ny pumpestasjon i Nybyen i 2002.
- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Det er en tomannsbolig som er brukt som enebolig siden 2001. Det er mulig å tilbakeføre til tomannsbolig.
- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Det er en større reguleringsplan for området Godsløkka i regi av BaneNor Eiendom.

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

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Tak: Saltak tekket med betongtakstein.
Yttervegger: Maskinlaft. Vegg mot vest er kledd med liggende
trekledning i forbindelse med tilbygg (vinterhage og veranda) i
2010. Inngangsparti er reisverkskonstruksjon.
Etasjeskille: Trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire.
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje har stubbloftsleire. Det er
etterisolert i 1. etasje med mineralull (Glava/Knauf) i 2022.
Tak i
1. etasje er utført med flytende konstruksjon for støyisolering.
Grunnmur: Betong.
Fundament: Støpt plate på mark.

Vannrørsystemet består av kobber.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig i plast.
Bunnledning i kjeller er av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad
1. etasje og 2. etasje samt vindus-/veggventiler i rom.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i TV-stuen.
Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjelleren.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske

sikringer, og sikringsskapet er plassert i stuen i 2. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
- Nedløp og beslag: TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Takkonstruksjon/loft: TG 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeåret.
- Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Overflater:
- Rom under terreng: Det er påvist noe fuktmerker og saltutslag på vegger i kjelleren.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring og drenering: TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring. Manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.
- Bad 2. etasje: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene. Innredning og sanitærutstyr er fra eldre periode, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene. Badet har en alder som tilsier økt risiko for svikt i tettesjikt og konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.
- Bad 1. etasje: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene. Innredning og sanitærutstyr er fra eldre periode, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene. Badet har en alder som tilsier økt risiko for svikt i tettesjikt og konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Veggkonstruksjon: TG 3 settes på grunn av lite eller begrenset lufting bak kledningen. Dette kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er nødvendig for å sikre uttørking av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen.
- Utvendige trapper: TG 3 settes da ytterligere tiltak må påregnes for å sikre tilfredsstillende fundamentering og stabilitet.
- Andre utvendige forhold: TG 3 settes. Levegg mot gate fremstår med tydelig skjevhet og er midlertidig sikret med stropp mot tre. Konstruksjonen vurderes som ustabil og har mangelfull forankring. Utbedring må påregnes.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Grunnmur og fundamenter: TG 3 settes da det er registrert betydelige skjevheter og lokale setninger i fundament/betongplate mot grunnmur, med rissdannelse og nivåforskjeller i gulv.
- Bad 2. etasje: Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.
- Bad 1. etasje: Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Terrengforhold:

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Fryser i kjeller kan medfølge om ønskelig.
Frittstående kjøleskap medfølger ikke.
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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent som to seksjoner.
Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i TV-stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Varmefolie i stue, kjøkken og entré.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 825,-

Avløp kr 4 131,-
Vann kr 2 493,-
Renovasjon kr 5 201,-

Det gjøres oppmerksom på at selger årlig melder inn at boligen er å anse som én boenhet for å unngå å bli fakturert for to enheter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 355,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 348,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Seksjonsnummer 1:
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 962 436
Som sekundærbolig: kr 3 849 744

Seksjonsnummer 2:
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 902 139
Som sekundærbolig: kr 3 608 556

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 400 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en flat og lettstelt tomt, med enkel adkomst til både garasje og gangvei med port inn til eiendommen.
Tomten består av en skjermet uteplass med gressarealer spredt beplantet, gangveier og uteplasser. Hagen er inngjerdet og usjenert, og har meget pent opparbeidede utesoner.

Det gjøres oppmerksom på at tomtegrensen går over bygningskroppen etter siste oppmåling, dette gjelder de fleste eiendommene i området.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Marcus Thranes gate 12 har en super beliggenhet i et tilbaketrukket og rolig område i Nybyen på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo.

Nybyen har vokst frem som en av de mer populære områdene i Drammen siste årene med sin flotte arkitektur og sentrumsnære beliggenhet.

Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. Her kan du blant annet ta del i utelivet på Rekord bar, Kometen, Pincho Nation og handle grønsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner i hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.

I Konnerudgata finner du noe for enhver smak, med både indisk, litausk, pizza, Sushi King og Jafs. Frister en dag med velvære kan du prøve Drammensbadet som ligger bare minutters gange fra boligen. Drammen museum tilbyr rikt med kulturliv og byhistorie samt en japansk hage hvor hagekunstner Åsmund Bergwitz har designet en genuin hage med røtter over 1000 år tilbake.

Bare minutters gange fra boligen finner du også Union Brygge med flere restauranter, Meny, vinmonopol, bibliotek, treningssenter med mer. Her ligger også Union Scene som tilbyr konserter med varierte artister fra hele verden. Her kan du også gå den vakre strandpromenaden rundt elven. For en velværeopplevelse er det verdt et stopp innom Ælvebadstua. Her kan du nyte flotte fasiliteter med ulike badstuer, både privat og med badsturitualer, samt en frisk dukkert året gjennom.

Om du er glad i skog og mark, er det rikt med muligheter i nærheten av boligen.
Strømsåsen ligger like ved, og har et rikt løypenett til ulike destinasjoner for Blektjern, Hellashytta mm.
Åspaviliongen er også en mulighet for tur, med flere tur- og spaserveier, Åspaviljongen mm.

Kort avstand til Marienlyst hvor vi finner Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane, treningssenter og Drammenshallen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av småhusbebyggelse, flermannsboliger og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har en sentral beliggenhet med bare 200 meter til nærmeste bussholdeplass i Konnerudgata.
Her går det totalt 10 ulike linjer med hyppige avganger.
For øvrig få minutters gange til Strømsø torg med togstasjon og busstasjon.
Toget tar deg til Nationaltheatret på ca. 35 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 60 minutter.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Lassebakken barnehage, Danvik barnehage og Solstreif Rudolf Steiner barnehage som alle ligger i kort gangavstand fra boligen.
Boligen sokner til Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger noen formell dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk, men byggeår tatt i betraktning er ikke dette uvanlig. Siden boligen er oppført før 1998 gjøres det oppmerksom på at det ikke kan utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra dette byggeår.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk, men det er grunn for å tro at feks loftsrom ikke var tiltenkt rom for varig opphold ved oppføring og dermed antas å ikke være et godkjent rom.

I forbindelse med en sanitærsøknad i 1954 kan man se av datidens tegninger at huset har en kvadratisk form, med en enhet i hver etasje som inneholdt gang, kjøkken, stuer, soverom og bad/wc. Kjelleren var bod/bryggerhus, og loftsetasjen ikke nevnt (noe som underbygger teorien om at loft ikke er godkjent til varig opphold).

Det foreligger tegninger for godkjent oppføring garasje med carport (senere innlemmet til bod) datert 09.05.1978.
På disse tegningene kan man se huskroppen med et tilbygg som i dag fungerer som dagens inngangsparti i 1. etasje og bad i 2. etasje. Det er dog ikke funnet noen søknad eller godkjennelse av tilbygget, men siden dette er utført før 1998 gjøres det oppmerksom på at det ikke kan søkes ferdigattest for tiltaket, men det blir ikke automatisk ansett som lovlig av den grunn.

Det foreligger tegninger for godkjent oppføring av gjerde mellom garasje og enebolig datert 24.10.2001.

Det er gitt ferdigattest for "Ombygging av eksisterende tilbygg til glassveranda tilpasset husets opprinnelige stil" vedr. oppføring av tak over veranda i 2. etasje og innbygging av tidligere vinterhage ved kjøkken i 1. etasje med tilhørende godkjente tegninger datert 31.05.2010.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:

- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Boligen ligger i et sentralt område hvor det må påregnes utvikling i nærområdet, herunder Godsløkka som er BaneNor sitt transformasjonsprosjekt. Dette vil ikke påvirke selve huset/tomten, men vil påvirke nærområdet i hovedsak fra Amtmand Breders gate. Se mer informasjon på godslokkadrammen.no.

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

3301/110/323/1:
18.11.1988 - Dokumentnr: 11713 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1 og 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2 på hver enkelt

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen ligger i et kulturmiljø med høy verneverdi.
Boligen har middels bevaringsverdi, klasse C.
For eiendommer som er merket med bevaringsverdi kan det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon ved behov.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen er seksjonert med to seksjonsnummer, men i dag brukt som en hel enhet.
Dette gir en fleksibel bruk i form av at man kan velge å tilbakeføre til to enheter ved å etablere kjøkken i 2. etasje. Å eie to seksjoner vil også utløse to ligningsverdier, to kommunale avgifter, problemstillinger vedr. opptjent botid etc. Selger har løst dette ved å melde inn til kommunen årlig om at de kun skal faktureres for én enhet. Selger har også vært i kontakt med juridisk bistand i forbindelse med skatteposisjon tilknyttet salget, hvor advokaten opplyser om at man kan fint opptjene botid på begge seksjonene med henvisning til Skatte-ABC i punkt B-15-3.5 om seksjonert bolig og punkt B-15-4.3.11:
"B-15-4.3.11 Seksjonert eiendom
For seksjonerte eiendommer regnes brukstid som utgangspunkt separat for hver seksjon. Er det f.eks. to seksjoner med én leilighet i hver, vil skattyteren bare opparbeide brukstid i den seksjonen hvor han faktisk bor. Det er likevel slik at en eier kan opparbeide brukstid i flere seksjoner samtidig, forutsatt at disse både fremtrer og faktisk nyttes som én boenhet, eller den ene seksjonen har en tjenende funksjon for den andre, typisk garasje."
Selger har derfor lent seg på denne uttalelsen, og anser eierforhold av begge seksjonene som ikke utløsende for skatteposisjon ved salg. Megler har ikke undersøkt dette ytterligere. Ny kjøper oppfordres uansett til å søke mer informasjon eller bistand ved behov for dette.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring

fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 visninger inkludert i prisen) kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - dag, kveld og dronefoto kr. 12 200,-
Utlegg stylingbefaring INSPO kr. 2 750,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 194 150,- 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 13. mars 2026

Megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Marcus Thranes gate 12

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Norlights Montessoriskole Dram... 64 elever, 2 klasser	11 min 0.9 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 545 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 0.5 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min

Offentlig transport

Museumsparken Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

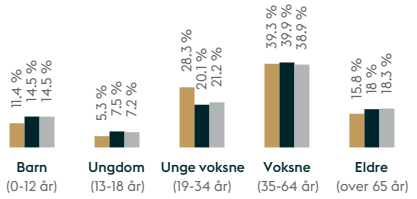
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barne... 44 barn	11 min 0.9 km
Danvik barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	2 min
Coop Extra Byhaven	8 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen	6 min
Danvik skole, gymsal	8 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	8 min
MOOV treningssenter	9 min

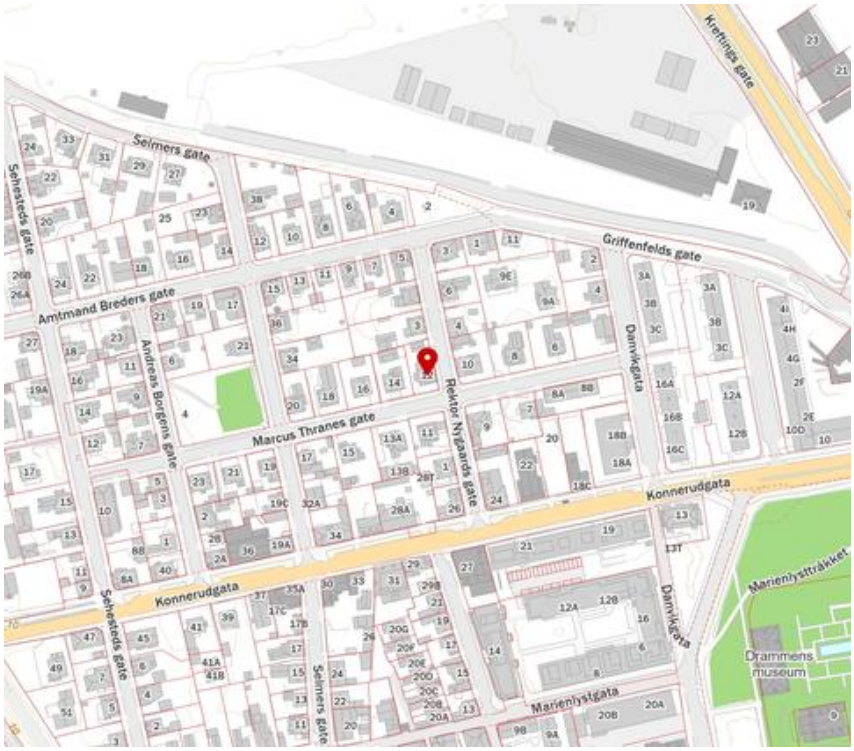
«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 323

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1526 **Eiendomsverdi ref nr:** TY1832

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

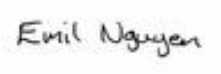
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med betongtakstein.
Yttervegger: Maskinlaft. Vegg mot vest er kledd med liggende trekledning i forbindelse med tilbygg (vinterhage og veranda) i 2010. Inngangsparti er reisverkskonstruksjon.
Etasjeskille: Trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire.
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje har stubbloftsleire. Det er etterisolert i 1. etasje med mineralull (Glava/Knauf) i 2022. Tak i 1. etasje er utført med flytende konstruksjon for støyisolering.
Grunnmur: Betong.
Fundament: Støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe i TV-stue.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Varmefolie i stue, kjøkken og entré.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i maskinlaft. Vegg mot vest er kledd med liggende trekledning i forbindelse med tilbygg (vinterhage og veranda) fra 2010. Inngangspartiet er oppført i reisverkskonstruksjon.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Det er inspeksjonsluke fra gangen i 2. etasje til deler av loftet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1997, samt 2010 i tilbygget del. Boligen har en takvindu (2026) samt vindu med blyglass i gangen.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører fra 2010.

Boligen har veranda på ca. 8 m². Uteområdet er tekket med terassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har en utvendig trapp til tilbygget/vinterstuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Furu.
- Fliser.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Malt panel.
- Malte plater.

Himling:
- Malte panel.
- Malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire. Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje har stubbloftsleire. Det er etterisolert i 1. etasje med mineralull (Glava/Knauf) i 2022. Tak i 1. etasje er utført med flytende konstruksjon for støyisolering.

Boligen er utstyrt med en peisovn (2010) tilkoblet stålrør (2013) og plassert på ildfast plate.

Rommet har betonggulv og vegger i betong/mur.

Boligen har to tretrapper.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Vegger er utført med panel og fliser. Himling består av panel. Gulvet har vinylbelegg.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte fra 2026.

Bad 1. etasje:
Vegger er utført med malt panel og fliser. Himling består av malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast, ingen synlig membran i sluk.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte fra 2026.

KJØKKEN Gå til side

KVIK KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Gasskomfyr.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Quooker.

Beskrivelse av eiendommen

- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig i plast. Bunnledning i kjeller er av støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad 1. etasje og 2. etasje samt vindus-/veggventiler i rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i TV-stuen.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i stuen i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire.

Boligen har synlig drenering på to fasader fra forskjellige perioder.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger originale tegninger fra byggeår samt godkjente tegninger for tilbygg fra 2010. Dagens planløsning avviker noe fra godkjente tegninger som følge av mindre endringer i rominndeling og bruk. Boligen har tidligere vært benyttet som tomannsbolig.

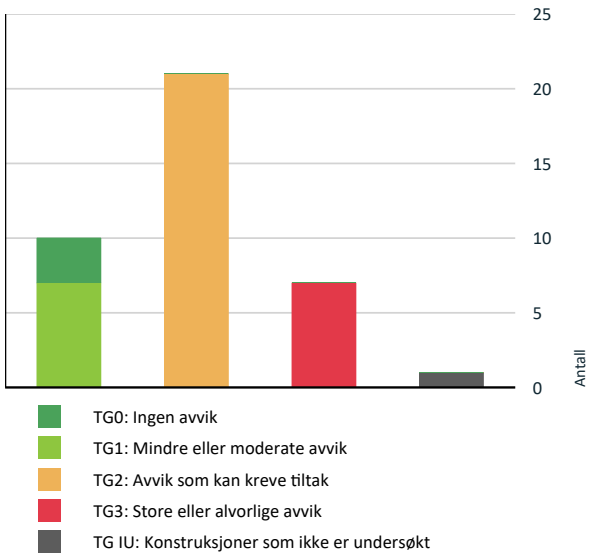
Garasje

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

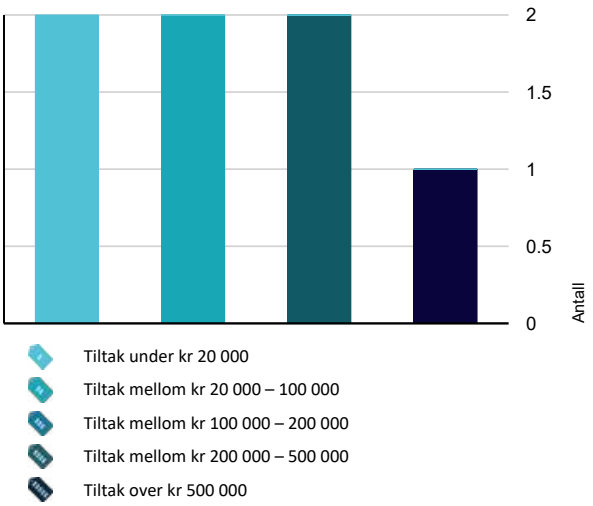
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.
Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, platting og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein og var snødekt på befaringsdagen.
Inspeksjonen ble derfor begrenset til besiktigelse fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Snødekke på befaringsdagen begrenset inspeksjonsmulighetene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist noe frostspreng på nedløp og takrenner.

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

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

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i maskinlaft. Vegg mot vest er kledd med liggende trekledning i forbindelse med tilbygg (vinterhage og veranda) fra 2010.
Inngangspartiet er oppført i reisverkskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist noe svertesopp på fasader.

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

TG 3 settes på grunn av lite eller begrenset lufting bak kledningen. Dette kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er nødvendig for å sikre uttørking av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen.

Det er også registrert værslitte panelbord på flere fasader. Eksponering for vær og vind kan føre til sprekkdannelser, oppsprekking av maling/behandling og svekket beskyttelse mot fukt. Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold eller utskifting av enkelte panelbord må påregnes i løpet av de kommende årene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført som saltak med undertak av bord.
Det er inspeksjonsluke fra gangen i 2. etasje til deler av loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

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



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1997, samt 2010 i tilbygget del.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist riss/sprekk på blyglass i trappegangen.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 0 Takvindu

Beskrivelse

Boligen har velux takvindu byttet i 2026.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører fra 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca. 8 m².
Uteområdet er tekket med terassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

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

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp til tilbygget/vinterstuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trapp/understøttelse fremstår med mangelfull fundamentering. Det registreres tegn til utglidning/bevegelse, og konstruksjonen vurderes som ustabil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 3 settes da ytterligere tiltak må påregnes for å sikre tilfredsstillende fundamentering og stabilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har levegger skjermet mot gaten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Levegg mot gate har tydelig skjevhet og er sikret med stropp mot nærliggende tre for å hindre videre bevegelse. Konstruksjonen vurderes som ustabil og krever utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 3 settes. Levegg mot gate fremstår med tydelig skjevhet og er midlertidig sikret med stropp mot tre. Konstruksjonen vurderes som ustabil og har mangelfull forankring. Utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Furu.
- Fliser.
- Laminat. (2023)

Vegger:
- Tapet.
- Malt panel.
- Malte plater.

Himling:
- Malte panel.
- Malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist noe rynker og tørkesprekker på vegger.
- Det er påvist noe glipper på tregulvene.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire.
Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje har stubbloftsleire. Det er etterisolert i 1. etasje med mineralull (Glava/Knauf) i 2022.
Tak i 1. etasje er utført med flytende konstruksjon for støyisolering.

Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 53 mm gjennom hele rommet i loftet.

Det er målt en høydeforskjell på 29 mm gjennom hele rommet i stuen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 30 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i kontoret.
Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1 i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 19 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2 i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 23 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 3 i 2. etasje.

Det er målt en høydeforskjell på 48 mm gjennom hele rommet i entreen.
Det er målt en høydeforskjell på 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang/garderobe i 1. etasje.

Det er målt en høydeforskjell på 40-50 mm lokalt flere steder i kjelleren.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en peisovn (2010) tilkoblet stålrør (2013) og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet har betonggulv og vegger i betong/mur.
Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig på grunn av konstruksjonens oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskjolder.

- Det er påvist noe fuktmerker og saltutslag på vegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Det anbefales en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet. Mulige tiltak kan være forbedring av drenering rundt grunnmuren, etablering av fuktsperre eller utbedring/utskifting av berørte materialer for å hindre videre skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to tretrapper.
Trappene vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Tilbud og utførelsesoversikt fra Svein Arne Sørum Mur, Flis og Skifer.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med panel og fliser. Himling består av panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Malt panel på vegger i våtrom regnes som en fuktsensitiv konstruksjon.

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste avvik kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom skader utvikler seg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med vinylbelegg og underliggende membran er 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for belegget er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte fra 2026.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Badet har en alder som tilsier økt risiko for svikt i tettesjikt og konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det må påregnes økt risiko for skjulte forhold i konstruksjonen som følge av alder og forventet levetid.
Ved fremtidig rehabilitering kan det avdekkes forhold som ikke er synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes for å synliggjøre denne risikoen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Faktura Konnerud Rør AS.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malt panel og fliser. Himling består av malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Malt panel på vegger i våtrom regnes som en fuktsensitiv konstruksjon.

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. På grunn av påviste avvik kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom skader utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk er av type plast, ingen synlig membran i sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

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

Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte fra 2026.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Badet har en alder som tilsier økt risiko for svikt i tettesjikt og konstruksjon, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.
Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det må påregnes økt risiko for skjulte forhold i konstruksjonen som følge av alder og forventet levetid.
Ved fremtidig rehabilitering kan det avdekkes forhold som ikke er synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes for å synliggjøre denne risikoen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KVIK KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Gasskomfyr.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Quooker.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover noe overflatisk slitasje på fronter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig i plast. Bunnledning i kjeller er av støpejern.

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

- Bunnledning i kjeller har høy alder.
- De innvendige avløpsrørene har middels alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

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

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad 1. etasje og 2. etasje samt vindus-/veggventiler i rom.

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

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i TV-stuen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 3-6 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjelleren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

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

TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i stuen i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har synlig drenering på to fasader fra 2001 og 2002 i følge egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Drenspappen bør avsluttes med topplist for å hindre inntrenging av fukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring. Manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av kjelleren, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Grunnmuren har setningsskader.

Tilstandsrapport

- Det er registrert setningsskade i betongplate med rissdannelse og ujevnheter. Forholdet vurderes å være relatert til setninger i grunnen/fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 3 settes da det er registrert betydelige skjevheter og lokale setninger i fundament/betongplate mot grunnmur, med rissdannelse og nivåforskjeller i gulv.

Forholdet indikerer bevegelser i konstruksjonen og/eller i underliggende masser over tid. Bygningen er av eldre dato, og det må generelt tas høyde for at eldre konstruksjoner kan ha vært utsatt for grunnendringer, belastninger og tidligere byggemetoder som avviker fra dagens standard.

Skadeomfanget vurderes per i dag som begrenset, men forholdet kan over tid få konsekvenser for konstruksjonens stabilitet dersom utviklingen fortsetter. Utbedring kan være teknisk krevende og medføre betydelige kostnader. Tiltak bør vurderes og prosjekteres av kvalifisert fagperson for å sikre en varig og tilfredsstillende løsning.

Kostnadsestimat: Over 500 000





40-50 mm skjevheter innenfor en meter i flere deler av kjelleren.





Sprekk/riss på grunnmur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Målt høyde fra grunn til trapp til tilbygget/vinterhage på ca. 1.04 meter uten rekkverk eller sikring.
- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar
Godkjente tegninger

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard med preg av alder og værslitasje. Uteboden er bygd sammen med garasjen i 2001.

Vedlikehold
Garasjen har bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på sikt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	4			4	
2. Etasje	86			86	8
1. Etasje	94			94	
Kjeller		68		68	
SUM	**184**	**68**			**8**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, gang, kontor, stue, gang 2		
1. Etasje	Gang, entré, soverom, stue, spisestue, stue 2, kjøkken, bad		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2	

Kommentar

TBA:
- Veranda på ca. 8 m²

Takhøyder:
Loft: Takhøyde på ca. 2,02–2,11 meter over måleverdig gulvareal.
1. Etasje: Takhøyde på ca. 2,71–2,77 meter i øvrige oppholdsrom.
Kjeller: Takhøyde på ca. 1,95–2,00 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra byggeår samt godkjente tegninger for tilbygg fra 2010. Dagens planløsning avviker noe fra godkjente tegninger som følge av mindre endringer i rominndeling og bruk. Boligen har tidligere vært benyttet som tomannsbolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		22		22	16
SUM		**22**			**16**
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Utebod på ca. 5 m²
- Garasje på ca. 17 m²

TBA:
- Terrasse på ca. 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Arve Magne Vannebo	Kunde
	Thea Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	323		0	400.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Marcus Thranes gate 12

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TY1832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Arve Magne Vannebo, Thea Breivik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8583954
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg. Totalrehabilitering 2001. Konnerud Rør AS Bad 2 etg. Totalrehabilitering 1998. S.A.S. Mur - flis - skifer, Granberg Gulv

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etg. Totalrehabilitering 2001. Konnerud Rør AS Bad 2 etg. Totalrehabilitering 1998. S.A.S. Mur - flis - skifer, Granberg Gulv

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

Nei

Eventuell kommentar: Har tegninger og tilbud for bad 1 etg. Har tilbud gulv 2 etg.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert ny stålrørspipe i 2013. Buskerud pipeservice Sykkelbod og gjerde, port bygget i 2001. Byggeteam AS Skifte vindskier, 2023, Tømrermester Skjørdal AS Nytt tak kjellernedgang, 2023, Tømrermester Skjørdal AS Reparasjon grunnmur og maskinlaft, 2018 og 2025, Sten Granberg bygg AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kåre Mortensen AS 2002. Mot R Nygaards gate Egeninnsats 2001 mot M. Thranes gate

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroterm AS 2020. Nye kurser, Elbillader Elektro1 AS, 2022, Gulvvarme 1 etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mangler dokumentasjon på dette

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroterm AS 2020

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye stikkledninger og avløp, 2002, Kaare Mortensen AS. Skiftet ut ledninger i kjeller, egeninnsats, 2003

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vinterhage med veranda, Sten Granberg bygg AS, 2010 Nytt gjerde og porter, 2001, Byggteam AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe. Buskerud Varmepumpeservice

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i forbindelse med Bandidosbomben, 1997 Nye vinduer i stuer 1 etg, Isolert vegger 1 etg. Hevet tak og isolert tak 1 etg med støydempende tiltak. Ny kjøkkeninnredning 2010. Begge Sten Granberg bygg AS Isolert gulv stue og kjøkken, lagt varmefolie og nye gulv, Stemmet opp gulv 1 etg fra kjeller 2023, Tømrermester Skjørdal AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort radonmåling

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet til stålpipe i opprinnelig pipeløp 2013

---

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

Ja

Beskriv: Kjeller er ikke innredet. Kjeller brukes kun som råkjeller og oppbevaring. Det er fuktgjennomslag i kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Det er riss/sprekker i grunnmur Vi har skiftet ut noe av maskinlaft i østvegg. Lafteknuter er delvis i dårlig stand. Fundamenter til hagetrapp er ikke godt nok telesikret. Garasjeport mangler fjærer til å «holde igjen» porten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbedret over tid med nye kurser og sikringsskap. Ingen feil med anlegget som vi kjenner til.

---

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

Ja

Beskriv: Det er riss/sprekker i grunnmur. Det har vært der i lengre tid, og skyldes antakelig setninger. Gulvet i 1 etg er avrettet og avstivet i Kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: det har ikke vært problemer med vann/avløp siden det ble skiftet ut alt av rør i det kommunale nettet og ny pumpestasjon i Nybyen i 2002

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en tomannsbolig som er brukt som enebolig siden 2001. Det er mulig å tilbakeføre til tomannsbolig.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se takstrapporten for oppmåling av boligen

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en større reguleringsplan for området Godsløkka i regi av BaneNor Eiendom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

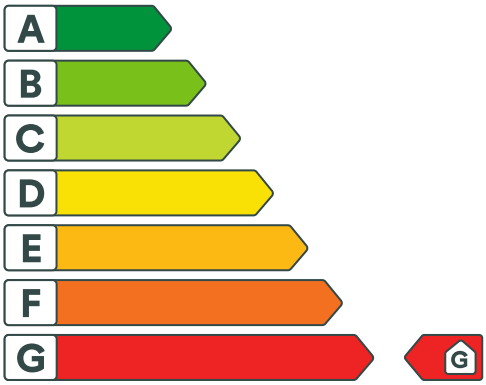
Oppdragsnummer: 10-0033/26

enova

Energiattest



Adresse **Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267992**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158474867**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **323**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **391,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **407,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **79 707 kWh**



Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN

Detaljering

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

Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**323**	**0**	**1**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middels bevaringsverdi - klasse C	1	x		117.36m^2
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		400.3m^2
Enhetlig kulturmiljø	1	x		400.3m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	323	0	0	1	400.30m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	38.55m^2
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	126.89m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	407.73m^2
Bevaring kulturmiljø	400.30m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	400.30m^2

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Marcus Thranes gate 12 3045 DRAMMEN			
	Annen info:				



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	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Vegskulderkant
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Voll	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 12.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Marcus Thranes gate 12, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

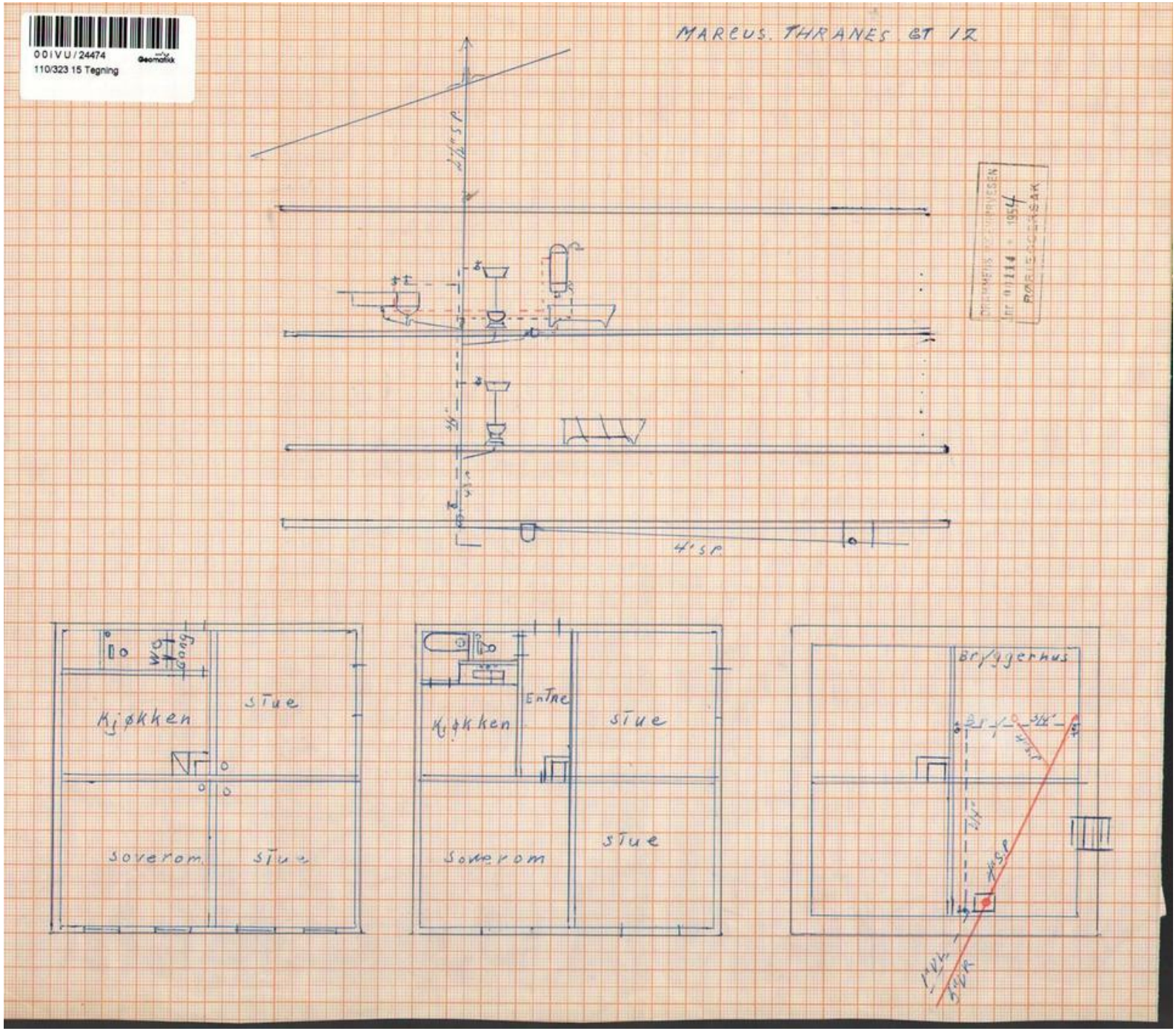
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1910.	

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.

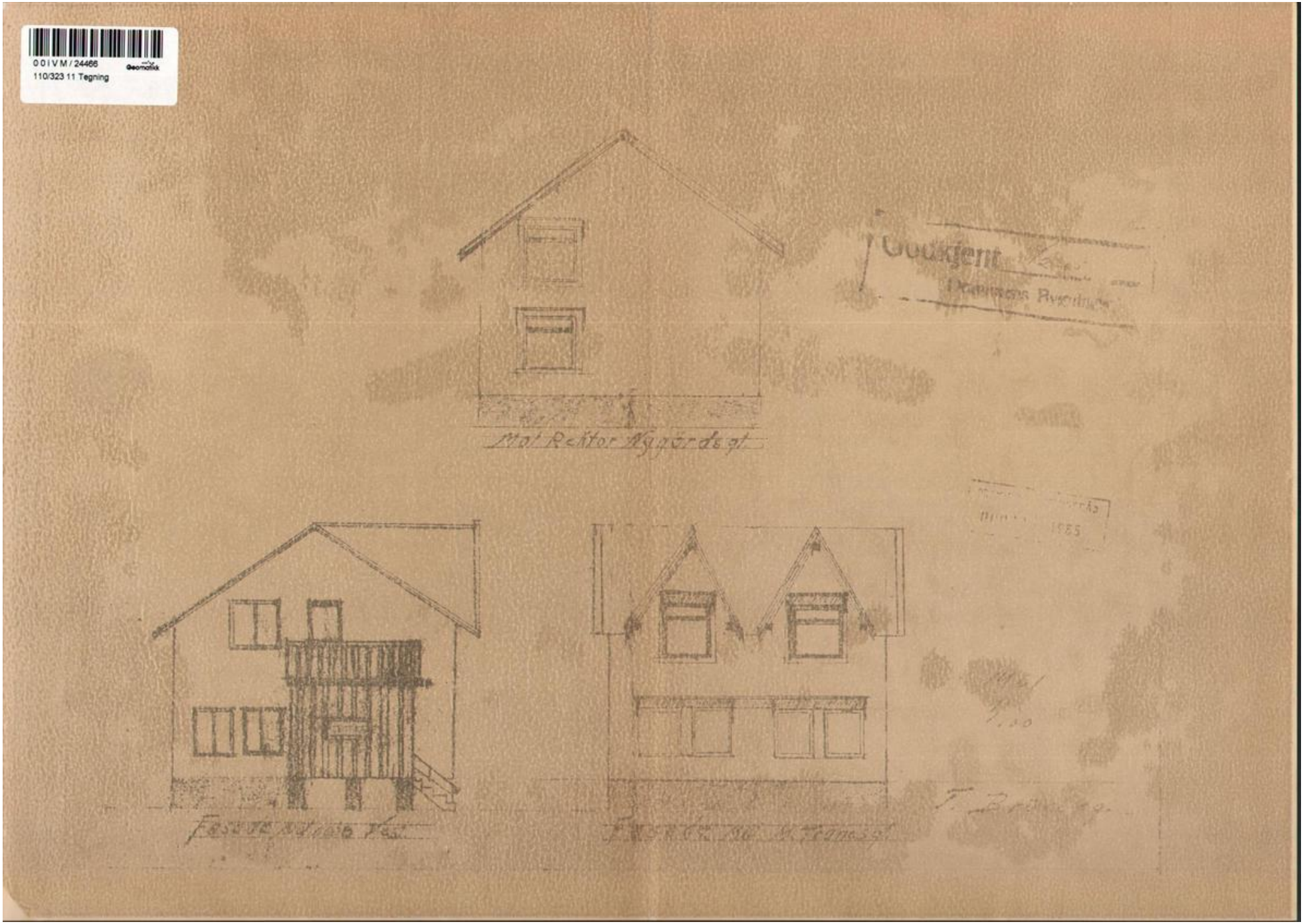
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

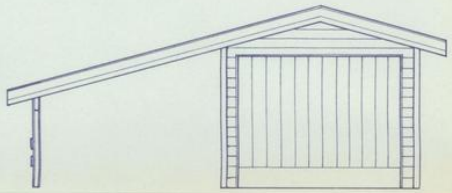
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

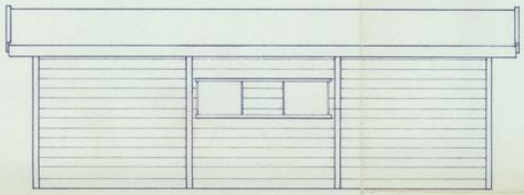

MARCUS THRANES GT 12
4'SP
Kjøkken
STUE
Soverom
STUE
Kjøkken
ENTRE
STUE
Soverom
STUE
Bryggerhus

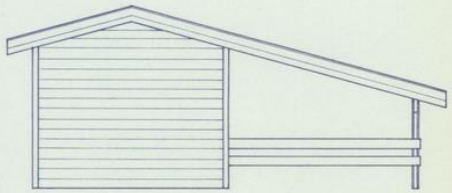
0 0 I V M / 24466
110/323 11 Tegning

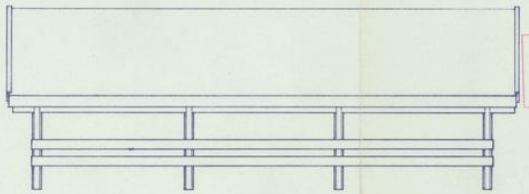


001Vo/24468
110/323 12 Tegning









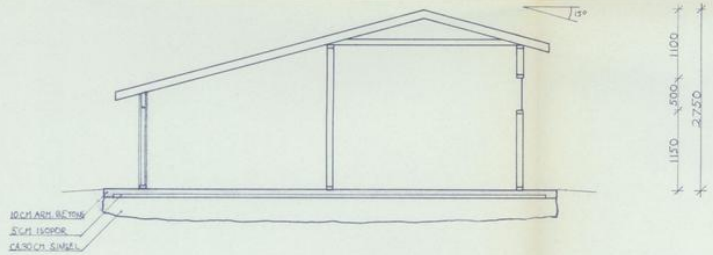
Godkjent 9/5-78
Drammens Bygningsråd.

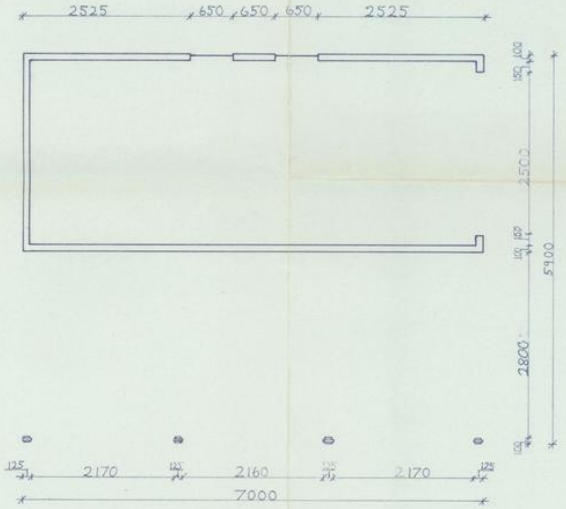
DRAMMEN INGENIØRVESEN
LNR 1117 17/4-78

DRAMMEN BYGN.RAD J.Nr. 141/78.

GARASJE OG CARPORT. FASADER	Målestokk 1:50	Tegn. 1-78	Bjørn
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
TORE KLYVE ANDERSEN MARCUS THRANES GATE 12.	2.		
	Erstattet av:		

A.S Tenkon A2





Godkjent 9/5-78
Drammens Bygningsråd.

DRAMMEN ØKENDØPPELSEN
LØR 1117 17/4-78

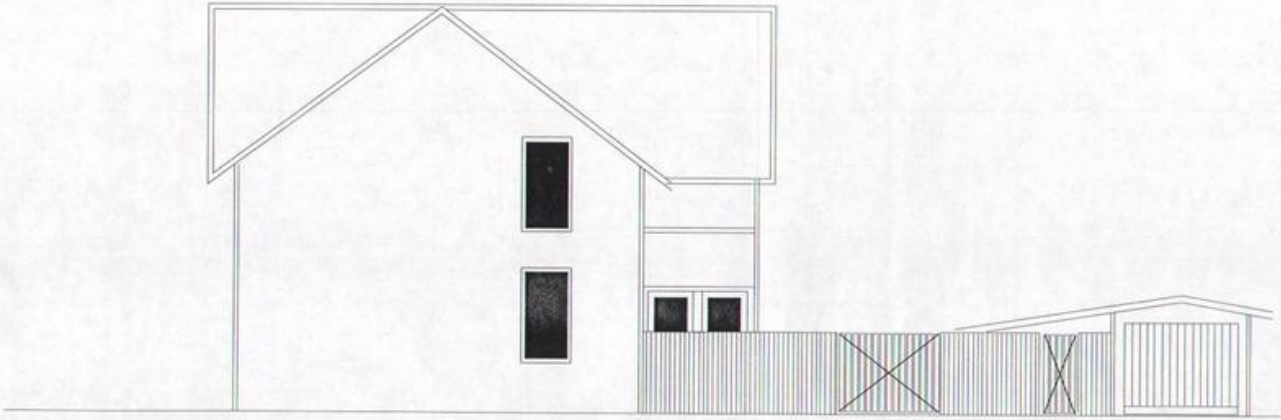
DRAMMEN BYGN.RAD J.Nr. 141/78

GARASJE OG CARPORT. PLAN OG SNITT	Målestokk 1:30	Tegn. 1-78	Blom
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
TORE KLYVE ANDERSEN MARCUS THRANES GT 12	1		
	Erstattet av:		

Eksisterende løsning
uten gjerde



Ny løsning
med gjerde



Tegning godkjent
24./10. 2001
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

0001VQ/24470 Geomatikk
110/323 8793 Tegning

REV	DATE	REASON FOR ISSUE	Made by	Checked by	Dsn Appr	Proj Appr
01	04.09.01	GODKJENNELSE				

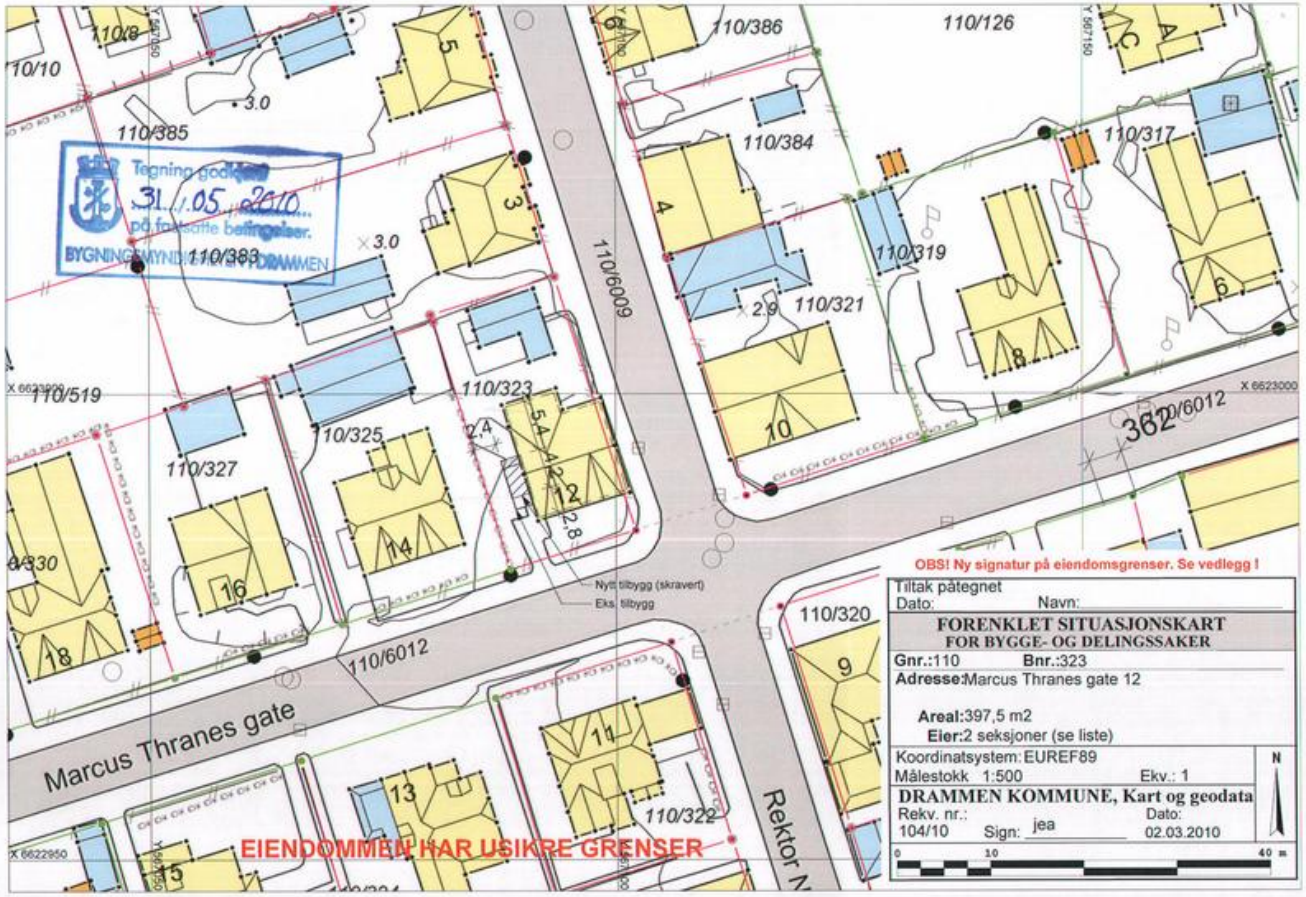
Breivik Vannebo

Siv. ing. Bård Wang Haflan

DRAWING TITLE
PLOT PLAN ØST
fra Rektor Nygaards gate
FASADEENDRING

DRAWING NO BV-MTG-12-001 01

10/5187-12



Tegn. Nr.	REV. NR:
09.35 -100	

Type tegning
Situasjonskart

Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:

Fase:
Byggemelding

Filnavn: Alle tegninger.pln

SIVILARKITEKT
ARNE FINN SOLLI AS
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 Fax 32 83 07 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Marcus Thranesgt 12
Ombygging

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Dato
16.3.10

Rev. Dato

Marcus Thranesgate 12
3045 Drammen

Gnr/Bnr: 110/323

Tegning:
Situasjonskart

Målestokk
1:50

Tegn. Nr:
09.35 -100

REV. NR:

10/5187-12

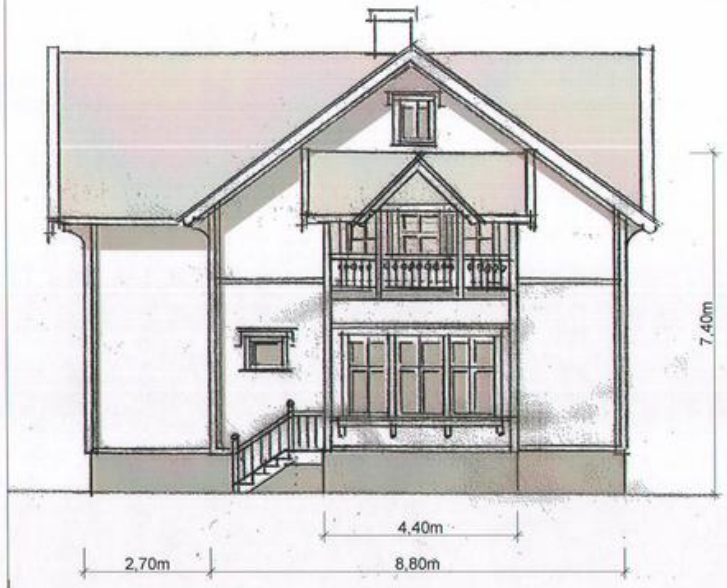


Dagens situasjon



Fasade mot Marcus Thranesgate (SYD)

Tegning godkjent
31./05.2010
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



Fasade mot VEST



Fasade mot NORD

Tegn. Nr.	REV. NR:
09.35 -101-A	A

Type tegning: Fasader

Rev.	Dato	Beskrivelse
A	19.4.10	Vinduer påført. +Fasade nord

Lokaliseringsfigur:

Fase: Byggemelding

Filnavn: Alle tegninger pln

SIVILARKITEKT
ARNE FINN SOLLI AS
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
Tel 32 83 07 80 Fax 32 83 07 81
e-post: post@arkitektsolli.no
www.arkitektsolli.no

Prosjekt:
Marcus Thranesgt 12
Ombygging

Kontroll prosjekt. Sign. | Kontroll

Dato: 16.3.10

Rev. Dato

Marcus Thranesgate 12
3045 Drammen

Gnr/Bnr: 110/323

Tegning: Fasader

Målestokk: 1:100

Tegn. Nr: 09.35 -101-A

REV. NR: A

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
10/5187/11/ANNAST
Arkivkode
GBNR 117/482
Deres referanse

Dato
14.02.2011

Arve Vannebo
Marcus Thranesgate 12

3045 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 110/323 - MARCUS THRANES GATE 12
FASADEENDRING

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 9.2.11.

Tiltakshaver: Arve Vannebo
Ansvarlig utførende og kontrollerende: I tillatelsen ble det fritatt for saksbehandlingsforskriftens krav om ansvarsrett for tiltaket

Gjennomført tiltak: Ombygging av eksisterende tilbygg til glassveranda tilpasset husets opprinnelige stil.

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

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

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

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 1000,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr. 1000,-.

Anne Merete Astrup
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

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

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

VANNEBO ARVE MAGNE
MARCUS THRANES GATE 12
3045 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/4225 Marcus Thranes gate 12-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.03.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Emil Holthgaard

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

VANNEBO ARVE MAGNE
MARCUS THRANES GATE 12
3045 DRAMMEN

Marcus Thranes gate 12-H0101, 3301-110/323/0/1

tilsyn ble gjennomført på Marcus Thranes gate 12-H0101 den 17.03.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Emil Holthgaard
emil.holthgaard@drbv.no

Resultat etter brannforebyggende tiltak

07.04.2022

Til VANNEBO ARVE MAGNE

Gjelder Marcus Thranes gate 12-H0101

Ref. saksnr: 2022/5333

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

REGISTRERT
1 8 NOV. 1988
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 11713

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom	Gnr. 110	Bnr. 323	Fnr.	Kommune Drammen

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Arve Vannebo	010567 [redacted]
	Ivar Axel Vannebo	120668 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

Doknr: 11713 Tinglyst: 18.11.1988 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

Rett gjenpart bekreftes:
Skoger Sparebank

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1/2	12	21				41			
2	B	1/2	12	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1.		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Marcus Thranesgt. 12, Drammen

7. Supplerende tekst

Til seksjon 1 flg. garasje
Til seksjon 2 flg. carport
Einedommen deles i en ideel halvpart på hver seksjon.
Eier seksjon 1: ARVE VANNEBO
Eier seksjon 2: IVAR VANNEBO

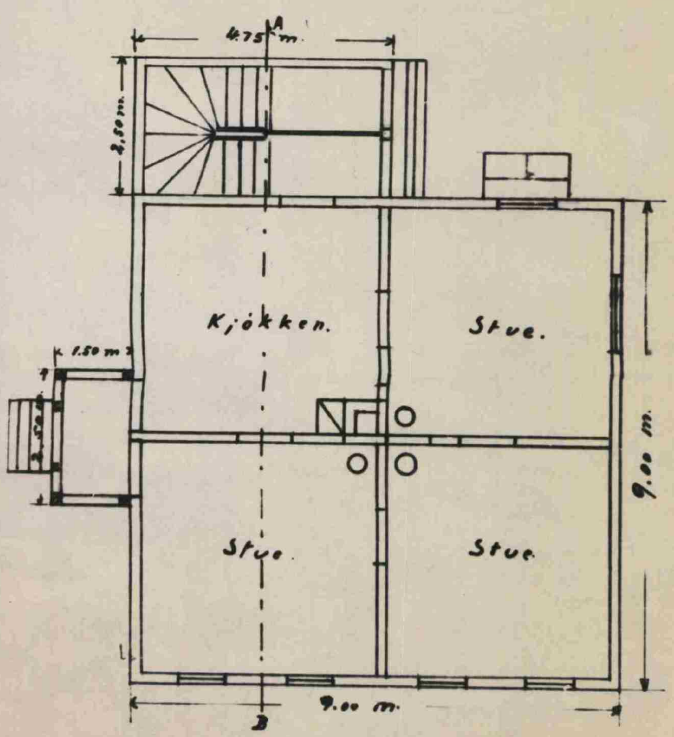
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
27.10-88	Arve Vannebo
Sted: DRAMMEN	Ivar Axel Vannebo

Tinglysingsstempel

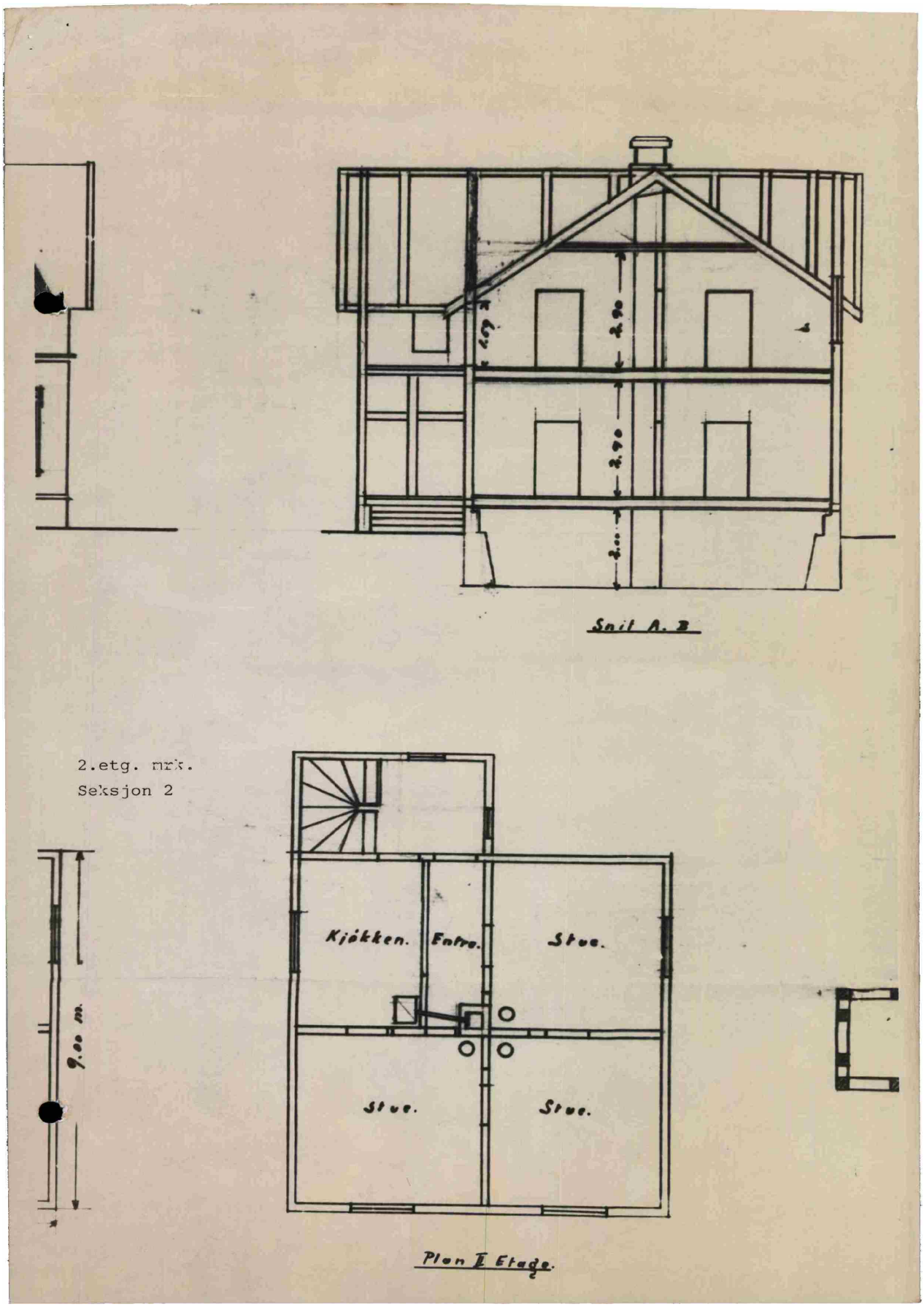


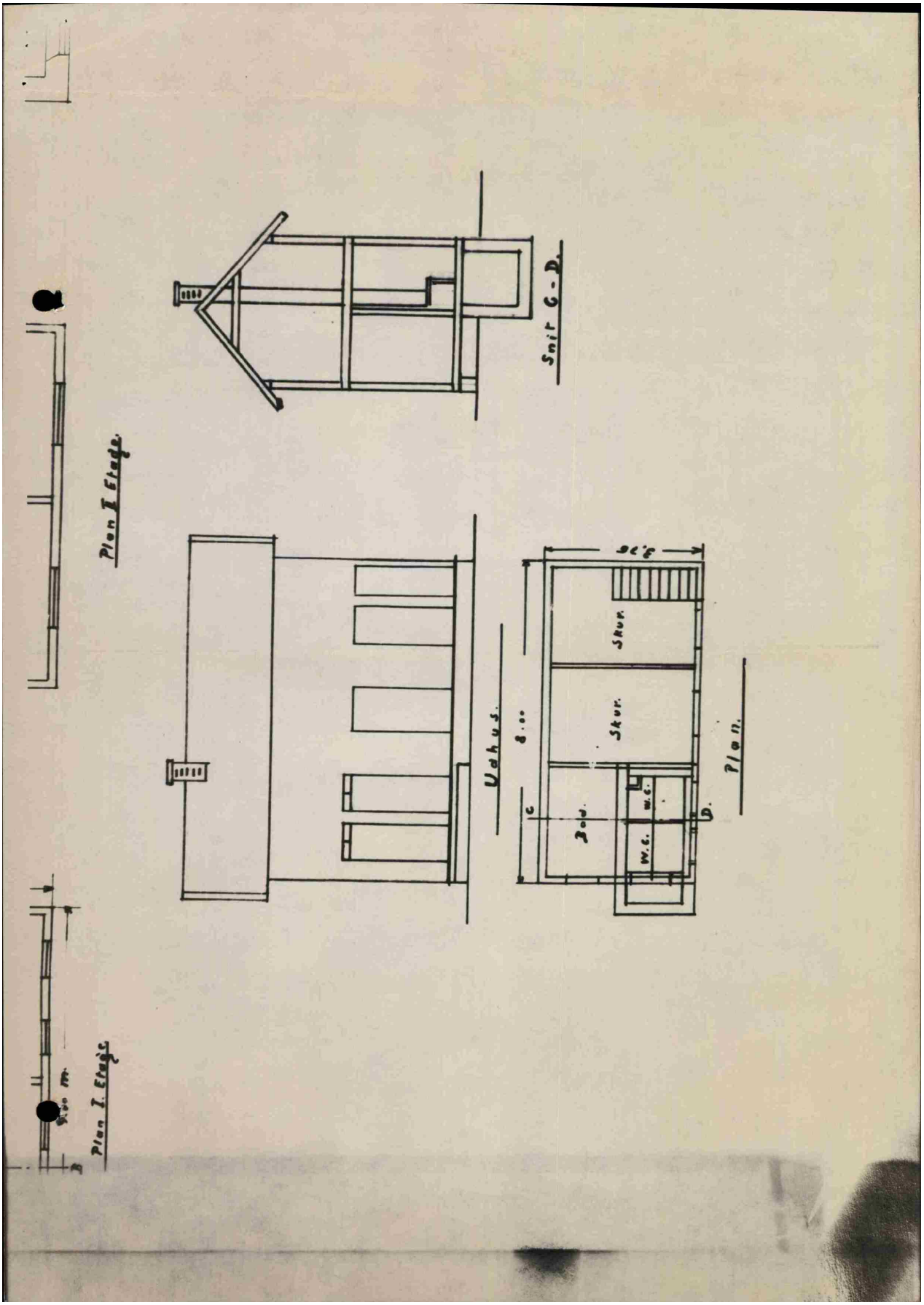
Facade mod Gade E.

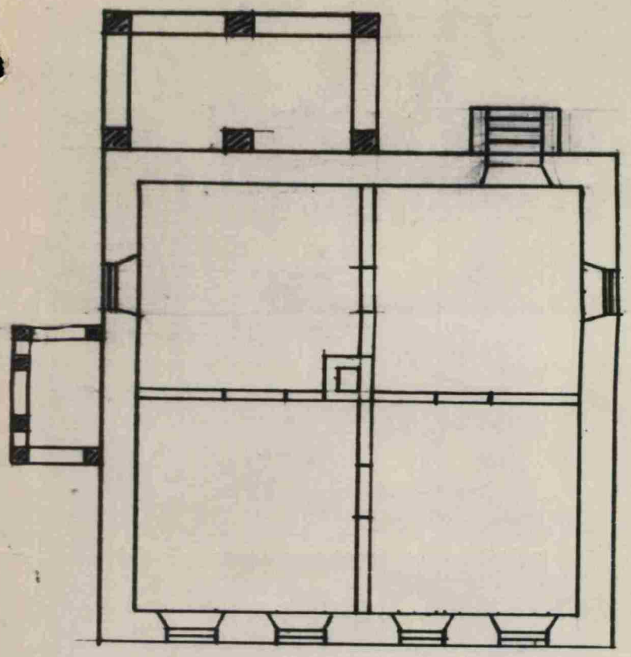
1. etg. mrk.
Seksjon 1.



Plan I. Etage


Snit A. B
2.etg. mrk.
Seksjon 2
9.00 m.
Kjøkken.
Entre.
Stue.
Stue.
Stue.
Plan I Etage.

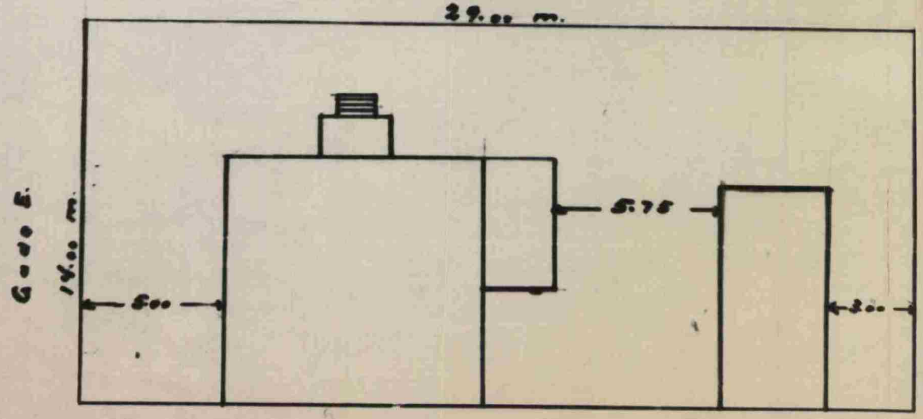

Snit C - D.
Plan I Etage.
Vaskus.
Skur.
Skur.
Bod.
W.C.
W.C.
Plan.
Plan I. Etage



Kjelderplan.

Situationsplan.

M. 1/200.



Kristen Smiths Gade.

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET

Engene 1, 3000 Drammen
Tlf. sentralbord (03) 83 79 80

Vår ref.: JTA/KS Dok.nr. ..... A.nr. 502.0

Dato: 10.juli 1986

Planleggere og saksbehandlere treffes lettest mellom kl. 12.00 og 14.00.

SEKSJONERINGSBEGJÆRINGER - ERKLÆRING.

Det vises til Drammen byretts påtegning av 01.07.86 på prinsippsøknad herfra.

Byplankontoret meddeler generelt at Drammen kommune inntil videre frafaller krav på uttalerett ved seksjoneringssøknader.

Det kan generelt bekreftes at kommunen p.t. ikke har fattet vedtak om byfornyelse eller utredningsprogram jfr. eier-seksjonslovens §5, pkt. 4. 3. ledd.

Egenerklæring i pkt. 4 i skjema for "Begjæring om oppdeling i eierseksjoner" må fylles ut som hittil.

Erling Rustad
bygningssjef

Jan Toftøy Andersen

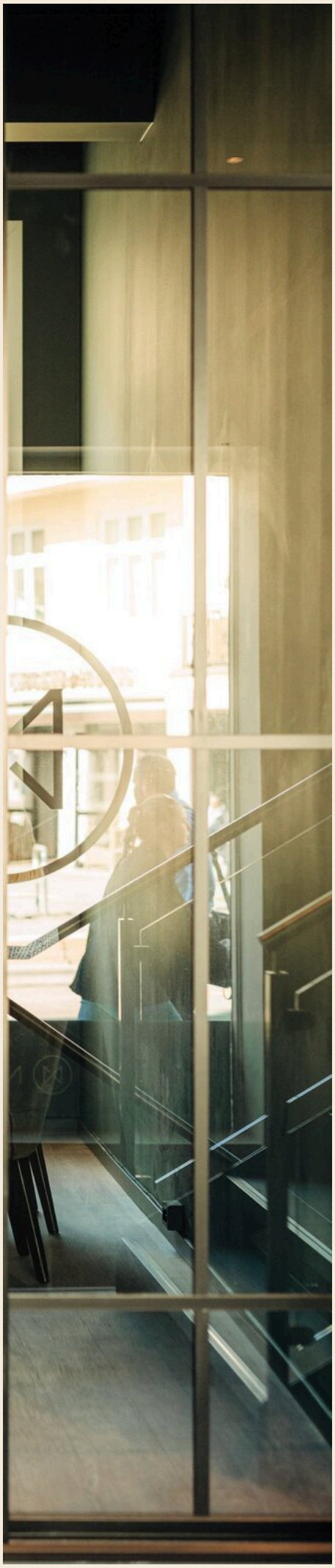
Vedlegg

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

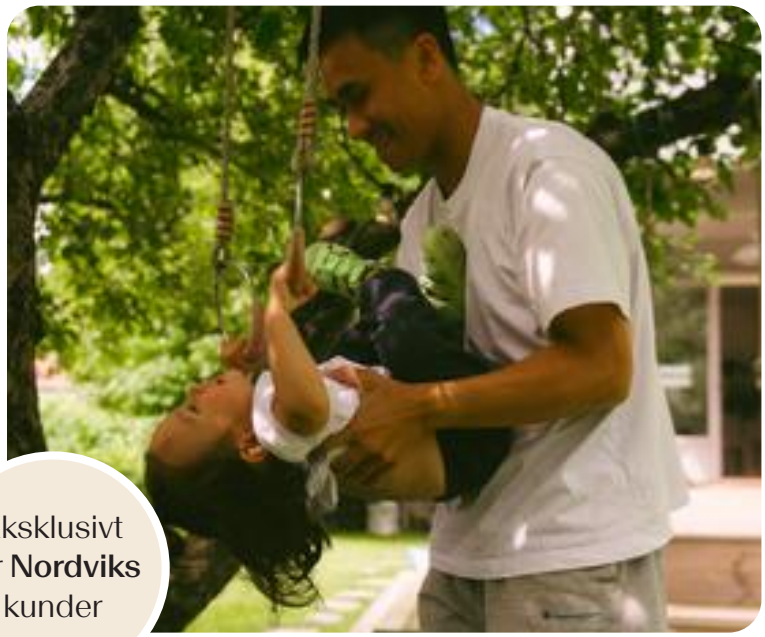


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes gate 12 3045 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 323, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 110, bnr 323, 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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252