NORDVIK

Sverres gate 1

4 soverom | 252 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Sverres gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
47	Nabolagsprofil
49	Om boligen
59	Tilstandsrapport
88	Vedlegg
105	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk villa med hybel - Tomt på ca 1,2 mål - Oppussingsbehov - Perfekt beliggenhet ved Bikkjestykket, skole og tog

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**226 090,-**
Totalpris	**9 226 090,-**
BRA-i	**252 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sverres gate 1!

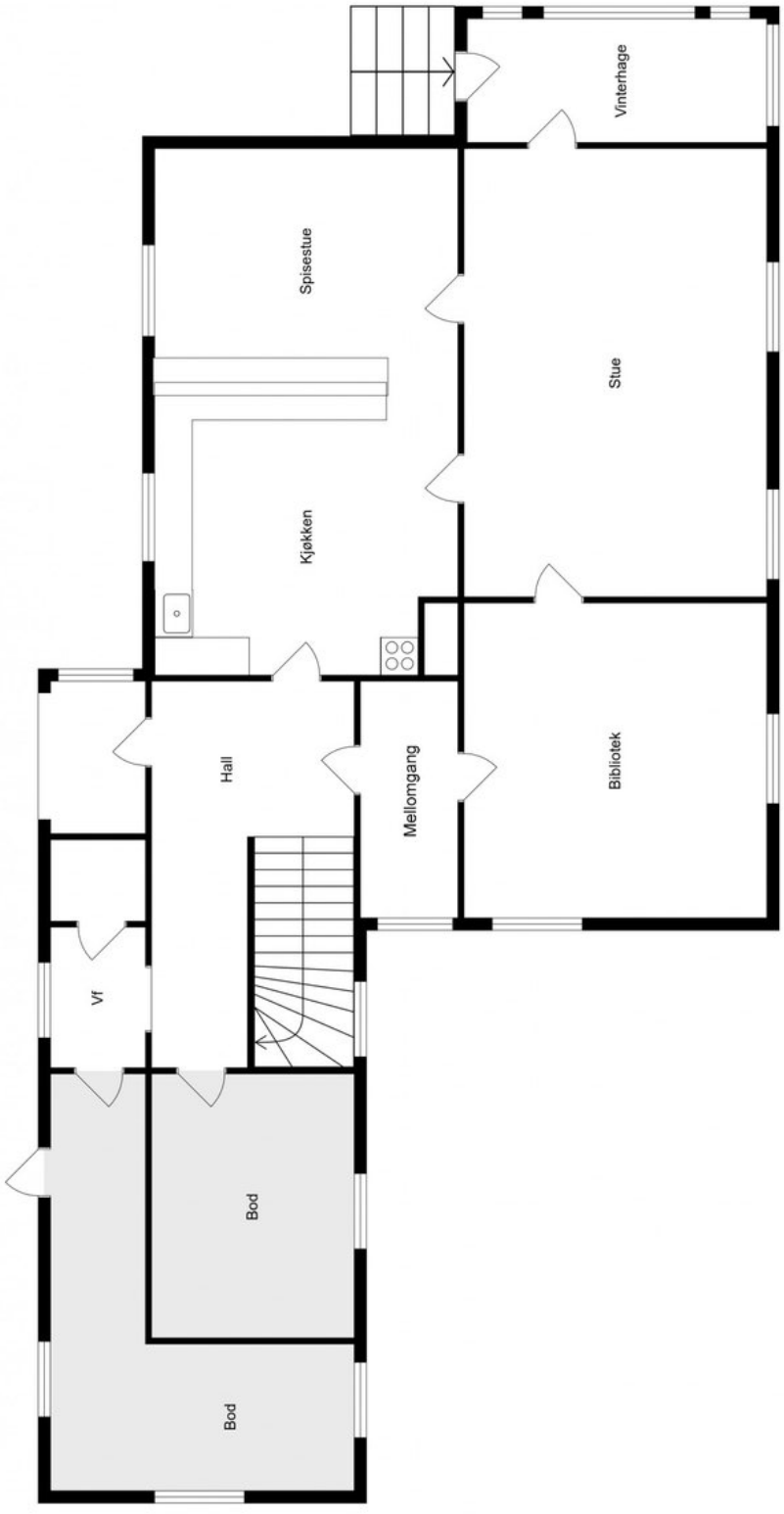
Vakker hel tomannsbolig m/hybel beliggende i et ettertraktet område på Danvik.
Huset ble oppført av Otto Knappen, som i eldre dokumenter er omtalt som trappesnekker og snekker. Knappen var en finsnekker med sans for detaljer, og skal blant annet ha dekorert verktøyene sine med vakre, sirlig utførte monogrammer – et lite innblikk i håndverket og stoltheten som preget tiden.

Høydepunkter:
Klassiske detaljer
Lekre vedovner fra Drammens Jernstøberi
Flere store oppholdsrom m/bibliotek og vinterhage
Sjarmerende og frodig tomt med flere uteplasser
Deler av u.etg godkjent bruksendret til oppholdsrom
Romslig loft med gode lagringsmuligheter
Danvik skole
Blindvei

Her bor du i et ettertraktet nabolag med nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg

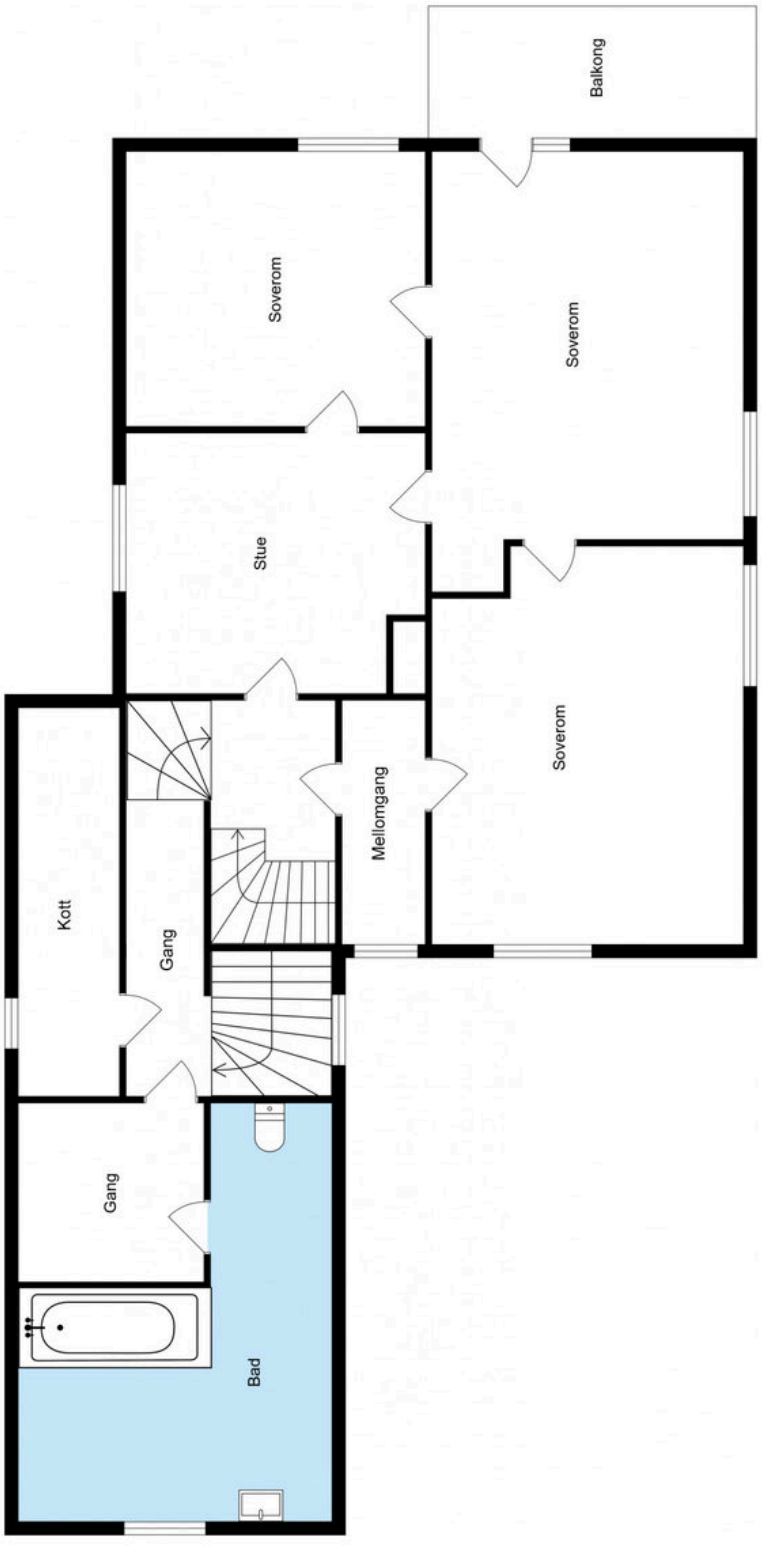
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 96 kvm



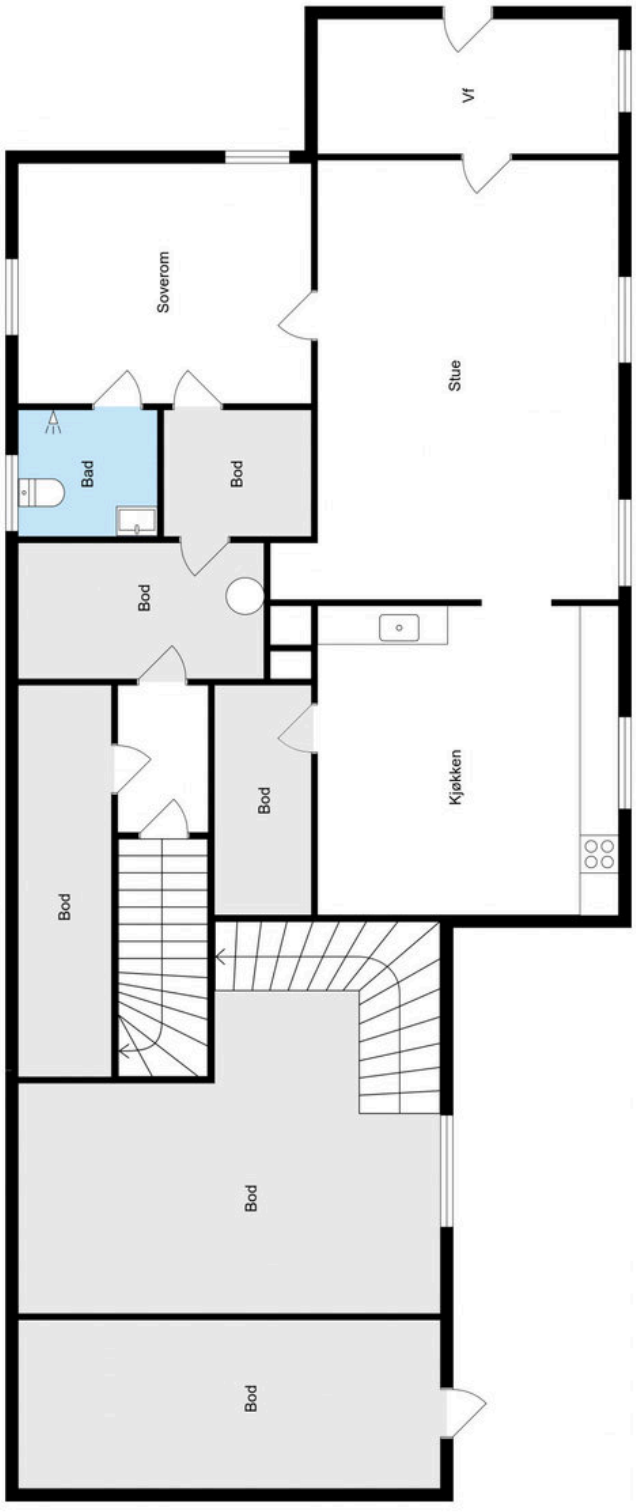
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 81 kvm
























gorenje
















O.I.
KNAPPEN
SNEKKER


DRAMMENS JERNSTØBERI
№ 33























Perfekt for familier med svømmehall, fotball- og skøytebane, håndballhall og treningssenter rett ved



Umiddelbar nærhet til Danvik barneskole fra boligen!

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/nordvikundersokelsen





Sverres gate 1

Nabolaget Austad - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	**6 min**
352 elever, 19 klasser	0.5 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**17 min**
68 elever, 2 klasser	1.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	**21 min**
534 elever, 27 klasser	1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**4 min**
595 elever, 46 klasser	0.3 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	**17 min**
75 elever, 8 klasser	1.5 km
Drammen videregående skole	**9 min**
1250 elever, 51 klasser	0.8 km
Heltberg vgs. Drammen	**17 min**

Offentlig transport

Olav Trygvasons gate	**3 min**
Linje 15, 16	0.2 km
Drammen stasjon	**14 min**
Totalt 8 ulike linjer	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**52 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

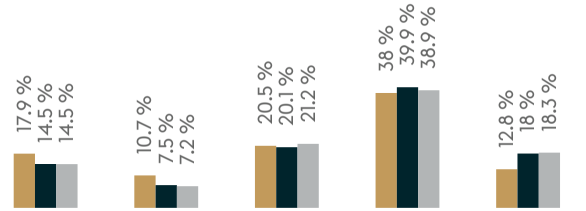
Barnehager

Danvik barnehage (1-6 år)	**4 min**
66 barn	0.3 km
Bikkjestykket barnehage (1-6 å...	**5 min**
68 barn	0.4 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	**7 min**
95 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Austad	**7 min**
Kiwi XI Strømsø Senter	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austad	1 083	459
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Danvik folkehøgskole, gymsal	4 min
Marienlyst Stadion	5 min
CrossFit Drammen	5 min
Sprek Akropolis Marienlyst	5 min

«Etablert og rolig villastrøk, sentralt i forhold til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0150/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sverres gate 1, 3046 DRAMMEN
Gnr 19, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Monica Anne Maria Haglund

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 226 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 245 790,- (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
1918

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 26 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 284 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Hybel: Entré, stue, kjøkken, 2 boder, soverom, vaskerom, trapperom
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjeller kun utgang fra utsiden
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré/trapperom, stue, kjøkken, 2 boder, mellomgang
BRA-e: 16 kvm. Garasje (oppgitt areal ALH er lagringsarealer under garasje)
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue, 3 soverom, bad, gang, bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 7 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Loftsrom med lagringskapasitet
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme. Det er også å bemerke at boligen er noe utfordrende å måle grunnet mange "offset" vegger, og ukjente innvendige veggtykkelser som normalt er en del av BRA-i. Det tas derfor forbehold om arealavvik av den grunn.

Standard
Et hus med historie og håndtverk i veggene!

Huset ble oppført i 1918 av Otto Knappen, som i eldre dokumenter er omtalt som trappesnekker og snekker. Knappen var en finsnekker med sans for detaljer, og skal blant annet ha dekorert verktøyene sine med vakre, sirlig utførte monogrammer – et lite innblikk i håndverket og stoltheten som preget tiden.

Huset rommet også et lite stykke hverdagsliv og handel. I kjelleren ble det drevet butikk, hvor det blant annet ble

solgt frukt og bær fra egen hage, samt melk og godteri. Den gamle kjøpmannsdisken og vitrineskapet som i dag står på kjøkkenet, har faktisk sin historie fra denne virksomheten og ble brukt i kjellerbutikken før de senere fikk plass i boligen.

Historien lever videre også gjennom menneskene som har bodd i området. Eldre forbipasserende har gjennom årene fortalt om butikken og familien Knappen, mens flere fortsatt husker skomakeren som senere flyttet inn i kjelleren.

Otto Knappen hadde to barn, og huset ble senere overtatt av datteren og hennes ektemann. Etter deres tid fikk dagens eiere muligheten til å føre historien videre. Et hjem med over hundre år på baken – hvor sporene etter tidligere generasjoner fortsatt kan anes i detaljene, og hvor godt håndverk, hverdagsliv og historie har fått sette sitt preg på huset.

Beskrivelse av boligens 1. Etasje:
I boligens første etasje finner du hall, stue, bibliotek og vinterhage, samt kjøkken. Etasjen byr på en innholdsrik planløsning med flere hyggelige oppholdssoner og en gjennomgående klassisk atmosfære. Det er en romslig hall med oppbevaringsmuligheter. Fra entréen ledes man videre inn i boligens oppholdsrom, hvor store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og fin kontakt med de grønne omgivelsene utenfor. Stuen har god plass til både sofagruppe og øvrig møblering, og ligger i en åpen forbindelse med en sjarmerende tilstøtende stue/bibliotek - et stemningsfullt rom med plass bygde bokhyller og vedovn som et naturlig blikkfang i rommet. En lys og innglasset vinterhage skaper en hyggelig overgang mellom inne- og uterom. Herfra får man flott utsyn mot den frodige beplantningen.

Videre finner man et romslig kjøkkenrom med tilhørende spisestue. Her er det god plass for langbord og hyggelige måltider med familie eller gjester. Kjøkkenet er fra rundt år 2000 og er romslig og tradisjonelt innredet med rikelig skap- og benkeplass på heltre benkeplate, har vinduer som gir godt med dagslys og utsyn mot hagen. Etasjen har flere originale og tidstypiske detaljer, blant annet panelte vegger og tak, tregulv og klassiske listverk, som sammen understreker boligens særpreg.

Oppsummert er dette en etasje med mye karakter, gode romforhold og flere sosiale soner - velegnet til både hverdagsliv og større sammenkomster.

Beskrivelse av boligens 2. Etasje:
En sjarmerende trapp med klassisk rekkverk leder opp til boligens 2. etasje. I denne etasjen finner du tre gode soverom, ekstra stue, bad og kott til oppbevaring. Etasjen har en gjennomgående lun og klassisk stil, med blant annet panelte vegger og tak, tregulv og flere flotte detaljer.
Det er en praktisk ekstra stue i etasjen som egner seg godt som enten tv-stue, ungdomsavdeling eller en mer tilbaketrukket oppholdssone. Også her bidrar vedovn og store vindusflater til en behagelig atmosfære.

Soverommene er lyse og romslige med gode møbleringsmuligheter. Alle soverommene har plass for møblering med dobbeltseng og garderobeskap, samt annen ønskelig møblering. I tillegg er det godt med naturlig lys via store vindusflater. Det ene soverommet har også en klassisk vedovn fra Drammens Jernstøberi som tilfører ekstra sjarm til rommet.

Badet er meget romslig med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant, badekar og nisje med toalett og bidé. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Beskrivelse av boligens underetasje:
Praktisk underetasje som innehar godt med lagringsplass i boder i tillegg til oppholdsareal. Oppholdsarealet består av gang, stue, soverom og bad. Det er også innredet med kjøkken i stuen. Arealet ble godkjent bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i 2026. Det er både intern inngang og egen utvendig adkomst til etasjen.

Stuen har gode møbleringsmuligheter og det er montert varmepumpe som bidrar til at man enkelt kan oppnå ønsket innetemperatur.

Badet er rehabilitert i 2025 og fremstår som moderne. Det er flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servantinnredning, speil med lys, dusjnisje og toalett.

Parkering
Parkering på egen tomt, samt enkel garasje på eiendommen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært.
Nytt bad i hybel i 2025 utført av T-bygg renovering og eiendom. Nytt kjøkken i 2001 i 1. etasje. Bad i 2. etasje fra 1992 og kjøkken i leilighet fra 1997.

1.1. Vet du om tettesjikt og membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, på bad i 2. etasje og i leilighet.
Nei, på vaskerom er som opprinnelig oppbygget.

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, både faglært og ufaglært, egeninnsats.
Tak på tilbygg lagt på nytt i 1994 - fagmann og egeninnsats. Lagt rør i pipeløp i 2012. Utført av Buskerud Pipeservice.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats. Utført 1994.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring. Det er gjort ved utbedringer underveis.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget ditt har blitt kontrollert?
Ja.

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller utbygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft. etc.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Hvem har utført arbeidet?
Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
Beskrivelse av arbeidet:
Røropplegg og det elektriske er gjort av faglærte. Maling er egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, lekkasje på bad i kjeller, utbedret i 2025.

17. Vet du om det har eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Tilbakeslag i 2010 etter styrtregn. Rørbrudd i soverom kjeller, rørene er utbedret.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Byggtekniske forhold:
- Grunnforhold: Ukjent
- Krypkjeller: Nei
- Grunnmur: Betong.
- late på mark: Betong
- Etasjeskille: Trebjelkelag
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade: Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap: Bod i kjeller ved kjøkken, og ved vaskerom i kjeller.
- Varmtvannstank: I eget kjellerom via trapp fra 1 etg, og vaskerom i leilighet i kjeller
- Varmepumpe: I stue 1 etg, og i leilighet
- Ved- / koksfyring: 4 stk totalt, 1 stk i kjeller, 1 stk i 1 etg, og 2 i 2 etg, hvorav kun en i bruk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering Generell alder: Generell alder.
- Grunnmur og fundament: Generell alder.
- Vinduer og dører: Generell alder.
- Yttervegg og fasade: Generell alder, og snarlig behov for overflatebehandling. Det er også registrert noe svertesopp, samt noe råte i underkantsbord mot kledning på bakre fasade og noe begrenset kledning.
- Skorstein over tak: Noe avskalling av puss i topp av skorstein, og mulig behov for avretting av beslag rundt skorstein. Selger opplyser om nytt rør i skorstein fra 2012. Utført av buskerud pipeservice.
- Takkonstruksjon og loft: Generell alder, behov for utbedring av lufting.
- Taktekking: Alder, samt at noen takstein bør byttes ut. Selger har mange reservestein.
- Oljetank: Nedgravd oljetank på eiendommen, ukjent om det foreligger krav om sanering.
- Varmtvannsbereder i eget rom i kjeller: Ukjent alder, VVS-tank i rom uten sluk.
- Varmtvannsbereder i vaskerom i leilighet: Over 20 år.
- Våtrom: Bad i 2 etg - Overflater: Tilnærmet flatt gulv, manglende oppkant mot vegg/ dørterskel.
- Våtrom: Bad i 2 etg - Membran, tettesjikt og sluk: Utilgjengelig sluk, alder på membran og sluk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom i kjeller - våtrom: Alder og manglende membran (tettesjikt). Kostnadsestimat kr. 20 000 - 100 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde er målt begrenset lavere enn dagens krav til 90 cm høyde.
- Det kan anbefales etablert snøfangere der mennesker og husdyr naturlig ferdes vinterstid.
- Det kan anbefales etablert takstige for feier til skorstein (selger opplyser om at det feies fra innsiden).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Medfølger ikke:

- Kjøpmannsdisk
- Vitrineskap
- Kjøleskap hoveddel
- Komfyr hoveddel
- Vaskemaskin hybel
- Alt av vegghyller og vegghengte skap
- Alle speil
- Taklampe i mellomgang mellom entre og bibliotek
- Taklampe i entre med blader

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern og ekstern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på begge bad. Det presiseres at det ikke er varmekabler rundt toalett og bidet i 2.etg.
- Varmepumpe i stue 1. etasje og kjelleretasje
- 4 stk vedovner i huset, kun 3 stk er i bruk (satt inn stålrør i 2012 utført av Buskerud pipeservice
- Elektriske ovner

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

På eiendommen er det nedgravd oljetank.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

Oljetank er ikke sanert. Den ligger til høyre for hoveddøren sett forfra. For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 194 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Hybelen har en egen strømmåler. kWh forbruk er ikke kjent.

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 20 884,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 730,-
Avløp kr. 7 832,-
Renovasjon kr. 8 322,- (samarbeid renovasjon)

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 20.532,- pr år
- Kabel-tv/internett kr. 15 588,- pr år

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 896 568,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 586 272,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 1790560

TV/Internett/Bredbånd
Det er mulig med både Telefon eller Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 162 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en sjarmerende og frodig tomt med en lun og tilbaketrukket hage. Hagen er pent opparbeidet med plenarealer, variert og etablert beplantning, blomstrende busker, trær og bed som skaper en idyllisk ramme rundt boligen. Vegetasjonen bidrar samtidig til en god følelse av skjerming og privatliv.

Rundt boligen finnes det flere hyggelige soner hvor man kan innrede med sittegrupper og nyte hagen fra ulike deler av tomten. Det er blant annet en koselig uteplass med terrasseplatting, i tillegg til små sitteplasser og gangpartier gjennom hagen. Beplantningen og de mange detaljene understreker boligens klassiske og herskapelig uttrykk.

Det er en enkel garasje på eiendommen.

Adkomst
Se kartskisse for detaljert informasjon. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte boligen ligger i et attraktivt boligområde på Danvik. Her har du en barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til barnehage, barneskole, samt kort vei til ungdomsskole. Videre er det gangavstand til dagligvarebutikk og Strømsø senter som innehar alt man skulle trenge i hverdagen.

Boligen ligger i nærheten av Marienlyst stadion med flott fotballbane, skøytebane på vinterstid, friidrettsbane og idrettshall. Ski- og ballklubben Skiold er en aktiv idrettsforening innen fotball og bandy, samt IFO. Området tilbyr flere ulike fritidsaktiviteter med blant annet håndball i Drammenshallen, svømmehall og treningssenter i gangavstand fra boligen.

Fra boligen er det kort vei til bussholdeplass som tar deg til Drammen sentrum på få minutter. Prisbelønte Ypsilon bru og den nye bybroen knytter Strømsø og Bragernes sammen. På Union finner du universitet, topp moderne bibliotek samt flotte restauranter. På andre siden av Ypsilon byr sentrum på yrende folkeliv og et bredt utvalg av spennende butikker, kaféer og restauranter. Drammen er stadig i utvikling. Ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek.

Videre er det flotte turmuligheter i Strømsåsen med fine turløper samt skiløyper på vinterstid. På sommerstid er det hyggelig badeplass på Blektjern. Rett ved boligen finner man Bikkjestykke DiscGolfPark med lekeplass og muligheter for å bryne seg på frisbee-golf. Enkel tilknytning til nydelige turområder langs elva, hvor man kan legge inn et stopp på den flytende Ælvebadstua.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Kort vei til bussholdeplass ca. 200 meter fra boligen (Olav Trygvasons gate) med avganger til Drammen sentrum, togstasjonen og flere andre ulike destinasjoner. Fra Drammen togstasjon er det hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg. Toget tar deg til Oslo S på ca. 34 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca. 60 minutter.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området. Nærliggende barnehager er blant annet Danvik barnehage, Strømsø barnehage og Bikkjestykket barnehage.

Eiendommen er beliggende i umiddelbar nærhet til Danvik barneskole, samt med kort gangavstand til Marienlyst Ungdomsskole.
Videre er det flere videregående skoler i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, dette er ikke unormalt byggeår tatt i betraktning. Bygningen er registrert tatt i bruk 01.01.1918. 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.

Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig oppføring av boligen i sin tid. Tegningene samsvarer med plan for 1. og 2. etasje, med unntak av følgende endringer som er utørt:
- Soverom omgjort til kjøkken (1. etasje)
- Kjøkken innredet til stue (2. etasje)
- Deler av kott og rom omtalt som "loft" er omgjort til gang (2. etasje)
- Det er innredet med nytt bad i rom omtalt som "loft" (2. etasje). Det foreligger dokumentasjon fra Drammen Ingeniørvesen datert 11.06.1965 for etablering av badet.

Det foreligger godkjente tegninger for oppføring av enkel garasje datert 03.06.1964.
Det foreligger godkjent tegninger for skifting av vindu datert 13.07.1993.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av underetasje datert 04.08.2026. Bruksendringen gjelder kun omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og medfører ikke opprettelse av sekundær boenhet, men tilfaller eksisterende halvdel av tomannsboligen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Gjeldende regulering:
- Omregulering av Fagerlibakken i Skoger (14.04.1943) med reguleringsformål til boliger og kjørevei.

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

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

3301/19/19:

20.09.1991 - Dokumentnr: 10931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/252
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/252
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2025 - Dokumentnr: 410907 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/252
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/252

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
(Valgfri) Nordvik Ekstra markedsføring på facebook/instagram kr. 12 200,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Interiørveiledning kr. 2 950,-
Utlegg BOVG vi tar utlegget kr. 27 581,-
Utlegg foto - kun 15 utebilder, legg til interiør senere kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport vi tar utlegget kr. 13 500,-

Samlet skal selger betale kr. 227 681,- 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 17. september 2026

Ansvarlig megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

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

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

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

Sverres gate 1
3046 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1918
BRA:	284 m^2
BRA-i:	252 m^2
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	10	12	1	0

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Sverres gate 1
3046 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43099

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom i kjeller - Våtrom	Alder og manglende membran (tettesjikt)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Generell alder
Grunnmur og fundament	Generell alder.
Vinduer og dører	Generell alder.
Yttervegg og fasade	Genrell alder, og snarlig behov for overflatebehandling.
Skorstein over tak	Noe avskalling, mulig behov for utbedring av beslag
Takkonstruksjon og loft	Genrell alder, behov for utbedring av lufting.
Taktekking	Alder, noen takstein byttes
Oljetank	Nedgravd oljetank, ukjent om det foreligger krav om sanering.
Varmtvannsbereder: I eget rom i kjeller	Ukjent alder, VVS-tank i rom uten sluk
Varmtvannsbereder: Vaskerom i leilighet	Over 20 år.
Våtrom: Bad i 2 etg - Overflater	Tilnærmet flatt gulv, manglende oppkant mot vegg/ dørterskel
Våtrom: Bad i 2 etg - Membran, tettesjikt og sluk	Utilgjengelig sluk, alder på membran og sluk

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

I.h.t utskrift fra kommunen datert 13.05.26 foreligger det ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er byggemeldt.
Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest for bruksendring av underetasje datert 04.08.2026.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverkshøyde er målt begrenset lavere enn dagens krav til 90 cm høyde

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det kan anbefales etablert snøfangere der mennesker og husdyr naturlig ferdes vinterstid.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det kan anbefales etablert takstige for feier til skorstein.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.5.2026	**16.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Monica Anne Maria Haglund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 1989 (kjølpte halve huset) , 1994 kjøpte hele huset.

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se

lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sverres gate 1, 3046 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**19**	Bruksnr:	**19**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1918**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er første anvendelige TEK for boligen. Branntekniske forhold er overordnet

regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en hel tomannsbolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Hel Tomannsbolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 3 + loft
Loft : Ja
Kjeller : Ja
Utvendige boder : Eget rom med lagringsmulighet under garasje
Det er også en bod med kun tilgang fra utsiden i kjeller.
Garasje : Ja
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong i 2 etg, innglasset balkong i 1 etg samt Terrasse 1 etg.
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong.
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : Bod i kjeller ved kjøkken, og ved vaskerom i kjeller.
Varmtvannstank : I eget kjellerrom via trapp fra 1 etg, og vaskerom i leilighet i kjeller
Fordelerskap - rør :
Varmepumpe : I stue 1 etg, og i leilighet
Ved- / koksfyring : 1 stk i 1 etg, og 2 i 2 etg, hvorav kun en i bruk, samt i leililgheten.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**96**	**90** Entre/ trapperom, Stue / kjøkken, Bod, mellomgang, Kontor	**0** Ingen rom	**6**	**8**
2. etasje	**82**	**82** Stue, 3 x soverom, bad	**0** Ingen rom	**0**	**7**
Loft	**15**	**15** Loftsrom med lagringskapasitet. Loftsrommet har også noe mer areal grunnet skråtak, med for lav målbart areal, men dette er ikke oppmålt.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**75**	**65** Entre, Stue, Kjøkken, 2 x bod, Soverom, Vaskerom og trapperom	**10** Bod i kjeller kun tilgang fra utsiden.	**0**	**10**
Garasje	**16**	**0** Ingen rom	**16** Garasje Oppgitt Areal ALH (Lav høyde) er lagringsarealer under garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**284**	**252**	**26**	**6**	**25**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	85	82	3
Kjeller	84	75	9
Garasje	32	16	16
Totalt m²	**201**	**173**	**28**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.
Det er også å bemerke at boligen er noe utfordrende å måle grunnet mange "offset" vegger, og ukjente innvendige veggtykkelser som normalt er en del av BRA-i. Det tas derfor forbehold om arealavvik av den grunn.
Ved behov for nøyaktig oppmåling anbefales bestilling av egen oppmålingsrapport med bruk av 3d-laser.

Oppgitte arealer ALH (arealer lav høyde) gjelder innredet loft med knevegg og røstet himling med for lav målbar høyde i.h.t kravene i NS 3940. Utvendig bod i kjeller. Det samme gjelder kjellerrom med varmtvannstank.
Det er i arealberegningen for målbart areal (BRA-i) målt gulvareal der takhøyde minimum er 1,9m, og lagt til 60 cm på hver side som målbart gulvareal. Øvrige areal inngår derfor ikke i BRA-i, men som ALH

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det utført dreneringsarbeider i 1994	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Tilstandsgraden er satt grunnet generell alder, og fremtidig erfaringsbasert usikker funksjon. Det er påvist grunnmursplast men uten topptettingslist mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke påvist fukt innvendig i kjeller, men det kan grunnet alder anbefales årlig kontroll og observasjon av symptomer på fukt, for eventuelle tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales årlig kontroll av grunnmur for eventuelle riss/sprekker, og eventuelle tiltak for utbedring.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er etablert en leilighet i kjeller i 1996	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Vegger eller gulv i rom under terreng er ikke ut-/opplektet. Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i rom under terreng (RUT) i.h.t sjekkpunktene 5.1-5.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Det er en innglasset balkong i 1 etg. Balkong i 2 etg Og treplatting i 1 etg og i kjelleretasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Dører er utelukkende orginale dører. Vinduer med 2 lags glass. Eldre orginale vinduer i 1 lags gass	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier ble 3 vinduer byttet ut i 2 etg i 2015. Øvrige vinduer er orginale vinduer. 7 glass ble skiftet i vinduer i 1 og 2 etasje i perioden 2017 - 2019	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det kan påventes behov for løpende vedlikehold av eldre vinduer.

6.6 Yttervegg og fasade



Svertesopp på kledning.



Råte på underkantsbord / kledning

Type fasade	Stående kledning, Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeider er i følge eier utført av tidligere eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

Overflater er noe slitt. Genrelt behov for overflatebehandling kan snarlig forventes.
Det er også registrert noe sveretesopp på enkelte fasader.

Det er også registrert noe råte i underkantsbord mot kledning på bakre fasade, og noe begrenset kledning.

Kontroll av musetetting er forøvrig ikke et sjekkpunkt i.h.t NS 3600:2018

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak / vask av svertesopp før overflatebehandling.
Påvist råte anbefales også utbedret / utskiftet før overflatebehandling. Se bilde

6.7 Skorstein over tak



Skorstein

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Skorstein er av sikkerhetshensyn kun observert fra bakkeplan. Observasjoner er derav begrenset av dette.
Det er lagt nytt stålrør i pipeløp i 2012, utført av Buskerud pipeservice.

Det er påvist noe avskalling av puss i topp av skorstein, og mulig behov for avretting av beslag rundt skorstein. (ikke påvist fukt på loft)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales nærmere undersøkelser ved etablering av sikker nærobservasjon (Lift, eller annen tilstrekkelig sikring)

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
I følge eier ble det skiftet tak på tilbygget i 1995	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Det er fra loft vurdert til begrenset lufting av loft. Hverken påvist i raft (mot langvegg) eller i gavel.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder, noe mangelfull lufting av loft	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan (for enkelthets skyld) anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i gavelvegger, for etablering av tilstrekkelig luftgjennomstrømning på loft	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Men ukjent år.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Enkelte takstein bør byttes ut. Eier har mange reservestein.
Tilstandsgraden er også satt med bakgrunn i generell alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av noen takstein under etablerte sikkerhetsforhold. Se forøvrig kommentar Skorstein, for samhandling.
Behov for løpende vedlikehold av eldre tak kan forventes.

6.10 Kjøkken



Kjøkken



Halvøy / kjøpmannsdisk



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 98
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ca 2000
Fronter : Lakkerte furufronter, og halvøy bestående av eldre kjøpmannsdisk i trevirke
Benkeplate : Heltre
Kum : 1 1/2 kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Frittstående komfyr
Frittstående oppvaskmaskin under benk
Frittstående kombiskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktsøk



Funksjonstest avtrekk

6.11 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
I.h.t utskrift fra kommunen datert 13.05.26 foreligger det ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er byggemeldt. Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest for bruksendring av underetasje datert 04.08.2026.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverkshøyde er målt begrenset lavere enn dagens krav til 90 cm høyde	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det kan anbefales etablert snøfangere der mennesker og husdyr naturlig ferdes vinterstid.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det kan anbefales etablert takstige for feier til skorstein.	

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er det utført arbeider i forbindelse med tidligere forsikringssak i 1999	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er lagt nye vannrør i forbindelse med etablering av leilighet i kjeller i 1996, oppgradering av bad i leilighet i 2025, og oppgradering av kjøkken i leilighet i 2000, samt bad i 2 etg i 1994.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

I følge eier er "mer eller mindre" alt elektrisk byttet ut i 1997-2001.
Sikringsskap er fra 1999.
Det er også utført elarbeider på anlegget i forbindelse med nye kjøkken og bad.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det foreligger samsvarserklæring datert : 03.12.2004

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I bod i kjeller ved kjøkken, og vaskerom i kjeller.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler : Bad i 1 etg, i leilighet. og delvis på bad på gulv i 2 etg. (unntatt ved bide' og toalett)
Varmepumper : I stue 1 etg, og stue i kjellerleilighet
El-ovner : Ja
Vedovner : Det er 4 ovener i bolig hvor av 3 i bruk.

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei

Totalvurdering av oljetank	TG-2
Nedgravd oljetank som ikke er fjernet eller forskriftsmessig sanert kan medføre usikkerhet knyttet til miljøforhold og fremtidige kostnader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan anbefales avklaring med kommunen hvorvidt det foreligger krav om sanering av oljetank. Eventuelle senere påkrav om dette tilfaller eventuelt ny kjøpers regning.	

6.16 Varmtvannsbereder: I eget rom i kjeller



Varmtvannstank

Plassering bereder	
I eget kjellerrom via trapp fra 1 etg	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder står i rom uten sluk	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet alder, og rom uten sluk anbefales jevnlig sjekk av varmtvannbereder for eventuelle lekkasjer, og eventuelle påfølgende tiltak.	

6.17 Varmtvannsbereder: Vaskerom i leilighet



Varmtvannstank

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

I.h.t Sintef 700.330 angis teknisk levetid på 15-30, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder. Brukstiden avhenger av korrosjon, vannets oksygen og klorinnhold. Varmeelementet har normalt kortere levetid enn berederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler jevnlig observasjon av symptomer på lekkasje fra varmtvannstank.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har gjennomgående naturlig ventilasjon via ventiler i vindu , eller yttervegg

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

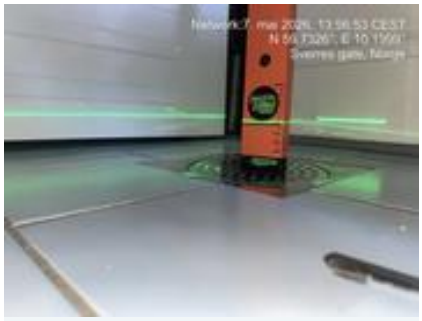
6.19 Våtrom: Bad i 2 etg



Bad



Inventar



Fall til sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis / malt panel Himling : Malte panel Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 1993	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fall til sluk er mål til : Tilnærmet flat, og manglende oppkant i områder ved vaskemaskin. Det er risiko for at lekkasjevann fra vaskemaskin renner mot vegg / terskel, med påfølgende vann- / fuktskader.	

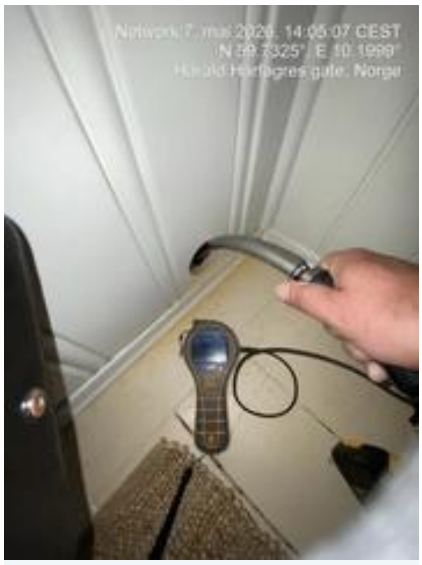
Anbefalte tiltak overflater
Som forebyggende tiltak kan det anbefales å løpende tørke opp eventuelt vannsøl. Som permanent tiltak bør fallforhold / oppkant utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Sluk under badekar er utilgjengelig, for renhold og inspeksjon.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og påpekte mangler kan det forventes behov for oppgradering / rehabilitering av badet innen relativt kort tid.



Fuktmåling

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Beskrivelse innredning : Sevant : Enkel gulvstående Speil : Ja Blandebatteri : Standard

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Badekar med dusj
Toalett : Gulvmontert
Bidet : Gulvmontert
Vaskesøyle : Ja

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende rom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad i leilighet i kjeller



Bad



Fall til sluk



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Flis Himling : Malte plater Gulv : Flis	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert i 2025 utført av T-bygg og Eiendom	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Fall til sluk er mål til : 13mm

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Beskrivelse innredning : Fronter : Slette skuffefronter Sevant : Enkel heldekkende Speil : Ja Blandebatteri : Standard	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Fuktmåling ble ikke foretatt fordi badet er yngre enn 5 år, og dokumentert, og tilfredsstiller untakskravet i AHL og NS 3600:2018.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er forelagt dokumentasjon fra utførende.	

6.21 Våtrom: Vaskerom i kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder, og ingen tettesjikt på gulv	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales legging av vinyl på gulv mot sluk, og oppkant mot vegg / dørterskler for tilfredsstillende tettesjikt på dette våtrommet.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.22 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,61m
Takhøyde i 2 etasje : 2,67m
Takhøyde i kjeller : 2,34m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

1 etg :

ENTRE :
Gulv : Malt Heltre
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

STUE :
Gulv : Parkett
Vegger : Panel , brystningspanel og malte plater
Himling : Takess, malte plater

KJØKKEN :
Gulv : Heltregulv, oljet
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

KONTOR / BOBLIOTEK :
Gulv : Parkett
Vegger : Panel
Himling : Malte plater

2 etg :

SOVEROM 1 :
Gulv : Heltre oljet
Vegger : Malt panel
Himling : Malt Panel

SOVEROM 2 :
Gulv : Heltre oljet
Vegger : Malte plater
Himling : Malte plater

SOVEROM 3 :
Gulv : Heltre malt
Vegger : Malt panel
Himling : Malt panel

STUE :
Gulv : Laminat
Vegger : Malt panel
Himling : Malt Panel

Leilighet

GANG :
Gulv : Heltre malt
Vegger : Malt betong / murpuss
Himling : Malt betong / murpuss

STUE : (med kjøkken)
Gulv : Heltre malt
Vegger : Malt betong / murpuss
Himling : Malt betong / murpuss

SOVEROM 1 :
Gulv : Laminat
Vegger : Malt betong / murpuss
Himling : Malte plater

Oppsummering	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.23 Radon

Beskrivelse

Det er ikke forelagt rapport på radonmålinger på eiendommen.
I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Usikker
Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er pålagt å kunne dokumentere radonmålinger.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: × Monica Haglund

Blokkbokstaver: × MONICA HAGLUND

Signatur/dato: Drammen, 14.09.26

Blokkbokstaver:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: SVERRES GATE 7

Postnummer: 3046 **Sted:** DRAMMEN

Gr.nr.: 19 **B.nr.:** 19 **Seksjonsnr.:**

Andelsnr. **Aksjenr.:** **Festenr.:**

Byggeår: ~~2018~~ 1918

Selger og kjennskap

Navn på selger: MONICA HAGLUND

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 94 og 99

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Frende **Polisenummer:** 1790560

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 10-0150/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

2025 bad leilighet T-bygg og Eiendom (renovering)
2001 Kjøkken 4 etasje
1993 Bad 2 etasje
1997 Kjøkken leilighet

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Ja, på bad i 2 etasje og i leilighet
Nei, på vaskerom, er som opprinnelig bygget.

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Tak på tilbygg lagt på nytt i 94 - fagmann og egen innsats.
Lagt rør i pipeløp 2012
Bakkerud Pipeservice

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

I 1994.

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Det er gjort ved utbedringer underveis

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☒ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☒ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☒ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Røropplegg og det elektriske er gjort av faglærte
Maling er egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Knyttet til det offentlige

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar: Lekkasje på bad i kjeller, utbedret i 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Tilbake slag i ~~1999~~ 2010 etter styrtregn.
Rørbrudd i soverom kjeller, rørene er utbedret.

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☒ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

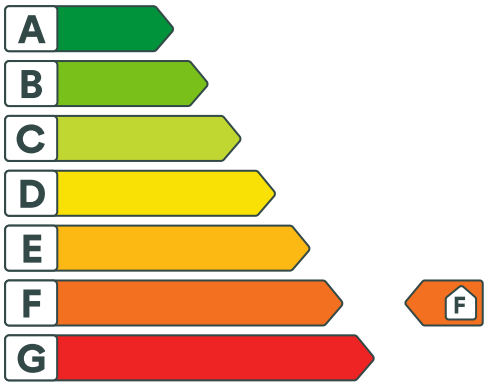
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Drammen, 14.09.26

Signatur	Signatur
Monica Haglund	
MONICA HAGLUND	
Blokkbokstaver	Blokkbokstaver



Adresse **Sverres gate 1, 3046 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351712**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158582139**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **252,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **321,43**



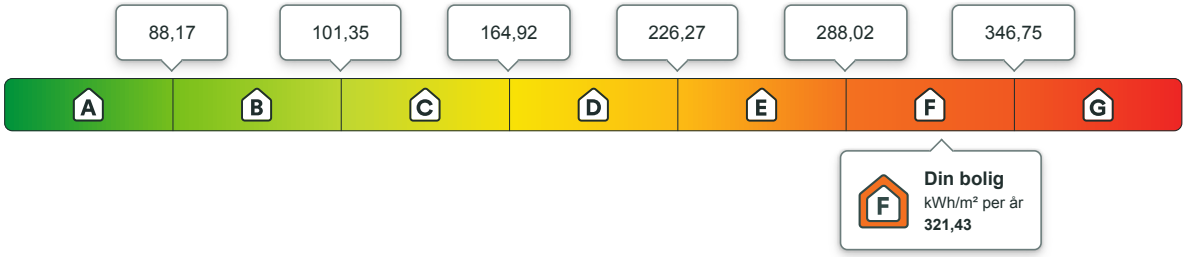
Sverres gate 1, 3046 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
84 301,80	**334,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sverres gate 1, 3046 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sverres gate 1, 3046 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 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 kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Monica Haglund
Sverres gate 1
3046 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00972-10	Caroline Tønnesen	04.08.2026

Sverres gate 1, ferdigattest for bruksendring av underetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 19 / 19 / 0 / 0
Tiltakshaver: Monica Haglund

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.07.2026.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje. Bruksendringen medfører ikke opprettelse av sekundær boenhet, men tilfaller eksisterende halvdel av tomannsboligen.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje. Bruksendringen medfører ikke opprettelse av sekundær boenhet, men tilfaller eksisterende halvdel av tomannsboligen.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-26/00972-8	Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	06.07.2026

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til plan– og bygningsloven § 21–10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8–1 andre og fjerde ledd ved innsendelse av søknaden.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan– og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Registrering av gjenbrukbare materialer

Vi oppfordrer til at materialer som er aktuelle for gjenbruk registreres på www.donorbygg.no.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan– eller byggesak | Drammen kommune.

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Caroline Tønnesen
Saksbehandler

Linn Frøshaug
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Drammen kommune

Kartutsnitt

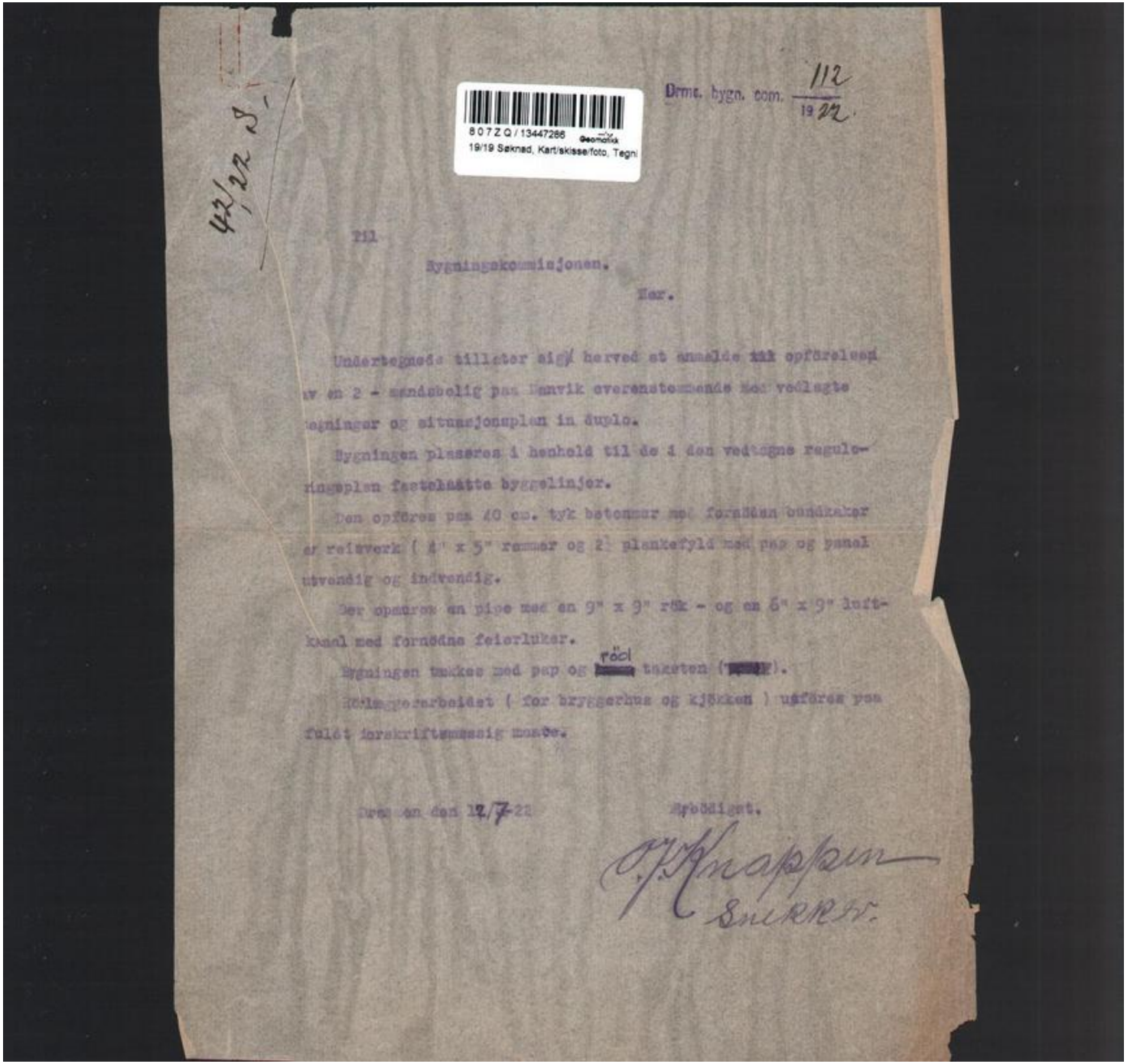
Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sverres gate 1 3046 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegbom	Vegdekkekant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Innsjøkant
Innsjø	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Kabelkanal	Høydekurve
Lekeplass	Park	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Annet	



807ZQ/13447266 Geomatikk
19/19 Søknad, Kart/skisse/foto, Tegni

Drmc. bygn. com. 112
1922.

42/22 S.

Til

Bygningskommisjonen.

Her.

Undertegnede tillater sig herved at anmelde sit opførelsen av en 2 - mandsbolig paa Hanvik overensstemmende med vedlagte tegninger og situasjonsplan in duplo.

Bygningen plasseres i henhold til de i den vedlagte reguleringsplan fastsatte byggelinjer.

Den opføres paa 40 cm. tyk betonmur med forsvarlig fundamenter av reisverk (4" x 5" rammer og 2" plankefyld med pap og panel utvendig og indvendig.

Der opmures en pipe med en 9" x 9" røk - og en 6" x 9" luftkanal med fornødne feierluker.

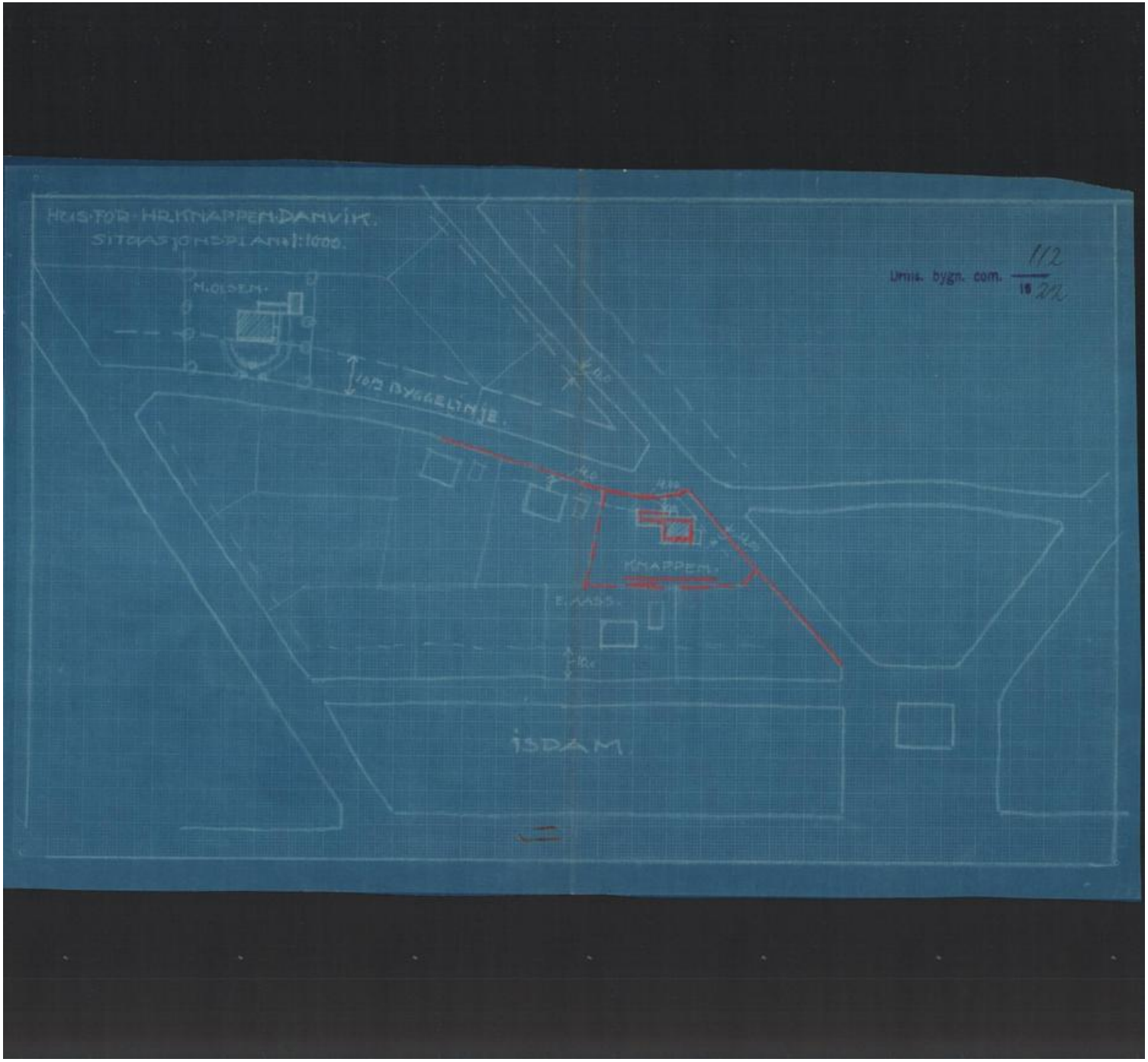
Bygningen tækkes med pap og [illegible] tagsten ([illegible]).

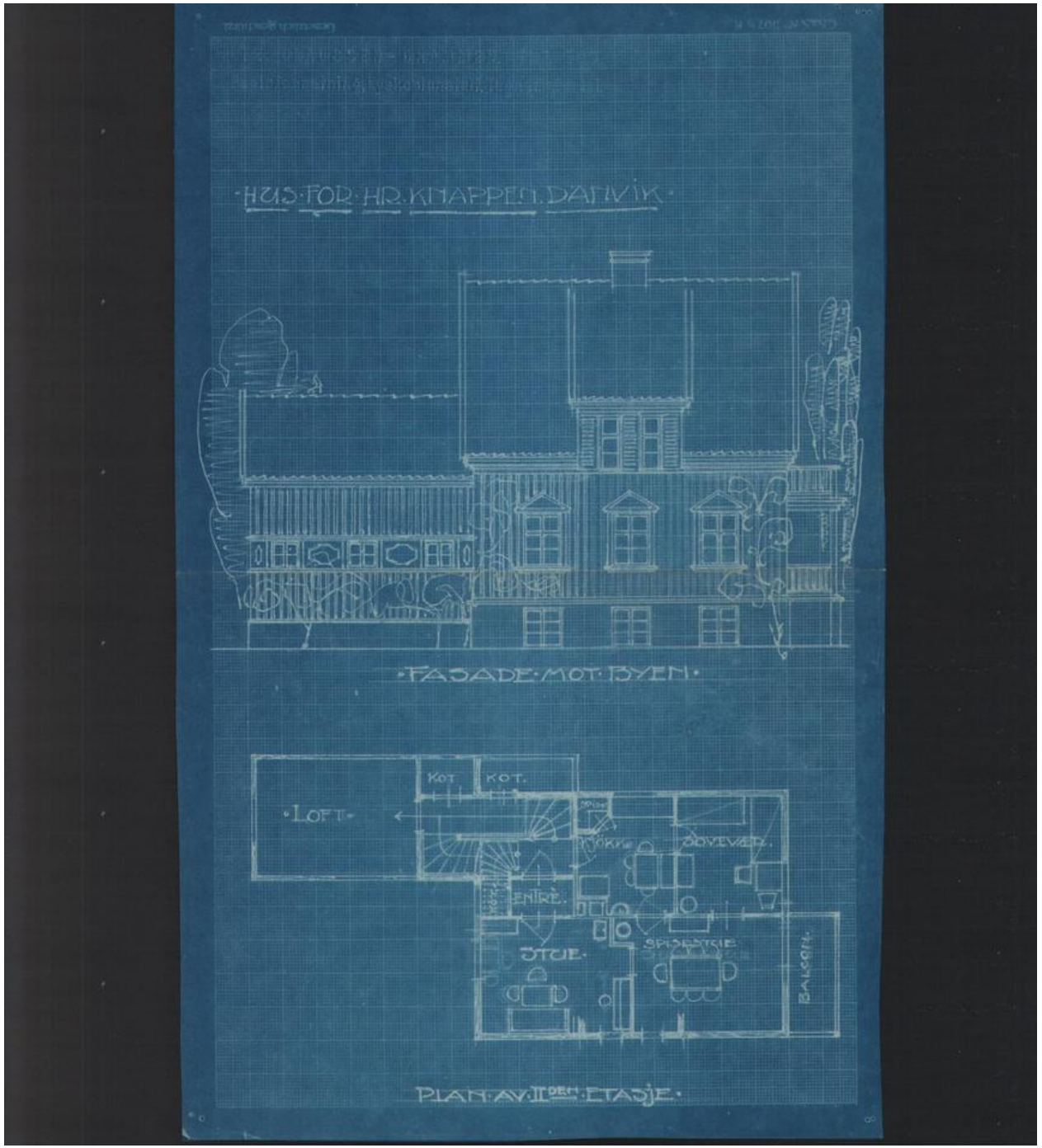
Rørleggerarbeidet (for brændehus og kjøkken) utføres paa fuldt forskriftsmæssig maade.

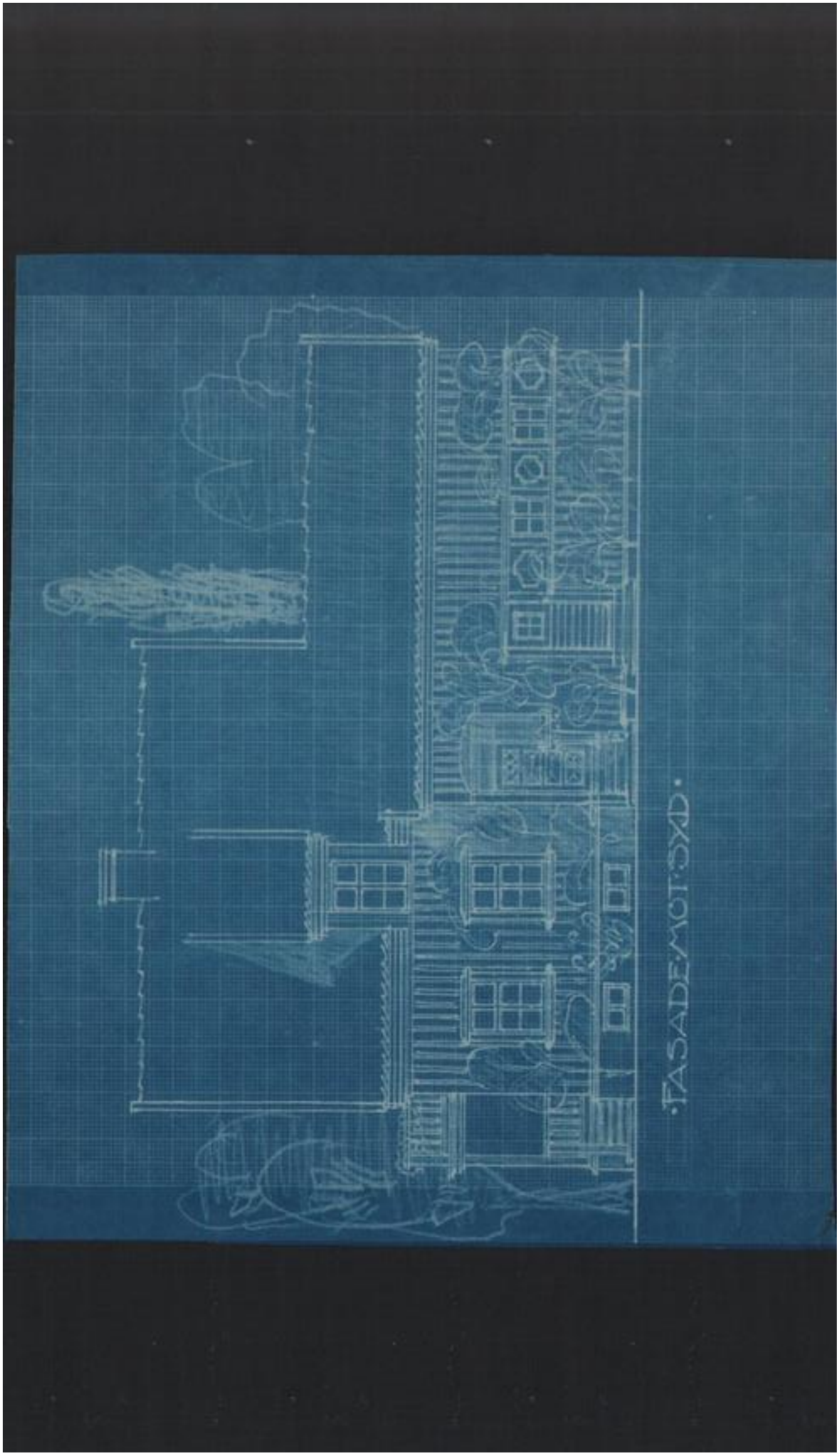
Drøbak den 12/7-22

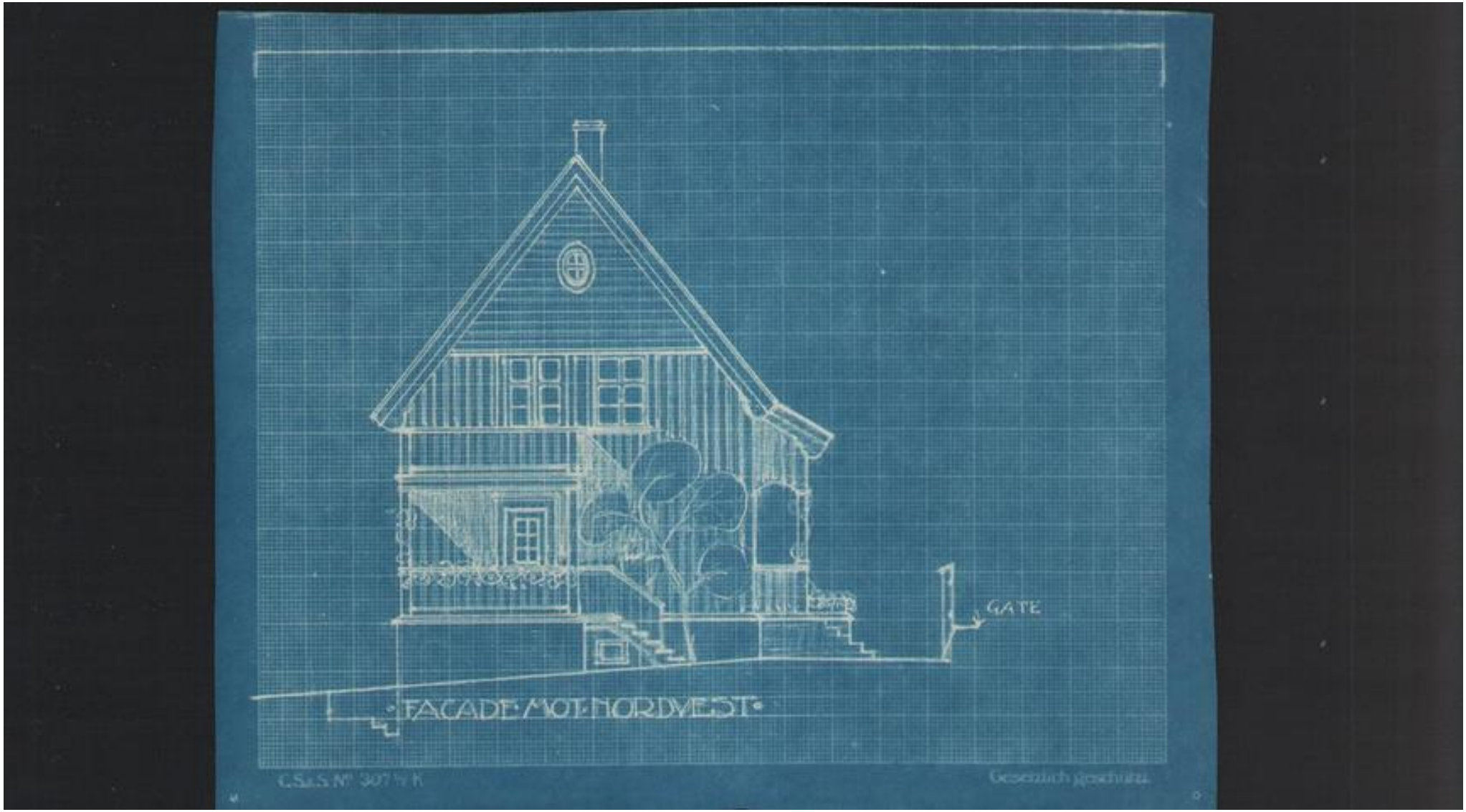
Ærbødigst.

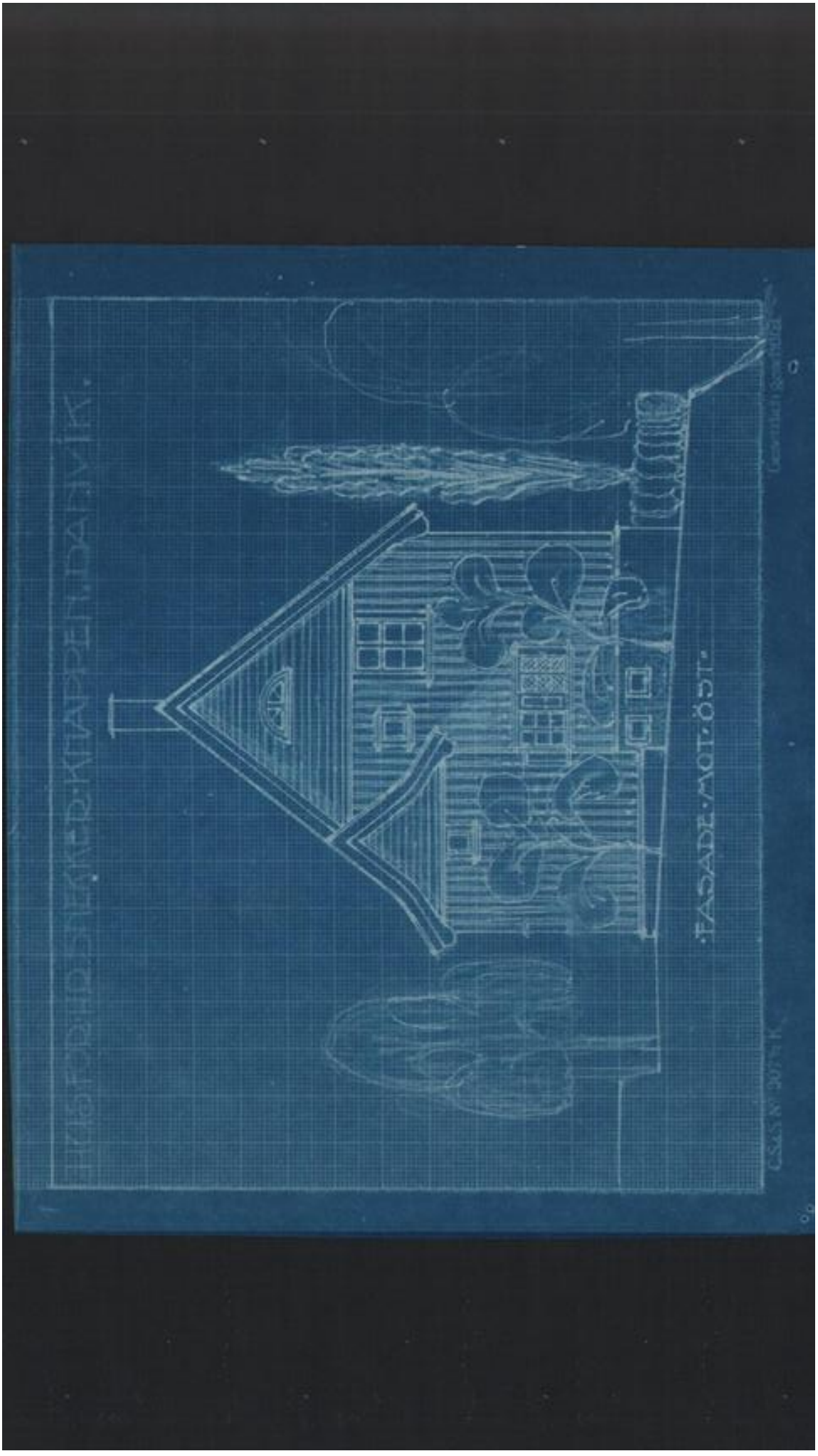
O. J. Knapskog
Snekker.

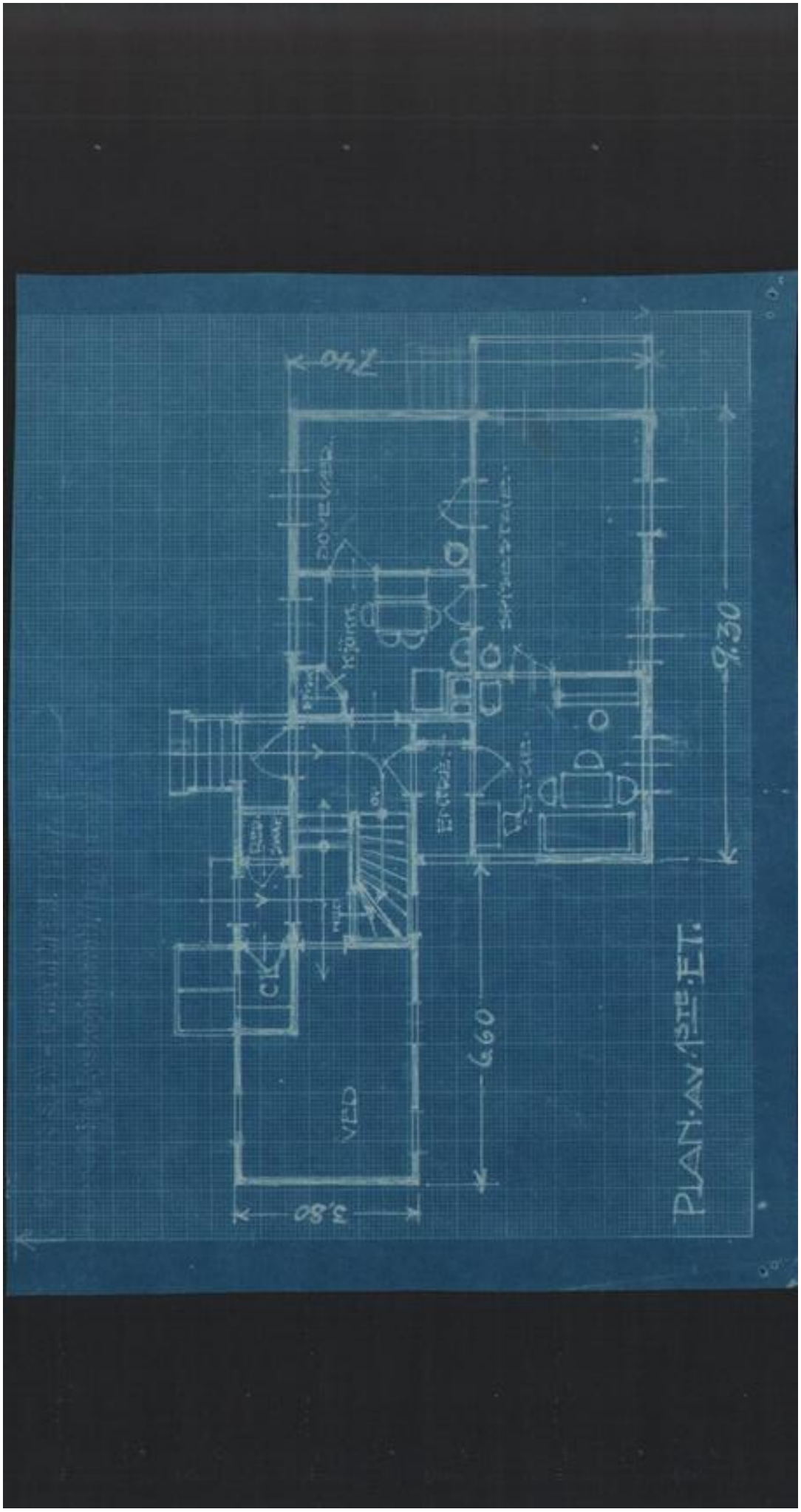

HUS FOR HR. KNAPPEN DAMVIK.
SITUASJONSPLAN 1:1000.
M. OLSEN.
18½ BYGGELINJE.
KNAPPEN.
E. MASS.
ISDAM.
Umis. bygn. com. 112
19 22.

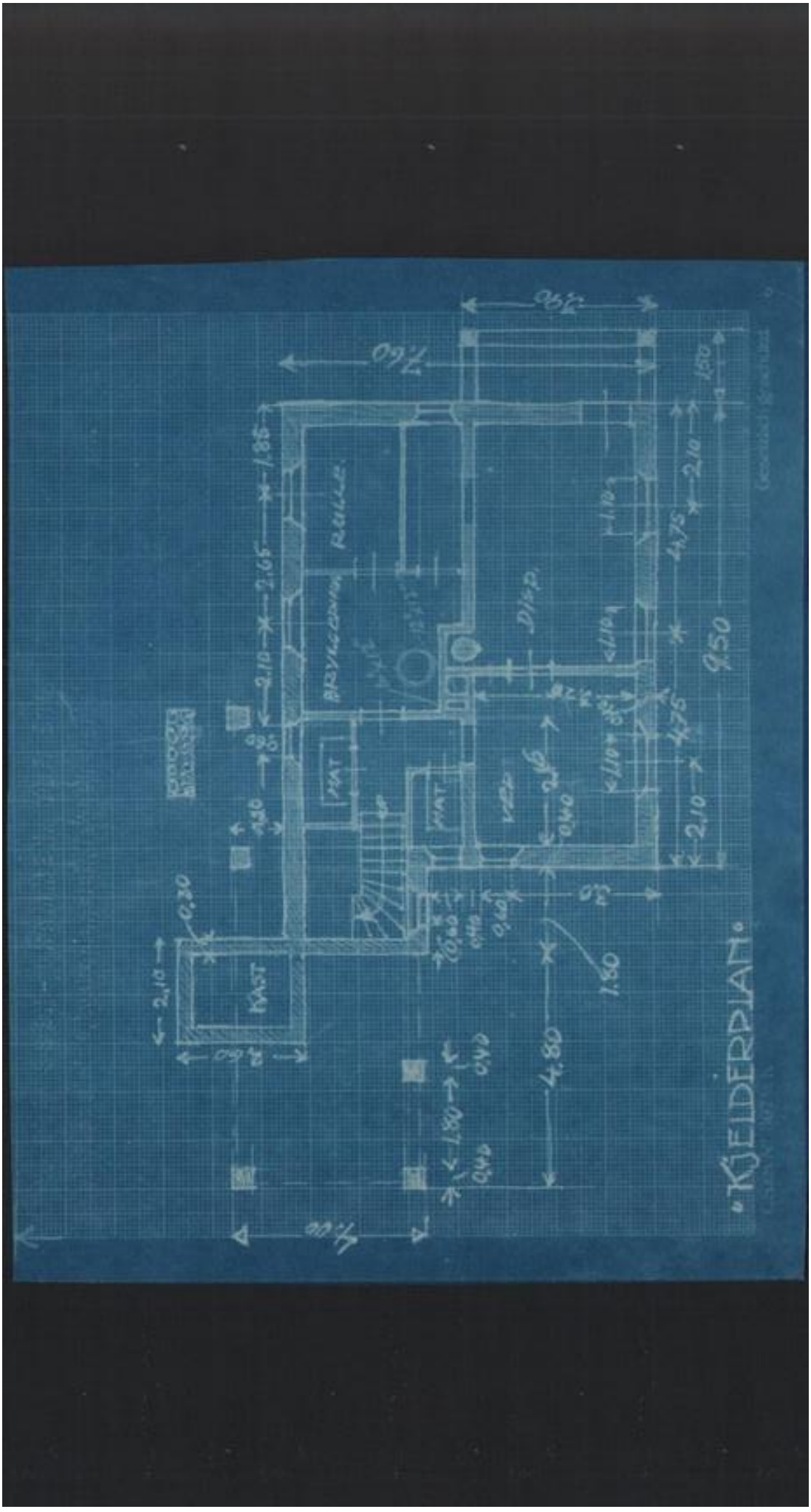

HUS FOR HR. KNAPPEN I DAHVIK
FASADE MOT BYEN
KOT.
KOT.
LOFT
SOVEVEL.
ENTRÉ.
STUE.
SPISESTUE
BALKONG.
PLAN AV IIDEN ETASJE.

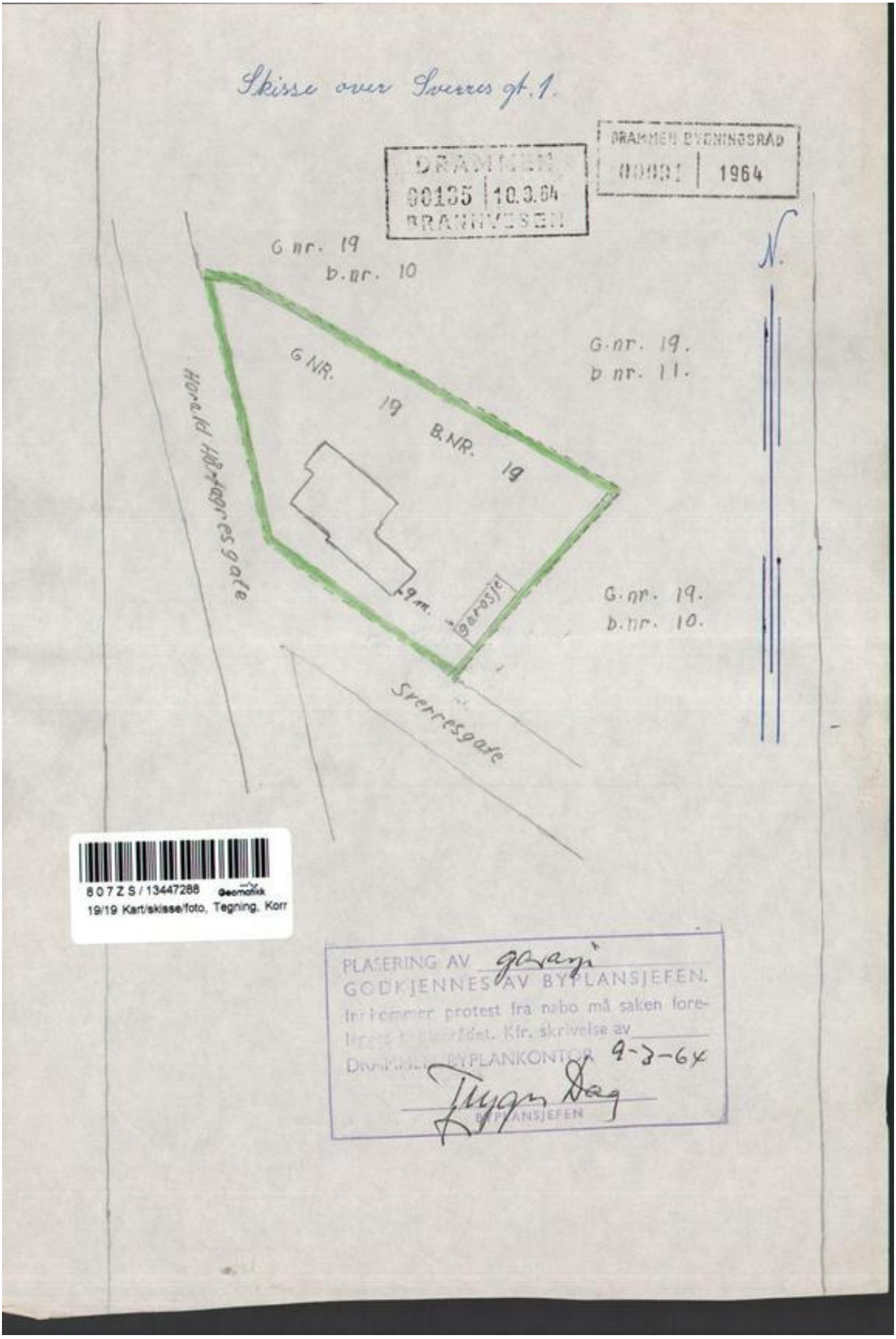

FASADE MOT SYD

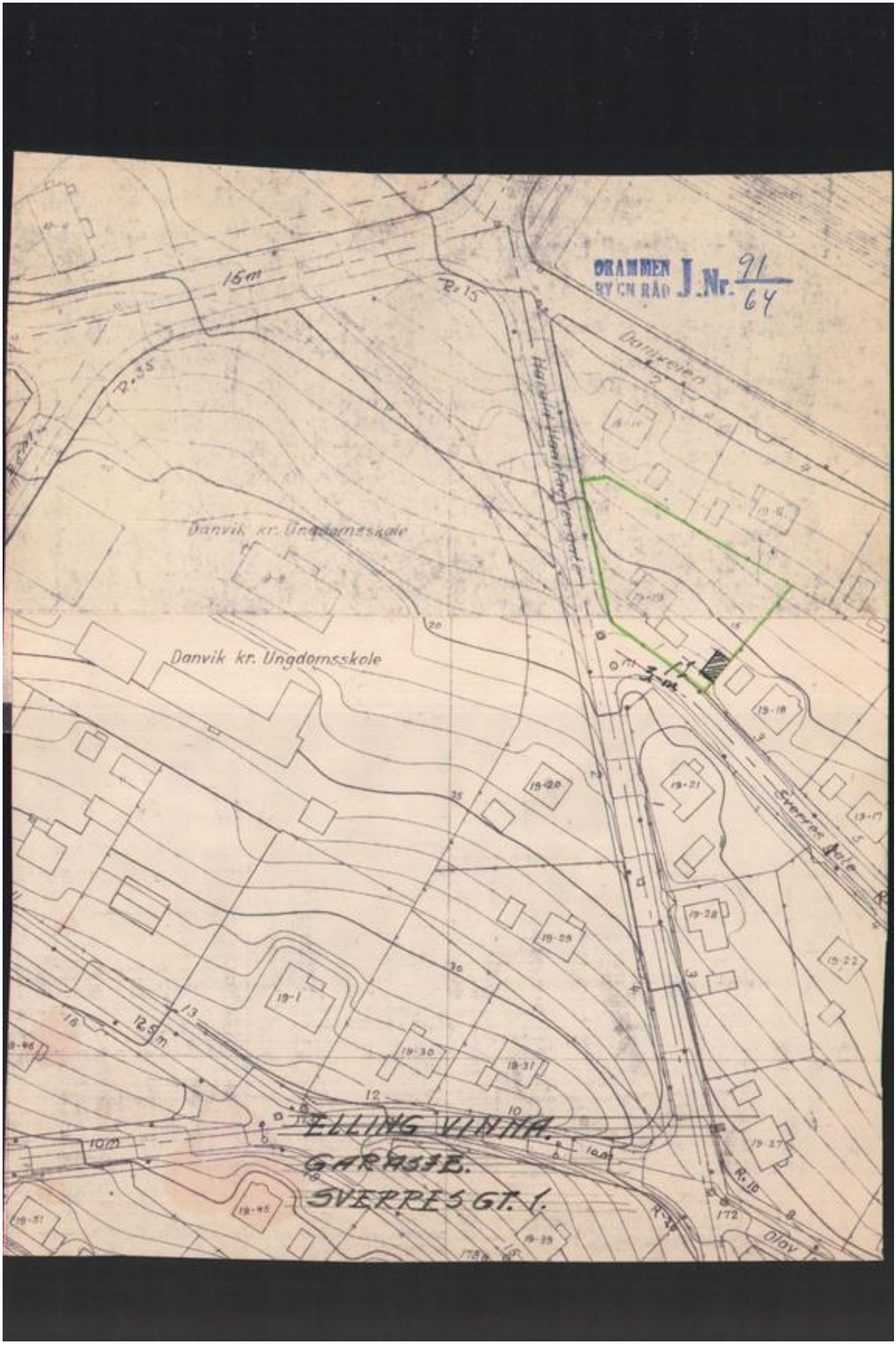

GATE
FAÇADE MOT NORD WEST


FASAD MOT ÖST


PLAN AV. 1ste ET.
7.40
9.30
6.60
3.80
VED
CK
ENTREE
SALLE A MANGER
SALON
DOUCHE
WC


KJELDERPLAN


Skisse over Sverres gt. 1.
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
1964
DRAMMEN
10.3.64
BRANNVESEN
G nr. 19
b.nr. 10
N.
G.nr. 19.
b nr. 11.
G NR. 19 B.NR. 19
Harald Haarfagres gate
9 m.
Garasje
G.nr. 19.
b.nr. 10.
Sverresgate
807ZS/13447288
19/19 Kart/skisse/foto, Tegning, Korr
PLASERING AV garasje
GODKJENNES AV BYPLANSJEFEN.
Inn kommer protest fra nabo må saken fore-
legges formannskapet. Kfr. skrivelse av
DRAMMEN BYPLANKONTOR 9-3-64
BYPLANSJEFEN


BRANNEN
BYGNINGSRÅD
J.Nr. 91/64
15m
R.15
R.35
Danvikveien
Danvik kr. Ungdomsskole
Danvik kr. Ungdomsskole
3 m
Sverres gate
R.10
ELLING VINJE.
GARASJE.
SVERRES GT. 1.

YTONGGARASJE

Enkeltgarasje tegnet for Ytongstav

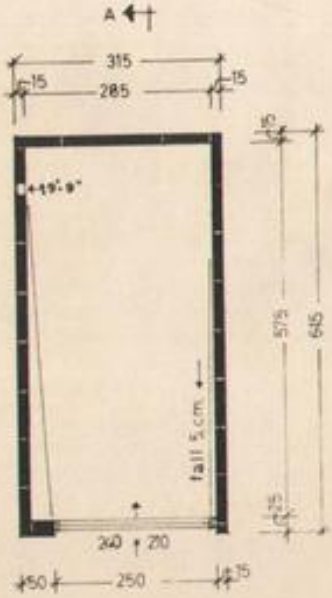
TYPE **A1**

DRAMMEN BYGNINGSRÅD J.Nr. 91/64

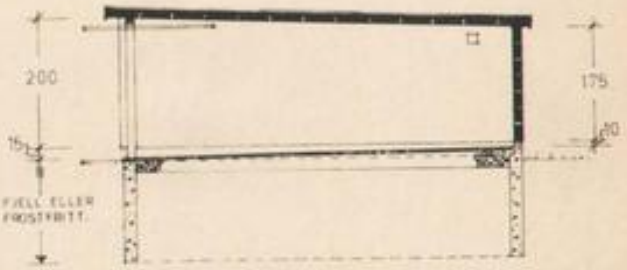


AFPRØVET, den 3/6 - 64
Drammen Bygningsråd.
Denne tegning og bygningsrådets vedtakskriv skal ligge på byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av bygningsrådet m. hv. Ansvarshavende plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbei-





PLAN A

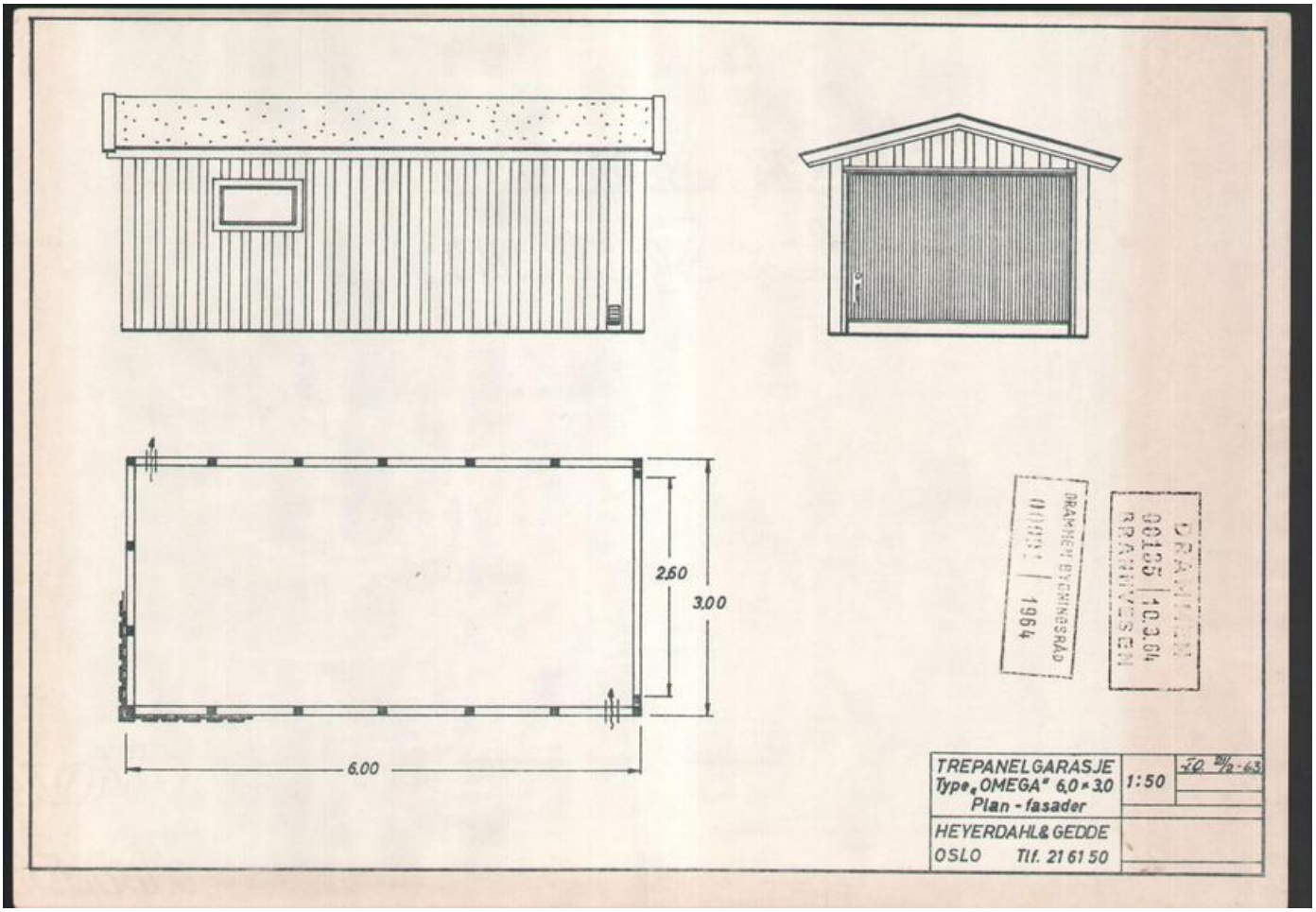


SNITT A-A

PLAN - SNITT - FASADER MÅL 1:100

BYGGHERRE:

BYGGEPLASS:


2.60
3.00
6.00
DRAMMEN BYGNINGSRÅD
1964
DRAMMEN
06135 10.3.64
BRANNVESEN
TREPANELGARASJE
Type „OMEGA" 6,0 × 3,0
Plan - fasader
1:50
HEYERDAHL & GEDDE
OSLO Tlf. 21 61 50

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

S.b

Eu foreslår slikt vedtak

" Plassering av fellesgarasje godkjennes på lett anført av bygningssjefen i påtegning datert 12/3-64

Samtlige naboer må varsles. Dersom det protesteres på saken må saken forelegges bygningsrådet til ny behandling.

Godkjennelsen vil midlertidig og garasjen må flyttes mot sør hvis bygningsrådet måtte forlange det.

EK

DRAMMEN KOMMUNE

BYPLANKONTORET
BYGNINGSSJEFEN
J.NR. 91/64

DRAMMEN 00135 10.3.64 BRANNVESEN

D.E.V. 00811 14.3.64

SAK ANG. Elling Vinna, Sverres gt.1, garasje.
Gnr 19 Bnr 19

SENDES TIL UTTALELSE

OPPMÅLINGSSJEFEN	1	7/3-64	EH
BYPLANSJEFEN	2	10/3-64	Dag
BYINGENIØREN			
BRANNSJEFEN	3	x	
BRANNSTYRET			
STADSFYSIKUS			
HELSERÅDET			
BOLIGARKITEKTEN			
DET STEDLIGE FABRIKKTILSYN			
POLITIMESTEREN			
BYGARTNEREN			
HAVNEINGENIØREN			
ELEKTRISITETSVERKET	4		13/3-64 E
HEISINSPEKTØREN			

UTTALELSER.

Ang. Gr.nr.19,br.nr.19, Sverres gate 1, Elling Vinna, garasje.

Plasering av garasje på ovennevnte eiendom er 9/3-64 godkjent av byplansjefen.

Det gjøres oppmerksom på at da tomten er meget bratt ned fra Sverres gate,vil bakdelen av garasjen komme på en høy mur.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN,den 10.mars 1964.
For byplansjefen.
Trygve Dag
Trygve Dag

DB-j.nr. 135/64, B-j.nr.91/64. Sverres gt. 1, gr.nr. 19, br.nr. 19, Elling Vinna, garasje.

Tilbakesendes byplankontoret.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til innsendt plan og beskrivelse og for övrig på betingelse av at driften av garasjen foregår i samsvar med brannstyrets instruks. Instruksen följer vedlagt og bes hengt opp i glass og ramme i garasjen.

For övrig er det fra brannvesenets side ikke noe å bemerke.

Drammen brannvesen, den 12. mars 1964.

Brannsjef.

UTTALELSER.

Ang. Gr.nr.19,br.nr.19, Sverres gate 1, Elling Vinna, garasje.

Plasering av garasje på ovennevnte eiendom er 9/3-64 godkjent av byplansjefen.

Det gjøres oppmerksom på at da tomten er meget bratt ned fra Sverres gate,vil bakdelen av garasjen komme på en høy mur.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN,den 10.mars 1964.
For byplansjefen.

Trygve Dag

Drammen 19/2 64

Det er ikke noe innsyn fra mitt
side om Vinna å sette opp garagen.

Ærbødigst.

Fru Ruth Hoff.
Snarøyvn. 3.

G.nr. 19 b.nr. 10.





Vedlegges saken

J.nr.91/64.

Herr Elling Vinna,
Sverresgt.1,
Drammen.

Ang. Sverresgt.1, ferdiggarasje.

Saken ble forelagt bygningsrådet i møte 8 f.m. og utsatt idet rådet ikke fant tegningene iorden.Hvis De skal sette opp ferdiggarasje, er det tilstrekkelig med brosjyre fra vedkommende leverandør.

Vi beklager sterkt at De tidligere ikke har fått meddelelse om dette, og vi er takknemlig for at De purret på saken.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, 8/5-1964.
bygningssjefen.

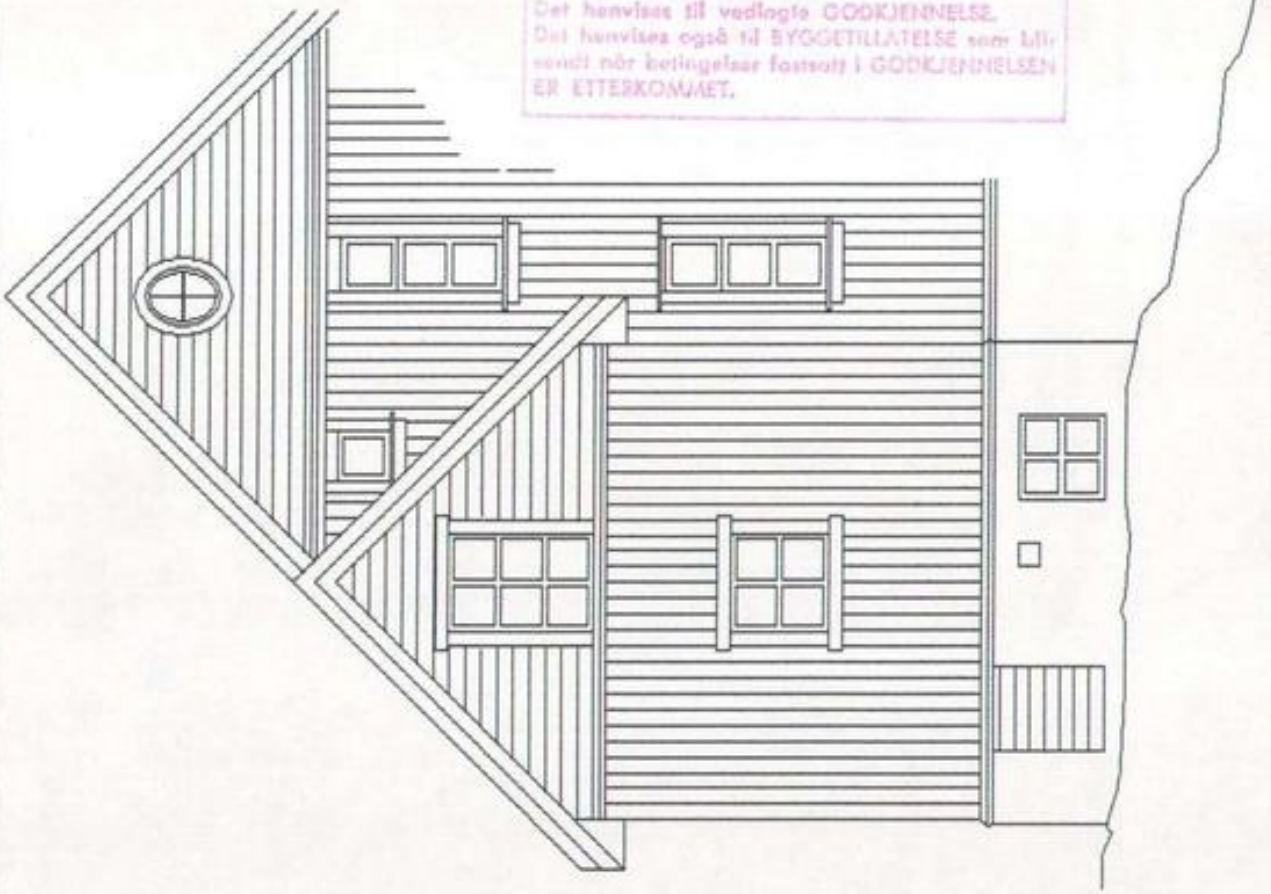
Erling Rustad.

807ZW/13447292 Geomatikk
19/19 Tegning. Korrespondanse

SKALA 1:50	HAGLUND/SURIA SVERRES G.1	02
DATO 29.06.93		VINDU NY LØSNING

INNKOMMET
Byplankontoret
01. 07. 93
A.nr. J.nr. 7961
M.nr.

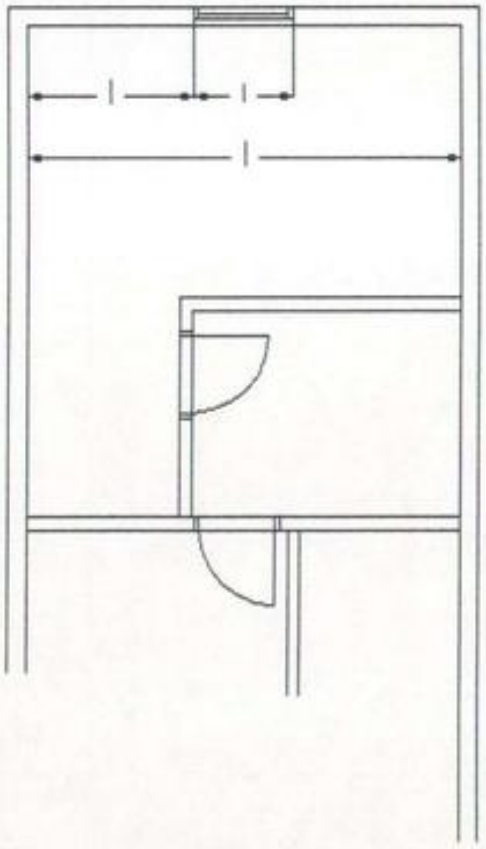
DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 13.7.93
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.



DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN. 13/7 19 93

Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningsloven § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.



INNKOMMET
Byplankontoret
01. 07. 93
A.nr. J.nr. 7964
M.nr.

SKALA 1:50	HAGLUND/SURIA SVERRES G.1	03
DATO 29.06.93	BADEROM	

SKOGER KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
REGULERINGSVESENET
OPPMÅLINGSVESENET

LASSEBAKKEN 2 PR. DRAMMEN
TELEFON 3048

1571/43

Bygningsvedtekter.

til regulering for strøket omkring De Norske Gjær- & Spritfabrikker, Strømsgodset.

1. Bebyggelsen av Gjærfabrikkens grunn langs 1. Strøm Terrasse skal utføres som tett bebyggelse av mur direkte i gatelinjen og ha en høide av 3 etasjer.
2. Gjærfabrikkens grunn mot Fagerlibakken og Anne Margrethe Knudsens gate såvidt den røde skravering strekker seg på planen skal likeledes ha tett bebyggelse av mur, men med en høide av 2 etasjer. Mot Fagerlibakken skal byggelinjen trekkes 5 m. tilbake fra gatelinjen som planen viser. Mot Anne Margrethe Knudsens gate legges tettbebyggelsen i mur direkte i gatelinjen.
3. Bebyggelsen av kvartalet forøvrig langs Anne Margrethe Knudsensgate, Skolegaten og Fagerlibakken, skal være åpen bebyggelse av tre eller mur av inntil 2 etasjers høide og med byggelinjer som trekkes 5 m. tilbake fra gatelinjen.
4. Fra bestemmelsen om etasjeantall for den nevnte murbebyggelse på Gjærfabrikkens grunn kan bygningsrådet tillatede undtagelser når det av arkitektoniske eller andre grunne finnes påkrevet, dog således at der ikke kan tillates høiere bygninger enn 3 etasjer.

Melding til tinglysing

Det er ført at en seksjonering er slettet i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Slett seksjonering

Løpenummer for forretning: 614833667
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
021154	HAGLUND MONICA ANNE MARIA	H0201	Sverres gate 1, 3046 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som seksjoneringen skal slettes på

Knr	Gnr	Bnr
3301	19	19

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 410907 Tinglyst: 10.04.2025
STATENS KARTVERK

07.04.2025 12:39

Side 1 av 1

Begjæring om sletting av seksjonering

Eiendom med adresse: Svenesgt 1, 3016 Drammen

Gnr. 19 **Bnr.** 19 **Snr.** 1+2 **I Drammen kommune**

Hjemmelshaver/seksjonseiere:

Navn/Firma (blokkbokstaver)	F.nr/Org.nr	Underskrift
MONICA HAGLUND	021154 [redacted]	Monica Haglund

Som hjemmelshaver/seksjonseier samtykker jeg herved at seksjonering tinglyst 20.09.91 **med dagboknr** 1991/10931-1/90 **skal opphøre fra dags dato.**

Sted: Drammen

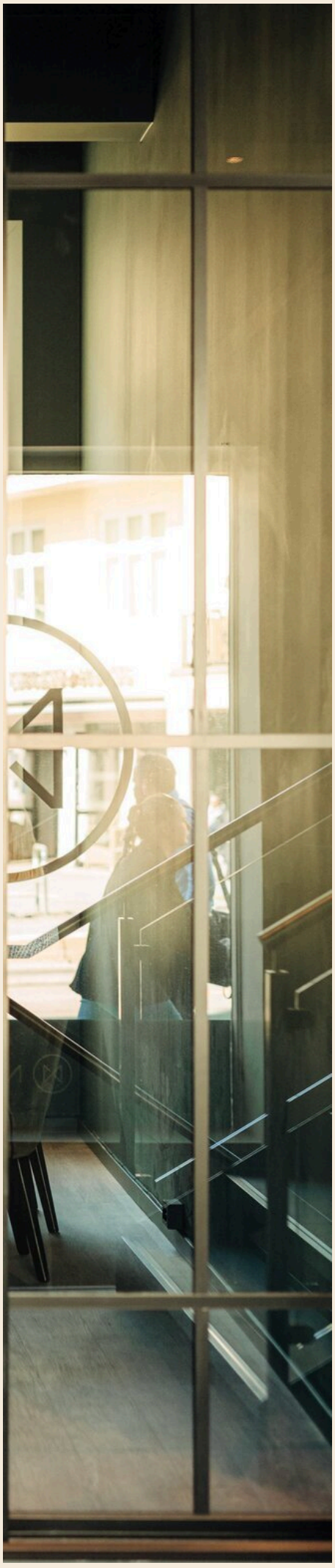
Dato: 31.03.25

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

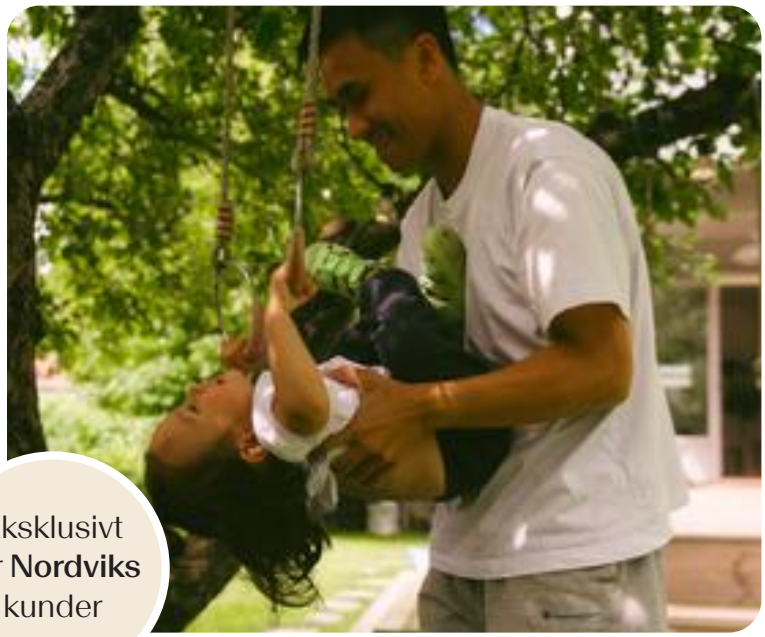


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

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: 10-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sverres gate 1 3046 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 19, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Johanna Finnby

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