

Rosenkrantzgata 126

3 soverom | 186 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Rosenkrantzgata 126

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lækker og oppgradert halvpart av murvilla - Klassiske detaljer -
Egen hage og gårdsplass - Nærhet til Øren skole

Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	121 130,-
Totalpris	4 911 130,-
BRA-i	186 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1923
Eierform	Eiet

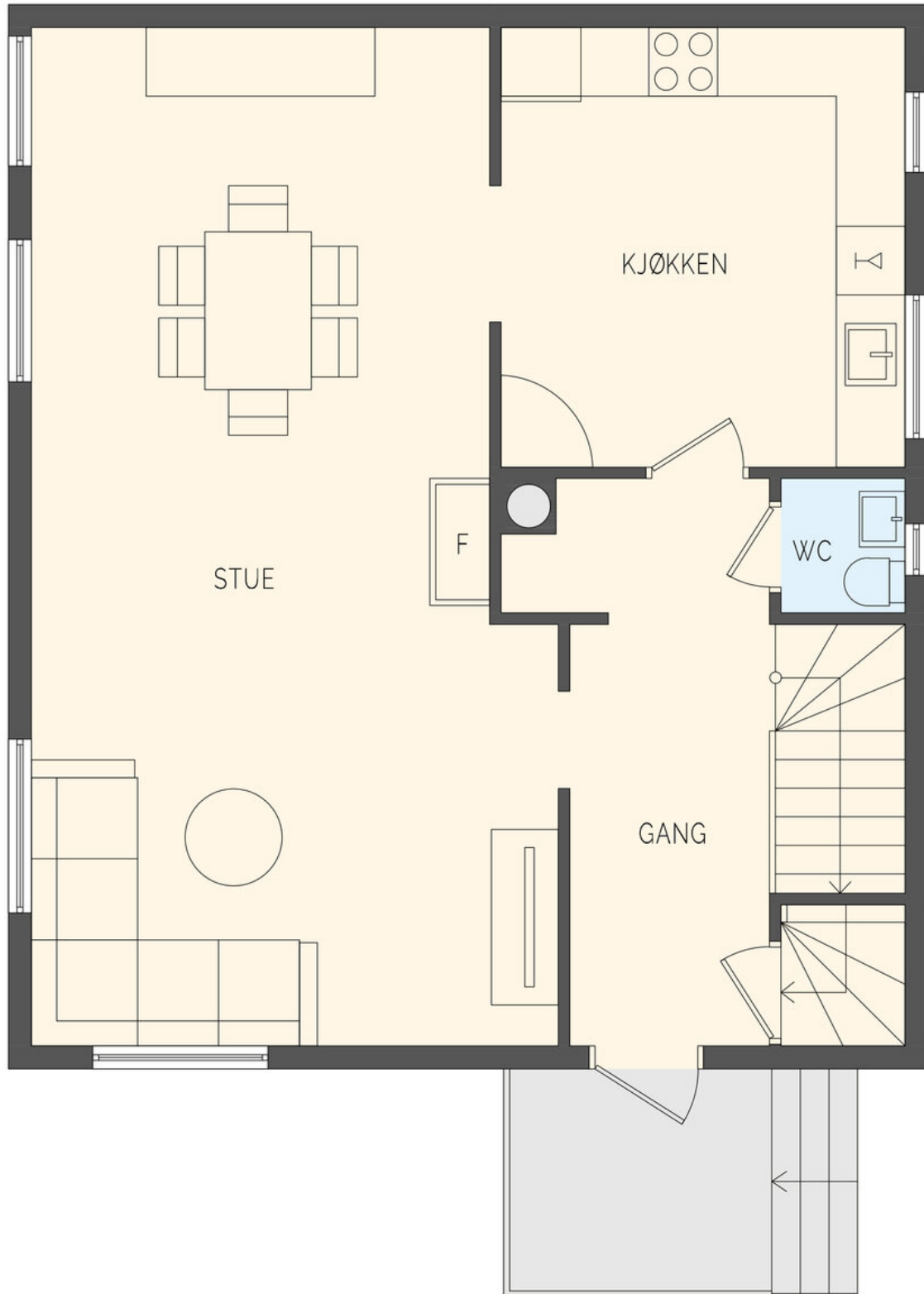
Kort fortalt

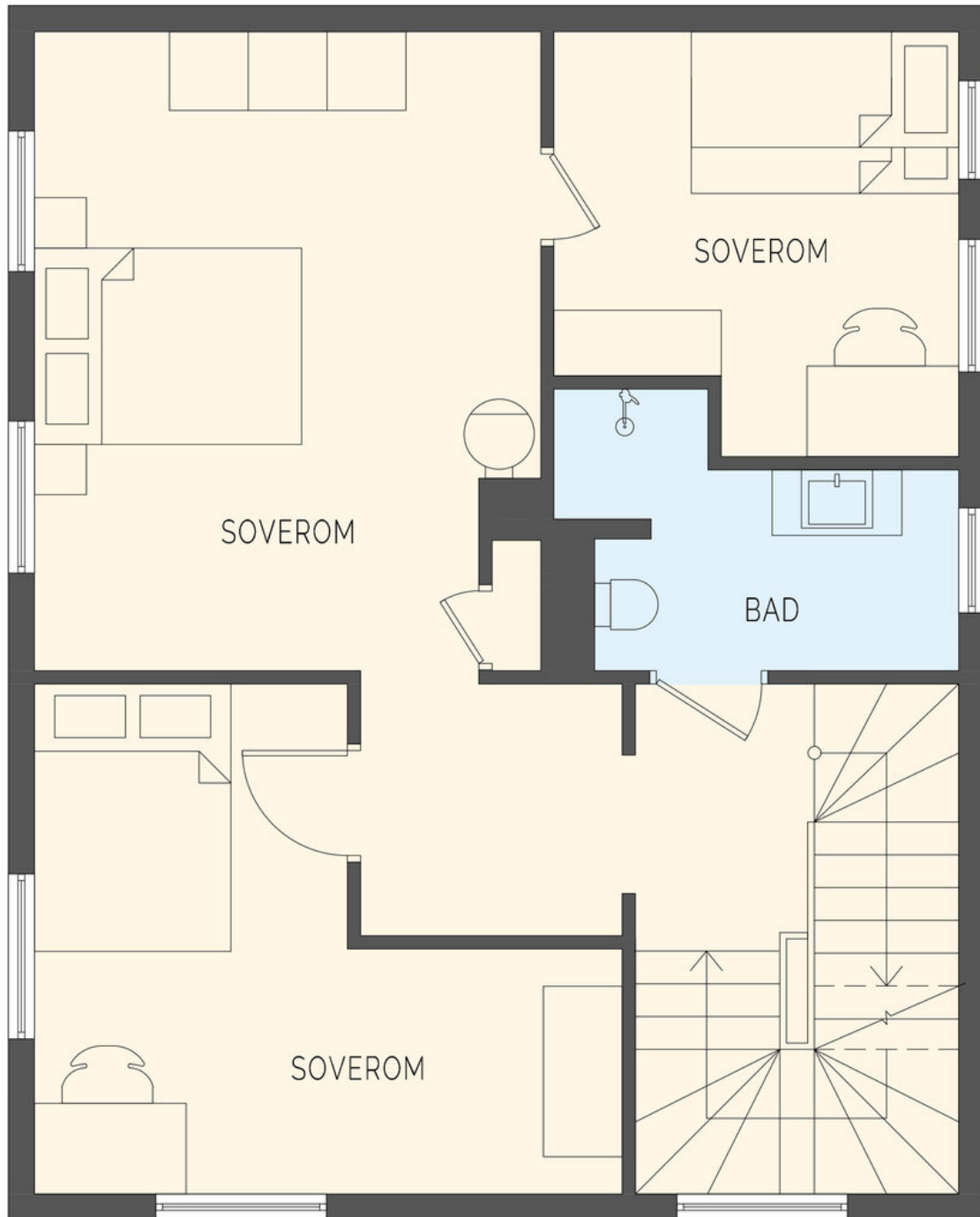
Velkommen til Rosenkrantzgata 126!

Dette er en innholdsrik og lekker halvpart av murvilla med sentral beliggenhet på Øren.

Boligens høydepunkter:

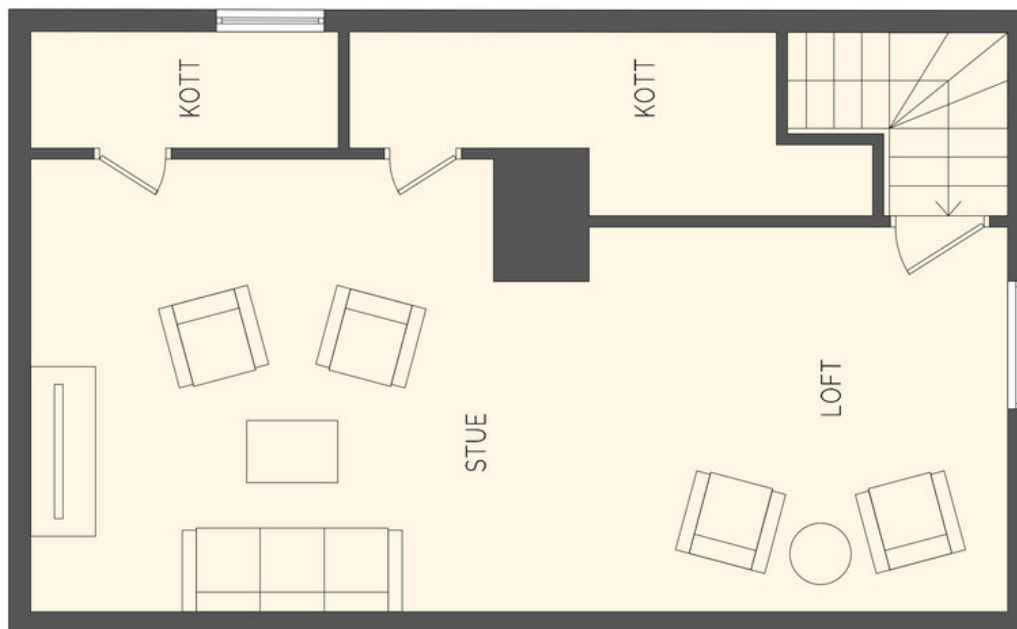
- 3 gode soverom
- Lekkert bad fra 2020
- Nytt kjøkken i 2020 fra Crown, med eksklusive hvitevarer
- Klassiske detaljer med teglstein, støpejernsovn og god takhøyde
- Innholdsrik planløsning over 2 plan i tillegg til kjeller og loft
- Moderne standard fra 2020 kombinert med bevarte, klassiske detaljer
- Egen hage og platting
- Gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter
- Nærhet til Øren barneskole og idrettsanlegg
- Gangavstand til sentrum, kollektiv transport og dagligvare
- Enkel tilknytning til tuområder både i marka og langs elva







Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





Flislagt entré og
lekker 20-tallstrapp i
klassisk stil og farge





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0086/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rosenkrantzgata 126, 3023 DRAMMEN
Gnr 115, bnr 609 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Stine Sverresdatter Lind Øyen
Stephen Alexander Douglas

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

121 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 911 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 930 830,- (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
1923

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 186 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Kjeller
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue og toalettrom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 2 kvm. Inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, bad og 3 soverom
Total BRA: 56 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Loftstrom
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde på loft på ca. 2.07 meter. Takhøyde i kjeller på 1.95-2.02 meter.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue og wc.
2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.
3. etasje: Loftstrom. (Ikke omsøkt eller godkjent)
Kjeller: Kjellerrom, vaskerom, wc og boder. (Ikke omsøkt eller godkjent)

Standard

1. etasje:

Entré/gang:
Flislagt entré og gang med god plass for å hensette sko og yttertøy. Videre adkomst til stue, spisestue og kjøkken. Trappeadkomst til kjeller og til 2. etasje.

Stue/spisestue:
Stuen er svært innbydende og har god plass for sofagruppe med tilhørende møblement. Det er rikelig med vindusflater som slipper mye naturlig lys inn. Både stue og spisestue er malt i moderne farger. Lekker teglsteinsmur gir boligen sjarm kombinert med den moderne stilen. I spisestuen er det peis som varmer godt i vinterhalvåret. Overflatene er oppgradert og fremstår

som delikate og innbydende.

Kjøkken:

Romslig og lekkert kjøkken fra 2020, levert av kvalitetsleverandøren Crown. Integreerte hvitevarer med blant annet Gaggenau oppvaskmaskin, Gorenje komfyrtopp og Elica avtrekksvifte. Kjøkkeninnredningen er moderne og består av underskap med oppbevaringsplass og god arbeidsbenk. Fliser på gulv.

Toalett:

Praktisk toalettrom i gang.

2. etasje:

Gang:

Nydelig trappegang malt i en klassisk farge. Fra gangen er det adgang til 3 soverom og bad.

Bad:

Innbydende bad fra 2020 som gir spa-følelsen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regndusj, vegghengt toalett og nedfelt servant i underskap. Lekre fliser på gulv med varmekabler.

Soverom:

Boligen har totalt 3 soverom. Alle soverommene har oppgraderte overflater. Hovedsoverommet gir enkelt plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverommet har garderobe med oppbevaringsplass. Det er plassert en lekker, original støpejernsovn på soverommet som er en klassisk og flott detalj. Soverom 2 og 3 er også flotte og av gode størrelser, og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Loft:

Flott tilleggsareal på loft som tidligere har vært et tørkeloft. Loftet er oppusset med nye overflater på gulv og vegger. Loftetasjen er ikke omsøkt og godkjent som varig oppholdsrom.

Kjeller:

Kjelleren er en kombinasjon av boder, vaskerom, toalett og rom innredet som kjellerstue. Kjellerstuen er ikke omsøkt eller godkjent, og kan ikke lovlig benyttes som dette.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Boligen gikk gjennom en stor oppgradering av forrige eier i 2020.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vi kjøpte, men faglærte da det var full renovasjon av et entreprenørfirma. Ingen dokumentasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daværende entreprenør som eide huset. Ingen dokumentasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysning fra forrige eier sier at det har blitt utført dreneringsarbeid i tidligere år.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Viken strøm, delvis ombygd elektrisk anlegg, nye spotter og delvis nye stikk. Opplysning fra forrige eier.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fullstendig renovert i 2020

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst om at det er satt inn radonbrønn

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

Nei

Eventuell kommentar: Anbefalt piperenovasjon en gang ild de neste årene uten at det foreligger noe fyringsforbud.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste om at innvendig kjeller er rehabilitert.

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

Ja

Beskriv: Noen synlige sprekker i mur på fasade, men fått bekreftet at det er kosmetisk

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

Ja

Beskriv: En minimal forekomst av tilbakeslag i kjeller da kommunal vannledning sprakk og det var voldsom lekkasje i veien. Vannet var ikke høyt og kun på flislagt gulv og gikk ikke over noen karm eller førte til skader. Meldte fra til forsikring, men avsluttet saken da det ikke var behov for reparasjon eller befaring.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema/tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsopgaven 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:

- Bygningen har saltak med undertak av bord, tekket med lakkerte stålplater
- Yttervegger over grunnmur er oppført i tegl/skallmur med utvendig murpuss
- Etasjeskiller er utført med trebjelkelag
- Grunnmur er oppført i betong

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert overflatiske riss- og sprekkeformasjoner på fasadene, og det må påregnes behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger. Lokal utbedring må utføres.
- Vinduer: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon. TG2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

- Overflater - Fliser: Det er registrert noe riss/sprekker og enkelte hakk i fliser i gang, entré og kjøkken.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet i gangen/entreen. Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje. Det er målt en høydeforskjell på 19 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.

- Pipe og ildsted: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Pipen antas fra byggeåret og har dermed overskredet levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

- Rom under terreng: TG 2 settes med forbehold om at utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon.

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

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med plategjenvinning fra ca. år 2000, plassert på loftet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

- Fuktsikring og drenering: Boligen har noe synlig drenering rundt grunnmur, antatt etablert i 1996 ifølge tidligere salgsopgaver. TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

- Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes grunnet alder. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales for å forebygge skader på konstruksjonen, herunder tetting av sprekker, kontroll av fukt samt sikring av tak og drenering.

- Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Kjøkken avtrekk: Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Takkonstruksjon: TG 3 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og misfarget isolasjon samt behov

for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i taktekingen. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

- Etasjeskille kjeller: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 42 mm gjennom hele rommet i en bod i kjelleren. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Varmeovner, gardiner, gardinstenger

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovner
- Elektriske varmekabler
- Balansert ventilasjon
- Forøvrig elektrisk oppvarming

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

Følgende avvik ble avdekket under feiertilsyn datert 26.03.26:

- Skorsteinen er hundre år gammel og har bløte fuger. Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte. Arbeidet må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Drammen Kommune.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 15 400kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 038,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Renovasjon kr 5 201,-
- Avløp kr 6 143,-
- Vann kr 3 694,-

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 13 249,- pr år
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 649,- pr mnd
- Vedfyring kr 2 000,- pr år

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 544 825,-

Som sekundærbolig: kr 6 179 301,-

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 90228715

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 504 kvm (Eiertomt)

Romslig tomt i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gressplen og ulik beplantning. Romslig gårdsplass belagt med grus. Plass til flere biler.

Tomten er ikke oppmålt i senere tid og øvrige grenser er kartberegnet med en forventet feilmargin.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved felles visninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling av tidligere eier i 2020/2021. Målingen viser at det er registrert 101 becquerel per kubikkmeter. Dette er rett over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak iverksettes ved slik verdi. Tidligere eier skriver i sin egenerklæring at det er radonbrønn i kjeller. Selger opplyser om at det er radonmåler i kjeller.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Øren - like ved by og natur. Her får du det beste av begge verdener, med stille og usjenert beliggenhet i kombinasjon med gangavstand til byen, Gulskogen senter og nærhet til elva og båthavn.

Gangavstand til skoler, barnehage, dagligvarebutikker, busstopp, togstasjon og Gulskogen kjøpesenter. Kort vei til et godt utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud som McDonalds og Pizzabakeren, treningssenter, legesenter og apotek.

Ca. 3 minutters gåtur til innholdsrik Kiwibutikk på Landfalløya og ca. 13 minutter å gå til Coop Extra Vårveien og pizzabakeren m.m

Hele våren, sommeren og høsten har man uendelige muligheter til fine gåturer eller joggeturer både langs elva og i marka. Langs elva kan man selv velge "hvor mange

broer" man vil gå. En liten gåtur fra boligen går spaserveien inn i fantastiske Hamborgstrømskogen. Videre kan du velge om du vil fortsette bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen.

Drammen sentrum kan nås enten til fots, med buss eller bil. Dersom du pendler har man muligheten fra Gulskogen stasjon og Drammen stasjon. Bussholdeplass er rett utenfor døren med god kommunikasjon.

Området er svært familievennlig med kort vei til skoler og barnehager.

Øren barneskole ligger i nærheten, og Børresen ungdomsskole likeså. Ekornheia ligger som nærmeste barnehage.

Åssiden byr på gode fritidsmuligheter i kombinasjon med Drammen for øvrig. Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no. På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.skimore.no. Det er også gangavstand til skøytebane etc.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til bussholdeplass i "Olaf Bergers vei" med totalt 10 ulike linjer med hyppig avgang retning Drammen sentrum. Ca. 13 min gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time retning Kongsberg og Asker/Oslo. Fra Drammen togstasjon er det ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Bacheparken barnehage som ligger ca. 4 minutters gangavstand fra boligen. Ca. 5 minutters gange til Norlights Montessoribarnehage og ca. 6 minutters gange til Øren andelsbarnehage. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Nærmeste barneskole er Øren skole som ligger ca. 8 minutters gangavstand fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Børresen skole som ligger ca. 19 minutters gangavstand fra boligen.

Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no.

Drammen har også universitet i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1925.

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

Det foreligger godkjente tegninger for 1. etasje, 2. etasje og kjeller.

Følgende avvik foreligger fra godkjente tegninger:

- Satt inn wcrom i 1. etasje
- Åpnet opp mellom stuer i 1. etasje
- Ny plassering av bad i 2. etasje
- Kjeller er formelt godkjent med bryggerrom og boder og loft er tidligere ikke innredet. Det opplyses særskilt om at kjeller og loft er innredet med oppholdsrom. Verken kjeller eller loft er omsøkt eller formelt godkjent av kommunen til oppholdsrom, og er ikke lovlig tillatt benyttet som dette. For at rom i kjeller og loft lovlig skal kunne benyttes som soverom, stue eller annet oppholdsrom må det søkes om bruksendring til kommunen.
- Ved innredning av loft er det også satt inn vinduer. Fasadeendring er også søknadspliktig arbeider til kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

I henhold til kommuneplan for Drammen kommune datert 18.06.2025 er området avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse
- Bevaring kulturmiljø
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur
- Ras- og skredfare

Regulering under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/115/609:

13.06.2013 - Dokumentnr: 481801 - Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Felles stikkledninger. Ledningen eies og vedlikeholdes av huseierne i fellesskap. Kostnader til dekning av skader og vedlikehold til vannledningen, skal deles med en halvdel på hver av eiendommene. Hver huseier står som egen eier og bekoster selv reparasjoner av de ledningene som går til eget hus.

13.06.2013 - Dokumentnr: 481481 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:115 Bnr:608

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus "Høy bevaringsverdi - klasse B" og "Kulturmiljø - Høy verneverdi". Dette betyr at eiendommen er formelt bevart i henhold til Kulturminnerapport fra Drammen kommune.

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

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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 deknings salg 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:

Fast provisjon: kr. 55 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 800,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 500,- 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 7. mai 2026

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

Megler

Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

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).

Rosenkrantzgata 126

Nabolaget Øren skole/Hotvet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Akademiet realfagsskole Dramme...	115 elever, 10 klasser	4 min	0.3 km
Øren skole (1-7 kl.)	442 elever, 21 klasser	6 min	0.4 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	130 elever, 8 klasser	13 min	1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...)	316 elever, 24 klasser	16 min	1.3 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	360 elever, 28 klasser	4 min	2.4 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	4 min	0.3 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	4 min	2.9 km

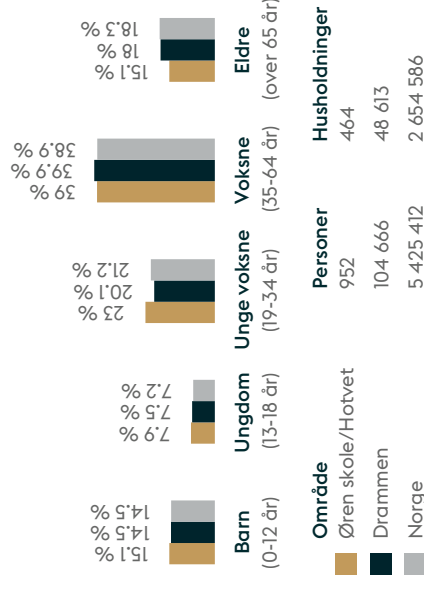
Offentlig transport

Ørengata	2 min	0.2 km
Totalt 10 ulike linjer		
Gulskogen stasjon	13 min	1.1 km
Linje R12, R13		
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	

Barnehager

Bacheparken barnehage (1-5 år)	2 min	0.1 km
73 barn		
Norlights Montessoribarnehage ...	4 min	0.3 km
40 barn		
Øren andelsbarnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
62 barn		
Dagligvare		
Kiwi Landfalløya	5 min	
Coop Extra Vårveien	16 min	

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

- ⚽ Øren skole flerbrukshall/fotba... 4 min 🚶
- ⚽ Gulskogen idrettspark 13 min 🚶
- 🏠 Family Sports Club Akropolis Å... 5 min 🚶
- 🏋️ SKY Fitness Drammen 4 min 🚶

«Sentralt og rolig samtidig. Nærhet til både byen og marka.»

- Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

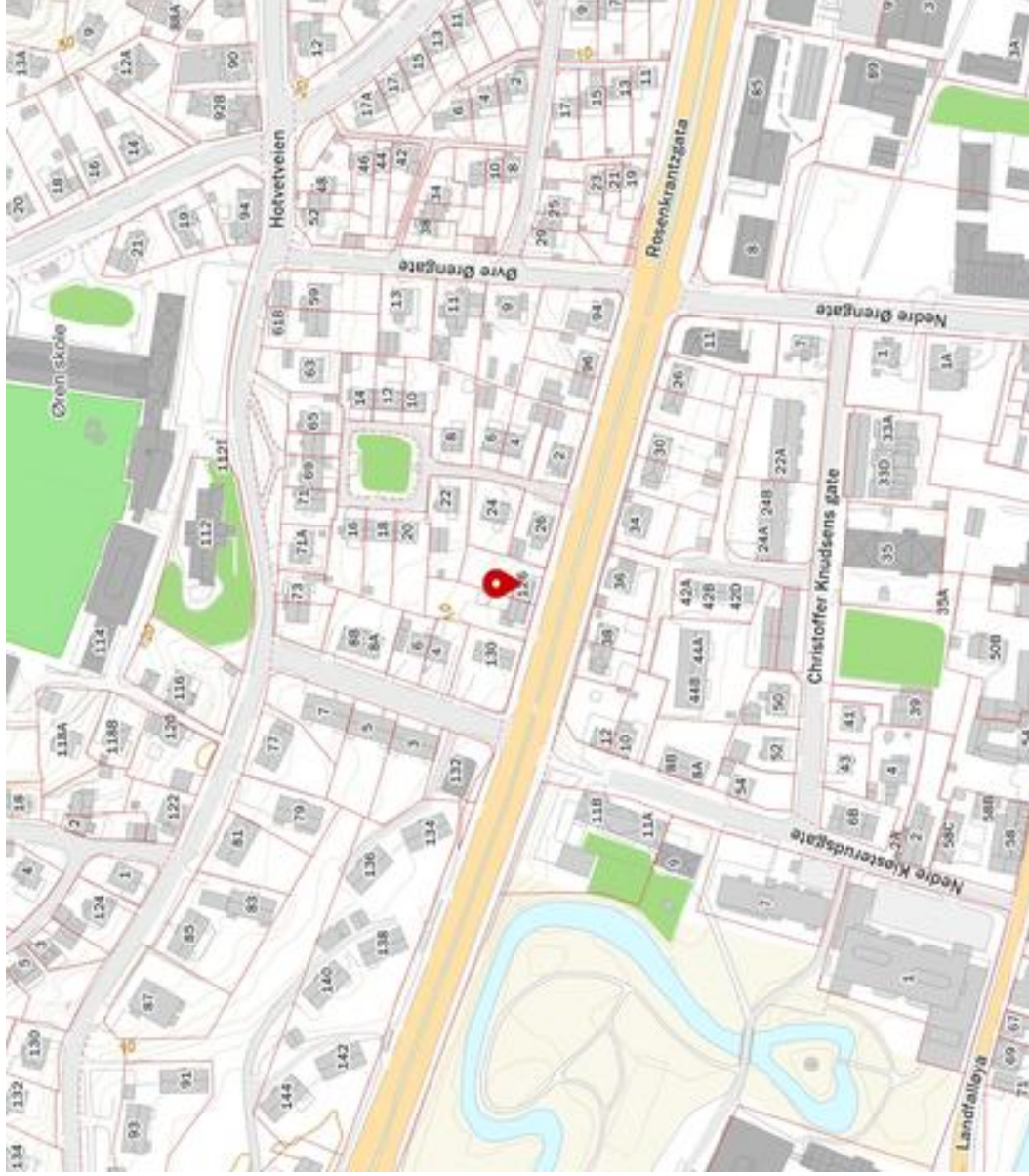
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



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



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rosenkrantzgata 126, 3023 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 115, bnr. 609

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22134-1525

Eiendomsverdi ref nr: IW9355

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen



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

Norsk takst

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



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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Bygningen har saltak med undertak av bord, tekket med lakkerte stålplater.
- Yttervegger over grunnmur er oppført i tegl/skallmur med utvendig murpuss.
- Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
- Grunnmur er oppført i betong.

Oppvarming:

- Peisovner.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen består av stålplater.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger over grunnmur oppført i tegl/skallmur, med utvendig pusset overflate.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Ingen adkomst til kryploft kun besikket fra kneloft.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra eldre periode.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør.

Boligen har en inngangsparti på ca. 2 m². Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv:

- Fliser.
- Laminat.

Vegger:

- Teglstein.
- Malt puss.
- MDF-plater,
- Malte plater.

Himling:

- MDF-plater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe. Det er installert peis med innsats i stue i 1. etasje samt peisovn i soverom i 2. etasje.

Boligen har eldre, malte tretrapper.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

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

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

CROWN IMPERIAL KJØKKEN

Innredning:

- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvet har fliser. Vegger og himling av malt panel.

Sanitærutstyr og innredning:

- Innredning med nedfelt servant.
- Toalett.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i teknisk rom.

Boligen har avløpsrør i plast. Bunnledning og øvrige avløpsrør antas å være fra eldre periode.

Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg på loftet.

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i kjeller.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringskapet er plassert i kjelleren.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser.

Boligen har noe synlig drenering rundt grunnmur, antatt etablert i

Beskrivelse av eiendommen

1996 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledning for vann antas å være fra eldre periode og antas utført i jern. Stikkledning for avløp er opprinnelig fra eldre periode, men er rørfornytt i 2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

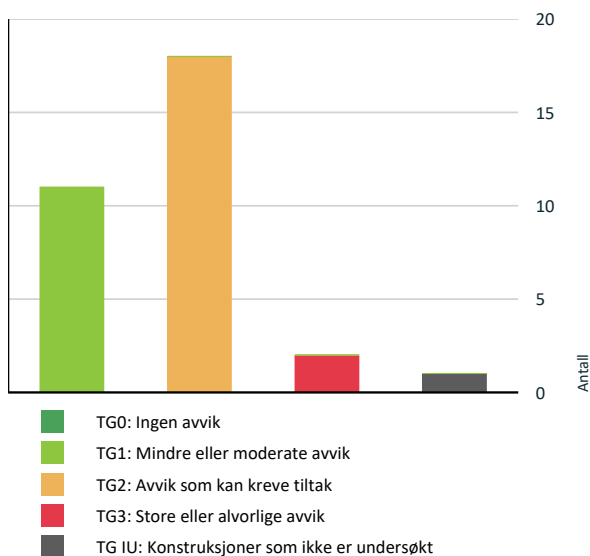
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

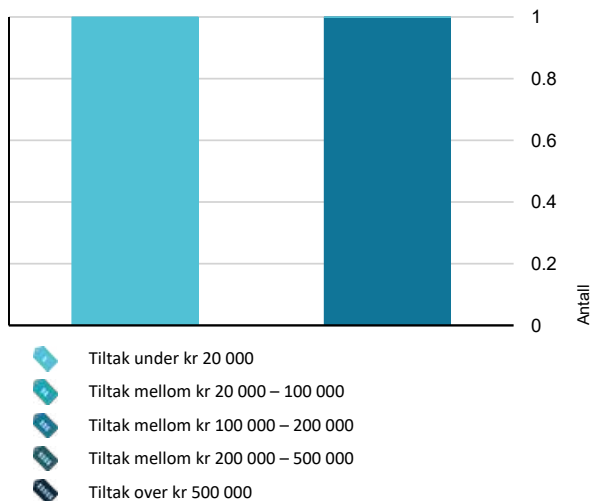
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.

Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Takteking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, plattning og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Utvendig > Dører	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Innvendig > Overflater - Fliser	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen består av stålplater, ukjent om undertaket er tatt.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger over grunnmur oppført i tegl/skallmur, med utvendig pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert overflatiske riss- og sprekke-dannelser på fasadene, og det må påregnes behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 settes da konstruksjonens alder og påviste avvik tilsier at det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgraderinger av fasadene. Dette innebærer blant annet tetting av sprekker og overflatebehandling av fasadene.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Ingen adkomst til kryp loft kun besiktet fra kneloft.

Adkomsten til kneloftet er begrenset, og det tas forbehold om at skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes, særlig med tanke på konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist misfarget isolasjon og eldre fuktmerker på undertak og takstoler. Forholdet kan være relatert til tidligere fuktpåvirkning og/eller begrenset ventilering. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 3 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og misfarget isolasjon samt behov for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i taktekingen. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra eldre periode.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noe bruksmerker/slitasje på ytterdøren.
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en inngangsparti på ca. 2 m²
Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

- Laminat.

Vegger:

- Teglstein.
- Malt puss.
- MDF-plater,
- Malte plater.

Himling:

- MDF-plater.
- Malte plater.

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

Tilstandsrapport



Mindre hakk på laminatgulv i soverom. TG 2

TG 2 Overflater - Fliser

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert noe riss/sprekker og enkelte hakk i fliser i gang, entré og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet i gangen/entreen.
Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 19 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - Kjeller

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 42 mm gjennom hele rommet i en bod i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har teglsteinspipe. Det er installert peis med innsats i stue i 1. etasje samt peisovn i soverom i 2. etasje. Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen antas fra byggeåret og har dermed overskredet levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i øvrige rom i kjeller, noe som gir god tilgang for visuell kontroll. Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer. Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Det var ingen synlige tegn til saltutslag på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt anses som risikokonstruksjoner, herunder også utforede vegger. God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon. Det anbefales å fjerne alle utforede vegger og vurdere ytterligere oppgraderinger av dreneringen for å redusere fuktbelastningen og forebygge skader som kan oppstå i løpet av de kommende årene.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har eldre, malte tretrapper. Trappene vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje og alderspreg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører. For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Gjenværende forventet levetid: 19 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

CROWN IMPERIAL KJØKKEN

Innredning:

- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom:

Gulvet har fliser. Vegger og himling av malt panel.

Sanitærutstyr og innredning:

- Innredning med nedfelt servant.
- Toalett.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Rommet er i normal stand ut fra alder, men det bør likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i teknisk rom.

Rørene antas fra 2020 (i følge tidligere egenerklæring) og har lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse. Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast. Bunnledning og øvrige avløpsrør antas å være fra eldre periode.

Vurdering av avvik:

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

De innvendige avløpsrørene har middels alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.

Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjonsanlegg på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstill: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.

Forventet levetid for varmtvannsbereider: 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjelleren.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har noe synlig drenering rundt grunnmur, antatt etablert i 1996 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Drenspappen bør avsluttes med topplister for å hindre inntrenging av fukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fukt påvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes grunnet alder. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales for å forebygge skader på konstruksjonen, herunder tetting av sprekker, kontroll av fukt samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrengforhold:

Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for vann antas å være fra eldre periode og antas utført i jern.

Stikkledning for avløp er opprinnelig fra eldre periode, men er rørfornyet i 2026.

Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

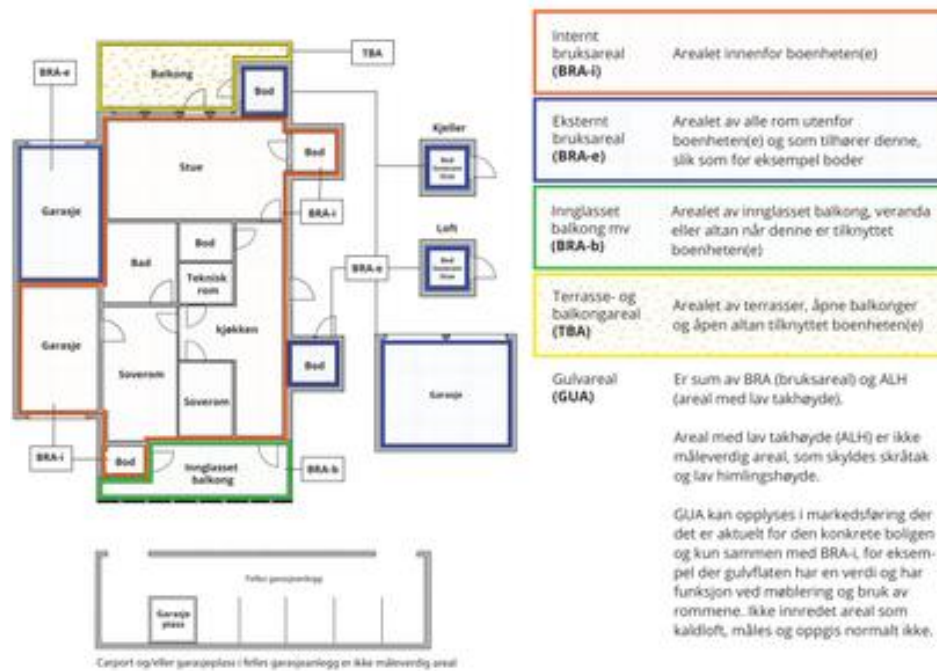
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	22			22	
2. Etasje	55			55	
1. Etasje	56			56	2
Kjeller	53			53	
SUM	186				2
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, gang 2		
1. Etasje	Spisestue, stue, entré, gang, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, bod 1, teknisk rom, gang, bod 2		

Kommentar

TBA:

- Inngangsparti på ca. 2 m²

Takhøyde på loft på ca. 2.07 meter.

Takhøyde i kjeller på 1.95 - 2.02 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Emil Nguyen Stine Sverresdatter Lind Øyen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	115	609		0	504.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosenkrantzgata 126

Hjemmelshaver

Douglas Stephen Alexander, Øyen Stine
Sverresdatter Lind

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave 2021			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IW9355>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Stephen Alexander Douglas	9578-5999-4-4511545	2026-04-21 13:00:14
Stine Sverresdatter Lind Øyen	9578-5997-4-381692	2026-04-20 10:04:59



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Rosenkrantzgata 126, 3023 DRAMMEN	Meglerfirma Nordvik Drammen
Selgere Stine Sverresdatter Lind Øyen, Stephen Alexander Douglas	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. mars 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 90228715 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vi kjøpte, men faglærte da det var ful renovasjon av et entrepenørfirma. Ingen dokumentasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daværende entrepenør som eide huset. Ingen dokumentasjon.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysning fra forrige eier sier at det har blitt utført drenerings-arbeid i tidligere år.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Viken strøm, delvis ombygd elektrisk anlegg, nye spotter og delvis nye stikk. Opplysning fra forrige eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fullstendig renoverert i 2020

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt nett/avløp

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har opplyst om at det er satt inn radonbrønn

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Anbefalt piperenovasjon en gang ıla de neste årene uten at det foreligger noe fyringsforbud.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste om at innvendig kjeller er rehabilitert.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen synlige sprekker i mur på fasade, men fått bekreftet at det er kosmetisk.

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

Ja

Beskriv: En minimal forekomst av tilbakeslag i kjeller da kommunal vannledning sprakk og det var voldsom lekkasje i veien. Vannet var ikke høyt og kun på flislagt gulv og gikk ikke over noen karm eller førte til skader. Meldte fra til forsikring, men avsluttet saken da det ikke var behov for reparasjon eller befarings.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstrapp fra 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0086/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Stine Sverresdatter Lind Øyen

Dato

2026-04-20

Navn

Stephen Alexander Douglas

Dato

2026-04-21

Identifikasjon



Stine Sverresdatter Lind Øyen


Identifikasjon



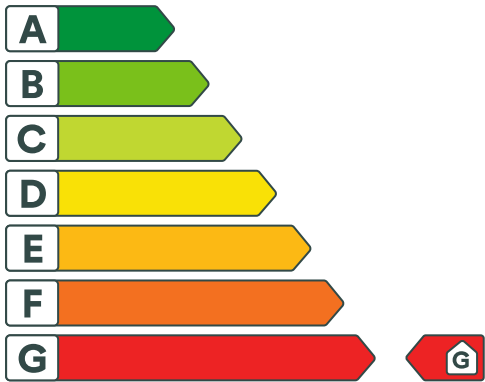
Stephen Alexander Douglas




This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




Adresse Rosenkrantzgata 126, 3023 DRAMMEN	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287625
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 158534096
Gårdsnummer 115	Bruksnummer 609
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1923	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 186,0 m²	Oppvarmet bruksareal 186,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 373,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 388,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 72 297 kWh
---	---



Rosenkrantzgata 126, 3023 DRAMMEN



Detaljering

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



Rosenkrantzgata 126, 3023 DRAMMEN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



ØYEN STINE S LIND
Rosenkrantzgata 126
3023 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/4851 Rosenkrantzgata 126-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.03.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Roger Andersen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt.

Dato: 26.03.2025

Frist: 25.04.2025

Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Roger Andersen

Skorsteinen er hundre år gammel og har bløte fuger.

Beskrivelse: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte. Arbeidet må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Drammen Kommune.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440



Drammensregionens brannvesen IKS



DOUGLAS STEPHEN ALEXANDER
Rosenkrantzgata 126
3023 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn

Saksnummer: 2025/4851 Rosenkrantzgata 126-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.03.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Roger Andersen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Feiing omfatter feiing av røyk kanal og uttak av sot.

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1. Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen ikke fungerer som forutsatt.

Dato: 26.03.2025

Frist: 25.04.2025

Gjelder: Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -

Saksbehandler: Roger Andersen

Skorsteinen er hundre år gammel og har bløte fuger.

Beskrivelse: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte. Arbeidet må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Drammen Kommune.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	115	609	0	0







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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

[Link til kart](#)



 Svært høy bevaringsverdi - klasse A	 Høy bevaringsverdi - klasse B	 Middels bevaringsverdi - klasse C
 Enhetlig kulturmiljø	 Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	 Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	2	x		77.52m ²
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		504.86m ²
Enhetlig kulturmiljø	1	x		504.86m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	115	609	0	0	1	504.86m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, vertikal	2	78.90m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	504.86m ²
Bevaring kulturmiljø	504.86m ²

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	504.86m ²



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

115 609 0 0

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

[Link til kart](#)



 Enkeltminner - Ikke fredet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer


Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



 Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg







SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Fredete bygninger

Kulturminner - Sikringssoner

Lokalitet



 Svært høy bevaringsverdi - klasse A	 Høy bevaringsverdi - klasse B	 Middels bevaringsverdi - klasse C
 Enhetlig kulturmiljø	 Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	 Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	2	x		77.52m ²
Kulturmiljø - Høy verneverdi	1	x		504.86m ²
Enhetlig kulturmiljø	1	x		504.86m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	115	609	0	0	1	504.86m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, vertikal	2	78.90m ²

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

































Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	504.86m ²
Bevaring kulturmiljø	504.86m ²

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	504.86m ²

Datasett uten treff (0)

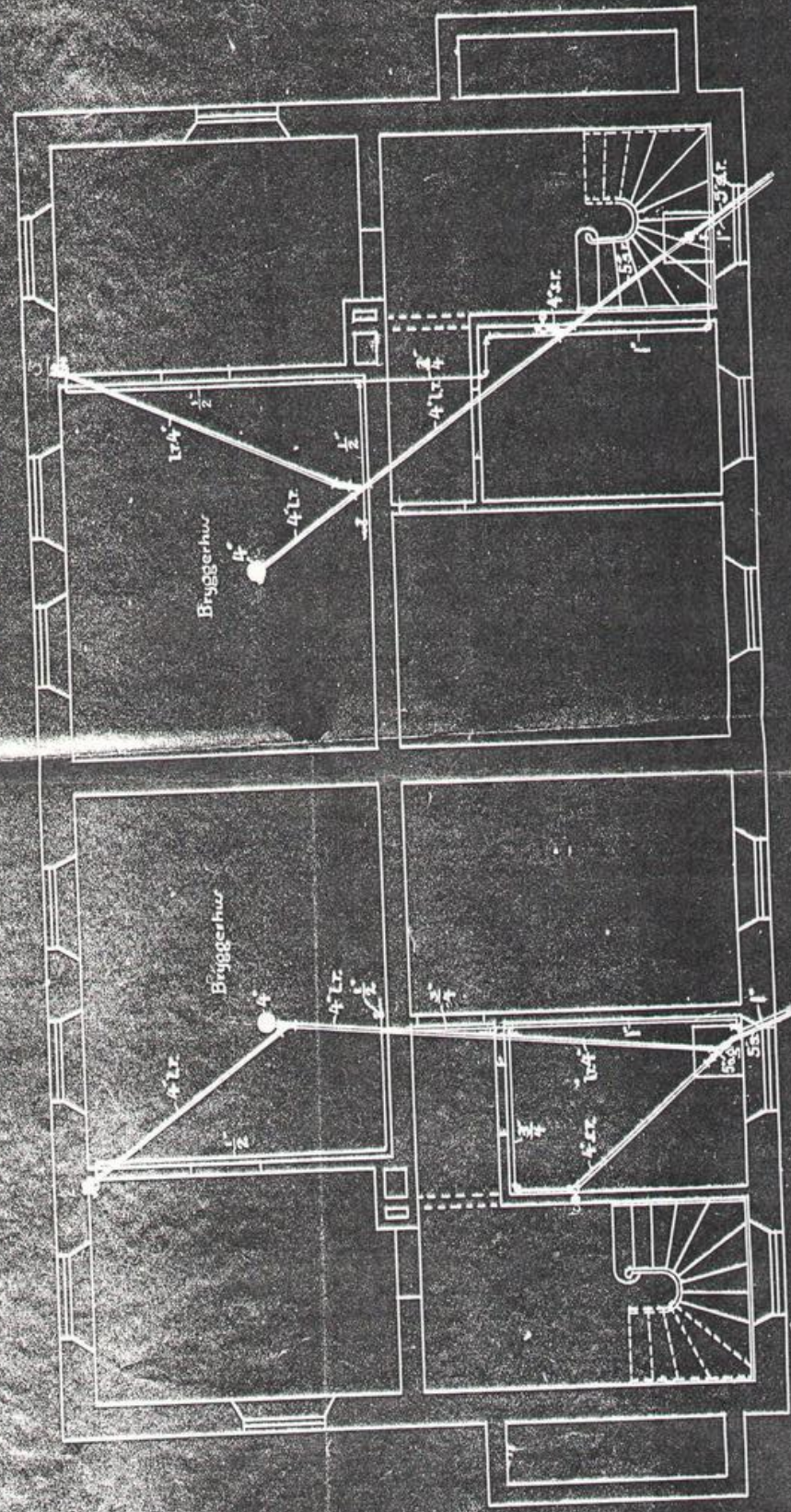
Tegnforklaring

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

Boxmbravngata 126-128



WILHELM GÖRAN
SNIJERINLAG
152

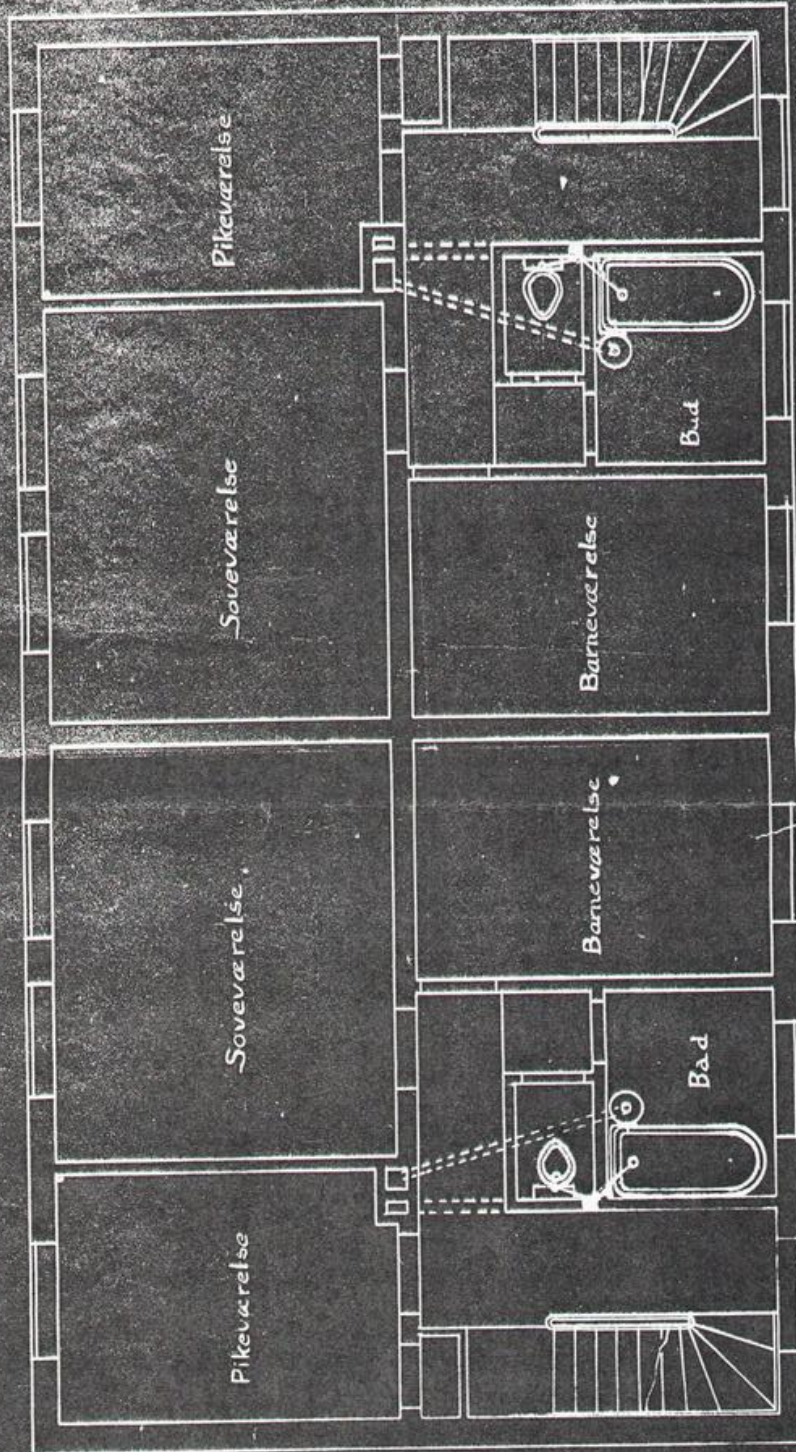


Kjelderplan

NEDRE ØRKEN

SANITERANLÆG

1:50



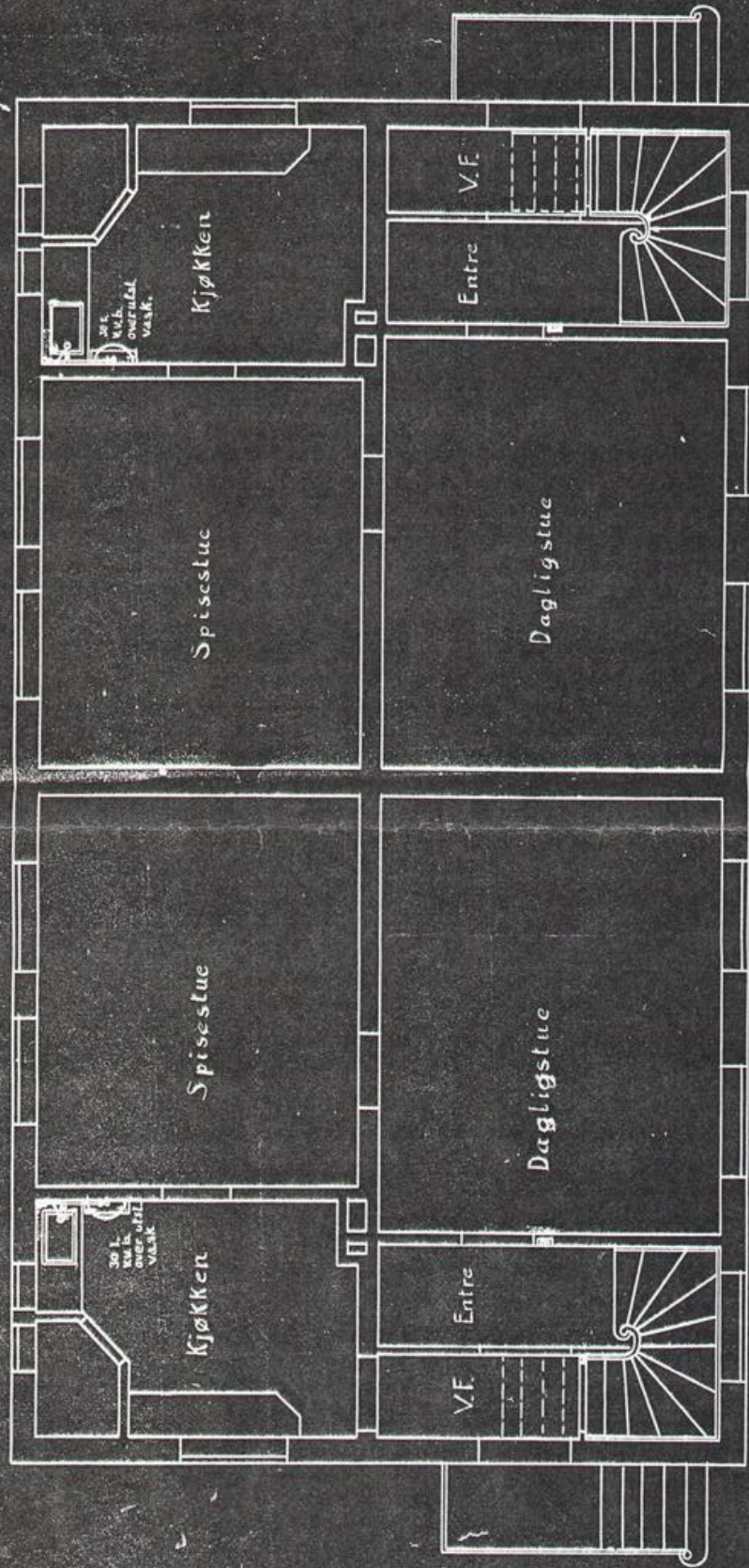
II Etage



NEDRE ØR EN

SANITERANLÆG

1:50



I Etage



RETUR:

DRAMMEN KOMMUNE
BYPROSJEKTEREngene 1
3008 DRAMMEN
Org.nr. 939 214 895

Kode: 1001

12/13/09

ERKLÆRING OM FELLES PRIVATE STIKKLEDNINGER

Undertegnede eiere av eiendommene gnr. 115 bnr. 609, Rosenkrantz gate 126 og gnr. 115 bnr. 610, Rosenkrantz gate 128 i Drammen, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten samtykke fra eierne i fellesskap.

Felles privat stikkledning for vann

Undertegnede eiere erklærer at vi har lagt felles privat stikkledning for vann til våre eiendommer, fra tilkoblingspunkt på kommunal vannledning i Øren Haveby frem til forgreningspunkt ved husvegg i Rosenkrantz gate 126/128, slik som vist på kartvedlegg datert 18.03.2013. Ledningen eies og vedlikeholdes av huseierne i fellesskap. Kostnader til dekning av skader og vedlikehold på vannledningen, skal deles med en halvdeldel på hver av eiendommene. Hver huseier står som egen eier og bekoster selv reparasjoner av de ledningene som kun går til eget hus.

Felles rettigheter og forpliktelser

Undertegnede eier av gnr. 115 bnr. 609, Rosenkrantz gate 126 gir rett til å ha ledningene liggende over eiendommen, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene når dette er påkrevd, mot at terrenget settes i stand igjen, og eventuelle skader erstattes.

Dato, 30-05-2013

Dato, 30/5-2013.

Gøril Poulsen
Gøril Poulsen, persnr. 260748 [redacted]

Eier av gnr. 115 bnr. 609

Svenn Erik Kjøsterud 17 0748 [redacted]
Svenn Erik Kjøsterud, persnr.

Eier av gnr. 115 bnr. 610

John Hardy Beck Poulsen
John Hardy Beck Poulsen, persnr. 080550 [redacted]

Eier av gnr. 115 bnr. 609

Doknr: 481801 Tinglyst: 13.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KE1012
 DRAMMEN KOMMUNE
 BYPROSJEKTER
 Engene 1
 3008 DRAMMEN
 Org.nr. 939 214 895

12/13109

Woden 1001

Erklæring

Mellom Recep Sakalli og Sevim Sakalli som eiere av gnr. 115 bnr. 608, Øren Haveby 26 i Drammen, heretter kalt grunneier, og Gøril Poulsen og John Hardy Bech Poulsen som eiere av gnr. 115 bnr. 609, Rosenkrantz gate 126 i Drammen og Sverre Erik Kjøsterud som eier av gnr. 115 bnr. 610, Rosenkrantz gate 128 i Drammen, heretter kalt ledningseier, er det inngått følgende avtale:

1. Grunneier gir ledningseier rett til å legge og ha liggende privat stikkledning for vann over eiendommen gnr. 115 bnr. 608 i Drammen, slik som vist på tegningsvedlegg, datert 18.03.2013. Ledningen blir etablert under eksisterende garasje på grunneiers eiendom. Når anlegget er etablert, skal terrenget settes tilbake i den stand det var før tiltaket ble utført.

Grunneier gir ved sin underskrift på denne avtale, ledningseier tillatelse til å igangsette nødvendig anleggsarbeid på eiendommen. Omfanget vil være begrenset, da ledningen etableres med boring i grunnen over eiendommen.
2. Grunneier gir også ledningseier rett til å utføre nødvendig drift og vedlikehold av stikkledningen, herunder rett til å skifte ut ledningen, mot at terrenget settes tilbake i den stand det var før tiltaket ble utført.
3. Ledningseier skal erstatte eventuelle skader som anleggsarbeidet eller ledningen påfører eiendommen.
4. Ledningen må ikke overbygges eller på annen måte anlegges fysiske hindre som vanskeliggjør tilgang til ledningene uten samtykke fra ledningseier.
5. Denne avtalen tinglyses på gnr. 115 bnr. 608 i Drammen og kan ikke avlyses uten samtykke fra ledningseier.

Dato,

 11.04.13. Recep Sakalli
 Recep Sakalli 100165
 Eier av gnr. 115 bnr. 608

Dato,

 11.04.13
 Sevim Sakalli
 Sevim Sakalli 130368
 Eier av gnr. 115 bnr. 608

 Gøril Poulsen
 Gøril Poulsen 260748
 Eier av gnr. 115 bnr. 609

 John Hardy Bech Poulsen
 John Hardy Bech Poulsen 080550
 Eier av gnr. 115 bnr. 609

 Sverre Erik Kjøsterud
 Sverre Erik Kjøsterud 170748
 Eier av gnr. 115 bnr. 610

 Doknr: 481481 Tinglyst: 13.06.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

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



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,-**



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Rosenkrantzgata 126 3023 DRAMMEN
 Matrikkel: Gnr 115, bnr 609 (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

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.

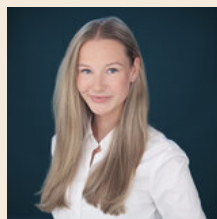
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

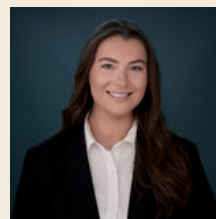
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marte Steenberg Gran

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116



Mathilde Sjøhaug

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
m.sjohaug@nordvikbolig.no
415 85 939

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

