NORDVIK

Spinnerigata 11

4 soverom | 190 kvm | Enebolig

Velkommen til

Spinnerigata 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Vedlegg
70	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.02.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med sentrumsnær beliggenhet - Skjermet terrasse og hage - 4 soverom - Umiddelbar nærhet til skole

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**116 130,-**
Totalpris	**4 706 130,-**
BRA-i	**190 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Spinnerigata 11!

Dette er en innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet på Rundtom.

Høydepunkter:

- 4 soverom
- Flere stuer
- Kjøkken m/integrerte hvitevarer
- 2 stk varmepumper
- Overbygd terrasse og hage
- Asfaltert innkjørsel med parkering
- Sentral beliggenhet med kort vei til servicetilbud
- Gode kollektivmuligheter
- Umiddelbar nærhet til skole med ny flerbrukshall
- Kort vei til Marienlyst med svømmehall og idrettsarenaer

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm





2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm














12:52
on appètit
RENT NYTELSE





















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
10-0010/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN
Gnr 111, bnr 560 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Runar Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 706 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 725 830,- (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
1907

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 190 kvm

Totalt BRA: 190 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, kjøkken, 2 stuer, spisestue, toalettrom, uinnredet rom
Total BRA: 102 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Gang, bad, 4 soverom, 2 uinnredede rom
Total BRA: 88 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entré, gang, stuer, spisestue, kjøkken, toalettrom og uinnredet rom.
2. Etasje: Gang, 4 soverom, bad og 2 uinnredede rom.

Terrasse på ca. 55 kvm inkludert innbygget del (sommerstue).

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Praktisk entré med skyvedørsgarderobe til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stuer: Boligen har flere stuer som kan innredes i ulike soner. TV-stuen gir god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Det er montert varmepumpe som bidrar til et behagelig inneklima. Videre er det fin spisestue med god plass til langbord og tilhørende møblement. Spisestuen er i praktisk tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken: Pent kjøkken med fronter i høyglanset utførelse, plater på vegg over benkeskap og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er lagt opplegg til kjøl/fryseskap, men dette medfølger ikke. Det er plass for hyggelig frokostbord i tilknytning til kjøkkenet.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med servant og toalett.

Uinnredet rom: Uinnredet rom som ikke er ferdigstilt. Det er plassert noe kjøkkeninnredning og byggetrapp til andre etasje.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du 4 soverom. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det plassert flere garderobeskap til oppbevaring. De øvrige soverommene er også romslige og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad: Romslig baderom med belegg på gulv og flislagte vegger. Badet er utstyrt med servant med underskap, veggskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Uinnredet rom: To uinnredet rom som praktisk kan benyttes som for eksempel bod til diverse oppbevaring.

Parkering
Det er biloppstillingsplass til 2-3 biler på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført i tidsrommet 2021-2025:

Kjeller:
-Tømt tak i kjeller for jord.
-Byttet flere bjelkelag mellom kjeller og 1. etg.
-Isolert taket mellom kjeller og 1. etg.
-Laget innvendig drenering i jordkjeller.
-Byttet avløpsrør til plast (PVC) i kjeller.

Hoveddel:
-Malt soverom fra trehvitt til hvit.
-Malt tak fra trehvit til hvit på bad.
-Etter lekkasje fra tak over vindfang/toalett (Byttet råtne takstoler, lagt på Isola Tyvek diffusjons åpent undertak, isolert)

Tilbygg:
1. etasje:
-Rettet opp gulv og tak.
-Lagt gulvbjelker.
-Isolert gulv.
-Lagt undergulv (spon).
-Isolert og plastet tak.
-Isolert og plastet vegger.

2. etasje:
-Rettet opp gulv.
-Lagt inn nye bjelkelag.
-Lagt undergulv og laminat.
-Satt inn et nytt vindu.
-Byttet et vindu.
-Isolert med 15 cm isolasjon og plastet vegger.
-Kledd vegger med smart panel.
-Vegger mot hovedbygg er gipset og tapesert.
-Satt inn ekstra takbjelker.
-Montert difusjonsåpent undertak.
-Isolert med 20-25 cm isolasjon og plastet.
-Satt inn Mdf takpanel.
-Rommet er delt i to med isolert 2"4" vegg.
-Dør er satt inn.
-Byggtrapp er montert.

Utestue:
-Isolert vegger og tak.
-Kledd vegger og tak.
-Satt inn skyvedør, vindu og utedør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Blikkenslagermester Tomm Skahjem. Lagt nytt beslag langs husveggen til "hovedbygget" Lagt opp taknedløp fra hovedtaket og ned langs takoverbygget. Egeninnsats: Byttet råtne takstoler,. Lagt Isola Tyvek diffusjonsåpen undertak. Isolert taket med 20 cm isolasjon. Lagt ny smartpanel i vindfanget. Decra takplatene fra 2010 ble montert opp igjen. Alt arbeid er utført høsten 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Har lagt innvendig drenering langs gammel granittmur i kjelleren.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg har erstattet gamle soil koakkrør med pvc-rør i krypkjelleren.

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, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Arbeid som er utført: 1, etasje på tilbygget. Gulv har blitt rettet opp. Det har blitt isolert under gulvet og det har blitt lagt spongulv. Vegger har blitt isolert og plastet. Tak har blitt rettet opp, isolert og plastet. 2. etasje på tilbygget. Har satt inn nytt vindu, Har byttet ut et annet vindu. Har rettet opp gulvet, og lagt nytt gulv. Har utvidet veggene til 15 cm. og isolert de. Har kledd innerveggene mot yttervegg med smartpanel. Har gipset og tapesert veggene som står mot hovedelelen av huset. Har satt inn ekstra takbjelker. Har lagt inn difusjonsåpen undertak/dampsperre. Har Isolert taket med 20 cm isolasjon. Har kledd innvendig tak med smartpanel. Har delt opp rommet med 2"4" vegg, isolert og satt inn dør. Har lagt ferdigtrukket strømkabel opp til 2. etg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg har fjernet leire/jord og isolert med 20 cm isolasjon, mellom kjeller og 1. etasje. Råtne gulvbjelker mellom kjeller og 1. etasje har blitt byttet ut og erstattet med impregnerte bjelker.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er sprekker i pipa, så det er fyringforbud. Pipe er kledd igjen av tidligere eier.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Huset er gammelt, så det er ikke lagt inn utvendig drenering, men jeg har drenert huset innvendig. Det står også en luftavfukter i kjelleren.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjevheter i gulv. Spesielt i 2. etg.

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.
Ja
Beskriv: Har vært mus og rotter i huset. Det har blitt lagt inn mus/rotte børste mellom mur/kledning rundt huset

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det kom vann gjennom taket fra takoverbygget høst 2025. Dette ble fikset på samme høst. Det ble opprettet en sak på eierskifteforsikringen høsten 2025.. Se skadeomfang under punkt 2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det er ikke brukstillatelse i tilleggsdelen av huset.

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

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Boligen er oppført i 1907
- Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
- Det er ikke kjent om det er utvendig drenering av boligen.
- Utvendig terreng er er bestående av hage, fortau mot gaten og parkeringsplass.
- Bygningen har yttervegger i stående eller liggende laft. Ytterveggene er sannsynligvis utforet på utsiden i etterkant av byggeåret.
- Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Gavlvegg mot naboeiendom i teglstein.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket utvendig med Dekra takplater på tilbygg over vindfang og WC-rom. Øvrig del av taket er tekket med betongtakstein.
- Takrenner og nedløpsrør i metall.
- Det er råkjeller i boligen med adkomst under trappen til 2. etasjen.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Radonmåling: Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.
- Yttervegger og utvendige fasader: Laftede yttervegger som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk.
- Utvendig kledning: Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. I henholdt til gjeldende standard skal det gis tilstandsgrad 2 ved manglende lufting bak kledningen.
- Utvendig beslag: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
- Vinduer og dører: Døren har oppnådd forventet levetid, og det anbefales derfor at denne skiftes.
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
- Kryperom: Det er råkjeller i boligen. Det må påregnes at

det er vesentlig høyere fuktpåkjenning andre deler av året, hvor det er mer luftfuktighet.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
- Varmtvann: Berederene har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Ventilasjon: På det største innredede rommet i 2. etasje er det ingen ventilasjon. Nye vinduer er montert uten spalteventiler.
- Etasjeskille: TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Det er observert angrep av borebiller i enkelte bjelker i kjeller. I de fleste bjelkene er det ikke så mye at det svekker konstruksjonen i nevneverdig grad. Det anbefales likevel å behandle bjelkelaget med noe som forhindrer flere angrep i fremtiden.
- Trapper: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. Trappen har slitasje i trinn.
- Overflater på innvendige gulv: Det er knirk foran vindu i spisestuen. I overgang stue og tv-stue er gulvet skrudd fast i undergulvet med en synlig skrue. Dette er ikke estetisk tilstrekkelig kvalitet.
- Diverse utstyr og bygningesdeler:
Skyvedørsgarderoben har dører som er trege og skyve.
- WC: TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering: Det er ikke kjent om det er utvendig drenering av boligen. I kjelleren er det et generelt ganske fuktig klima. Kostnadsestimatet er basert på etablering av løsningen med ventilasjon. Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-.
- Ytterdører: Ytterdøren er noe påbegynnende råte i nedkant utvendig og bør skiftes. Utbedringskostnad: kr. 15 000,-.
- Etasjeskiller: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 39 mm i stuen, 33 mm i spisestuen, 90 mm på hovedsoverommet, 80 mm i soverom 2 TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det er vesentlig borebilleangrep på en bjelke i kjelleren. Utbedringskostnad: kr. 100 000-300 000,-.
- Bad 2. etasje: Det bør påregnes å rehabilitere badet, for sikre løsninger i forbindelse med fuktproblematikk for å unngå fremtidige fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Utbedringskostnad: kr. 250 000-400 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Terrengforhold rundt boligen: På denne boligen fremstår terrenget relativt flatt, og det er ikke påvist særlige avvik. Det var snø rundt bygningen under befaringen, som medfører svært begrenset mulighet for å kontrollere det utvendige fallet.
- Takkonstruksjon: Loftet og takkonstruksjonen er ikke undersøkt, og undertegnede tar derfor ingen ansvar for loftets tilstand. Det oppfordres på at en potenisell kjøper benytter en fagperson for å undersøke loftet før avtalen om kjøp inngås.
- Pipe: Pipen har fyringsforbud og er ikke tilknyttet ildsteder. Av den grunn er ikke pipen vurdert i forbindelse med denne rapporten.
- Hulltaking bad 2. etasje: Rundt badet er det massive trevegger som var normalt da bygningen ble oppført. Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking i disse veggene for å gjøre fuktmåling med pigger i treverk.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft til luft varmepumpe i gangen og stuen i 1. etasje.
- Elektrisk oppvarming med panelovner forøvrig.

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

Pipe er kledd igjen av tidligere eier. Det opplyses om at det er sprekk i pipen og dermed fyringsforbud.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026. Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9617 kwh.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 051,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 1 558,-
- Avløp kr 2 563,-
- Renovasjon kr 4 930,-

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 feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 500,- pr år.
- Det er lagt kabel fra Altibox inn til huset. Selger bruker ICE mobilt bredbånd per nå.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 317 814,-
Som sekundærbolig: kr 5 271 257,-

Forsikring
Utdanningsforbundet/Tryg
Polisenr: 7663773

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 301 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med noe gressplen, hekk og diverse beplantning. Det er tilgang til en skjermet og overbygd terrasse på eiendommen. Parkeringsmuligheter for 2-3 biler i egen asfaltert innkjørsel.

Det opplyses om at frittstående uthus og hekk er plassert noe over tomtegrensen på tomt som eies av Drammen kommune.

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 fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og fin beliggenhet på Rundtom. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til sentrum, turmuligheter, lekeplass og fotballbane samt Brandengen flerbrukshall. Få minutters gange til dagligvarebutikk og kort vei til Brandengen barneskole.
Det er flere lokale fasiliteter for bydelen som Klatreverket, Skur 4 i regi av Haandbryggeriet, italiensk pizza, Drammen Padel og Gateway studios, alle innenfor 8-12 minutters gangavstand.

Eiendommen ligger sentralt til med kort vei til alt av butikker og servicetilbud i sentrum. Kort vei til Marienlyst med fotballbaner, kunstisbane om vinteren, friidrettsbane, treningsstudio, Drammensbadet (helårsbad) og Drammenshallen. Fine turmuligheter i nærområdet.

Gangavstand til bussholdeplass med flere avganger mot Drammen, Sande og Skoger, se https://www.brakar.no for rutetider.
Togstasjon ved Strømsø torg gjennomgår store oppgraderinger som er planlagt ferdigstilt i 2025. Dette innebærer at Vestfoldbanenslinje som gikk i nærheten av boligen nå er nedlagt og vil bli gang/sykkelvei. Ved normal drift er det svært gode forbindelser til Kongsberg, Oslo og Vestfold, ca. 30 minutter med tog til Oslo se https://www.vy.no for avganger. Flytoget bruker ca. 60 minutter fra togstasjonen i Drammen til Gardermoen flyplass, se https://www.flytoget.no for mer informasjon.
Meget enkel adkomst til E-18

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 5 min. gange til busstopp "Peter Høegs gate" med linje 5 og 37. Ca. 20 min gange til Drammen stasjon med hyppige avganger retning Asker/Oslo og Kongsberg - ca. 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i nærområdet. Nærliggende barnehager er blant annet Kobbervik gård barnehage og Bikkjestykket barnehage.
Gangavstand til Brandengen barneskole og Marienlyst Ungdomsskole. Videre er det flere videregående skoler i området.

For mer informasjon se www.drammen.kommune.no.

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.

Det foreligger kun godkjent søknad med tegninger for tilbygg av entré/gang datert 01.08.1966.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente opprinnelige byggemeldte tegninger for boligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det er flere uinnredede rom i boligen som ikke er godkjent som oppholdsrom.

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

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

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

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:

3301/111/560:
08.03.1976 - Dokumentnr: 1551 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om fritatt gjerdeplikt for kommunen.
Bestemmelse om vann og kloakkledninger over eiendommen.
Bestemmelse for kommunen om opparbeidelse der tomten grenser til vei.
Bestemmelser knyttet til offentlig vei der tomten grenser til dette. Private avkjørsler skal ikke legges høyere enn veikant, og være horisontale 1,5m fra veikant.

07.10.1907 - Dokumentnr: 900222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:111 Bnr:414

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
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det vil bli utført el-kontroll 09.02.25 - konferer megler for nærmere opplysninger.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 625,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar pr stk 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 925,- 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 5. februar 2026

Megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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).

Spinnerigata 11

Nabolaget Brandengen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	**3 min**
552 elever, 26 klasser	0.2 km
Fjell skole (1-7 kl.)	**18 min**
488 elever, 23 klasser	1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.)	**6 min**
344 elever, 17 klasser	2.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**19 min**
644 elever, 43 klasser	1.6 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**26 min**
258 elever, 15 klasser	1.9 km
Drammen videregående skole	**6 min**
1250 elever, 51 klasser	2.4 km
Heltberg vgs. Drammen	**7 min**

Offentlig transport

Peter Høegs gate	**2 min**
Linje 5, 37	0.1 km
Drammen stasjon	**5 min**
Totalt 8 ulike linjer	1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**48 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 8 min**

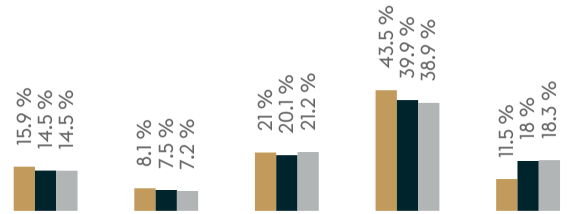
Barnehager

Kobbervik Gård barnehage (1-5 ...	**4 min**
81 barn	0.3 km
St. Hansberget barnehage (1-5 ...	**13 min**
61 barn	1 km
Hedensrud barnehage (0-5 år)	**14 min**
54 barn	1 km

Dagligvare

Spar Kristensen	**3 min**
Rema 1000 Tollbugaten	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brandengen	628	266
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brandengen skole, gymsal	3 min
Teglverkstomta, balløkke	4 min
PDL Center Drammen	11 min
SATS Strømsø	10 min

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Bygningsteknisk gjennomgang

SPINNERIGATA 11, 3041 DRAMMEN

Gnr: 111 Bnr: 650 3301 Drammen kommune.
Enebolig



Dato befaring:	19/01/2026
Utskriftsdato:	02/02/2026
Oppdragsnummer:	98781
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

2 parkeringsplasser på siden av boligen.

Standard

Boligen er normalt godt vedlikeholdt med varierende standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Kjeller:
Tømt tak i kjeller for jord
Byttet flere bjelkelag mellom kjeller og 1. etg.
Isolert taket mellom kjeller og 1. etg.
Laget innvendig drenering i jordkjeller.
Byttet avløpsrør til plast (PVC) i kjeller (frem til det går inn i veggen)

Hoveddel

Malt soverom fra trehvitt til hvit.
Malt tak fra trehvit til hvit på bad.
Etter lekkasje fra tak over vindfang/toalett:
– Byttet råtne takstoler
– Lagt på Isola Tyvek diffusjons åpent undertak
– Isolert

Tilbygg
1. etg.
Rettet opp gulv og tak
Lagt gulvbjelker
Isolert gulv
Lagt undergulv (spon)
Isolert og plastet tak
Isolert og plastet vegger.

2. etg.
Rettet opp gulv
Lagt inn nye bjelkelag
Lagt undergulv og laminat
Satt inn et nytt vindu
Byttet et vindu
Isolert med 15 cm isolasjon og plastet vegger
Kledd vegger med smart panel
Vegger mot hovedbygg er gipset og tapesert
Satt inn ekstra takbjelker
Montert difusjonsåpent undertak
Isolert med 20-25 cm isolasjon og plastet
Satt inn Mdf takpanel
Rommet er delt i to med isolert 2″4″ vegg.
Dør er satt inn
Byggtrapp er montert

Utestue:
Isolert vegger og tak.
kledd vegger og tak
Satt inn skyvedør, vindu og utedør

Referansenivå

Boligen er oppført i 1907, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Radon
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Kryperom
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 400 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 15 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 415 000 – 815 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Runar Johannessen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Runar Johannessen ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3301 Drammen Gnr: 111 Bnr: 650
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	301
Hjemmelshaver:	Runar Johannessen
Adresse:	Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	18/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	19/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1907

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	102	0	0	0
2. etasje	88	0	0	0
Sum bolig:	190	0	0	0
Sum BRA:	190			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller			
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, To stuer, Uinnredet rom		
2. etasje	Bad, To ganger, Fire soverom, 2 innredede rom som ikke er godkjent som oppholdsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligen har en del som ikke er innredet. Denne delen har innvendig adkomst fra hoveddelen via dør i trapperom i 1. etasje og direkte utvendig adkomst via ytterdør til parkeringsplassen.
Denne delens 1. etasje har undergulv på gulvet, eksponert isolasjon og diffusjonstett plast på yttervegger og i himlingen.

Trappen mellom uinnredet 1. etasje til innredede rom i 2. etasje, hadde en enkel byggetrapp under befaringen. Denne er ikke sikret med rekkverk. Trappens utsparing til 2. etasje er ikke bred nok til at det kan monteres en trapp som har tilstrekkelig bredde for å være adkomst til oppholdsrom. Dersom det skal etableres en løsning for montering av godkjent trapp, må det lages en utsparing i etasjeskilleren/bjelkelaget i 2. etasje.

Uinnredet del er ikke godkjent som oppholdsrom.
Det finnes heller ikke tegning på 2. etasje, som viser at denne delen er boligareal.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Huset har vesentlige skjevheter, spesielt ut mot Spinnerigata. Det bør undersøkes om det fortsatt er noe bevegelse i huset, og om det må gjøres noen tiltak rundt dette samtidig som boligen dreneres.

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utvendig drenering av boligen. Eier har lagt innvendig drenering, og opplyser følgende: Det er lagt dreneringsrør med fall langs yttervegg mot biloppstillingsplass Fra yttervegg biloppstillingsplass langs Spinnerigata til overvannsrøret i hjørnet Spinnerigata/inngangsparti. Fra biloppstillingsplassen og frem til ca midten av veggen hvor jeg har lagt et t-rør og koblet på overvann som kommer i fra den delen hvor det er støpt. Herfra er det lagt dreneringsrør mot overvannsrøret i hjørnet Spinnerigata/inngangsparti.
Tilstandsvurdering:	I kjelleren er det et generelt ganske fuktig klima. Det er ikke observert utvendig fuktsikring utvendig rundt bygningen. Det er stor sannsynlighet for at bygningen ikke er drenert utvendig, som medfører et fuktig klima i kjelleren. Forholdet er ikke i seg selv skadelig for grunnmuren i den store delen som er av granitt/gråstein. I kjelleren under entreen er det lagt lettbetong på innsiden av grunnmuren. Fuktigheten i kjelleren medfører høy luftfuktighet, som gir fuktpåkjenning på treverket i bjelkelaget mot 1. etasje. Det ble ikke påvist råteskader i bjelkelaget under befaringen. Det er satt inn en enkel luftavfukter. Det anbefales å montere avfuktere som trekker fuktig luft ut av grunnmuren, Høy luftfuktighet over tid, medfører en økt påkjenning på bjelkelaget og andre bygningsdeler som ikke er av stein. Konsekvensen av dette kan være råte og sopp, som kan gi svikt i trekonstruksjon og dårlig inneklima. I og med at det er lagt innvendig drenering som leder evt vann ut av bygningen, er det vurdert dithen at det er hensiktsmessig å i første omgang etablere et ventilasjonssystem innvendig i kjelleren som trekker fuktig luft ut via ventiler og frisk luft inn i kjelleren via friskluftsventiler. Det anbefales å montere et system som også har luftavfukter. Kostnadsestimatet er basert på etablering av løsningen med ventilasjon. Dersom det skulle vise seg i fremtiden at dette ikker er tilstrekkelig, må det påregnes å legge utvendig drenering. Dette innebærer å grave opp rundt huset, legge nye drensrør, fuktsikring av grunnmur, etc. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Utvendig terreng er er bestående av hage, fortau mot gaten og parkeringsplass.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
På denne boligen fremstår terrenget relativt flatt, og det er ikke påvist særlige avvik. Det var snø rundt bygningen under befaringen, som medfører svært begrenset mulighet for å kontrollere det utvendige fallet.

Eventuelt fall mot bygningen medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, med tilhørende risiko for fuktproblematikk. Forholdet er ikke undersøkt tilstrekkelig, da terrenget var dekket med snø under befaringen. Terrenget generelt fremstår som relativit flatt.

TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i stående eller liggende laft. Ytterveggene er sannsynligvis utforet på utsiden i etterkant av byggeåret.

Tilstandsvurdering: Laftede yttervegger som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk.
I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader.
Forholdet kan gi forhøyet risiko for fuktskader i konstruksjonene, forårsaket av kondens.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Det er montert musesperre oppunder trepanelet, hvor det var plass til dette. Det er varierende hvordan nedre delen av panelet er i forhold til grunnmuren.
Gavlvegg mot naboeiendom i teglstein.

Pusset og malt utvendig grunnmur.

Tilstandsvurdering: Det var derfor enkelte deler av panelet ikke hadde plass til lufting, og andre punkter hvor det var plass til lufting, men vanskelig å kontrollere på grunn av musesperren.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. I henholdt til gjeldende standard skal det gis tilstandsgrad 2 ved manglende lufting bak kledningen.

Veggen er teglstein har vedlikeholdsmessig etterslep og oppussing må påregnes.

Murpussen utvendig på grunnmuren har vedlikeholdsmessig etterslep og oppussing må påregnes. Det er enkelte sprekker i pussen.

Konsekvensen av disse forholdene er at teglsteinen og murverket kan sprekke og løsne mer, som kan føre til vanninntregning og frostspregning.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon, tekket utvendig med Dekra takplater på tilbygg over vindfang og WC-rom. Øvrig del av taket er tekket med betongtakstein.

Krypeloft over hele boligen.
Det er en luke i panelplatene i et innredet loftsrom, men denne var spikret igjen under befaringen, og det var derfor ingen adkomst.
Taket utvendig var dekket med snø under befaringen, og derfor ikke besiktiget utvendig.

Loftet og yttertaket er derfor ikke undersøkt.

Følgende opplysninger er hentet fra eiers egenerklæringsskjema:
Blikkenslagermester Tomm Skahjem. Lagt nytt beslag langs husveggen til "hovedbygget" Lagt opp taknedløp fra hovedtaket og ned langs takoverbygget. Egeninnsats: Byttet råtne takstoler,. Lagt Isola
Tyvek diffusjonsåpen undertak. Isolert taket med 20 cm isolasjon. Lagt ny smartpanel i vindfanget. Decra takplatene fra 2010 ble
montert opp igjen. Alt arbeid er utført høsten 2025

Tilstandsvurdering:

Loftet og takkonstruksjonen er ikke undersøkt, og undertegnede tar derfor ingen ansvar for loftets tilstand. Det oppfordres på at en potenisell kjøper benytter en fagperson for å undersøke loftet før avtalen om kjøp inngås.
Denne typen eldre loft har en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, både i forbindelse med lekkasjer og kondens.

Det må i alle tilfeller ved kjøp av eldre boliger påregnes at denne typen loft og takkonstruksjon, har behov for årlig inspeksjon og ettersyn i forhold til fuktmerker.

TG: IU

Utvendig beslag

Beskrivelse:

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsevensen av alderen, er at det kan blir utettheter, og at det er forhøyet risiko for funksjonssvikt på bygningsdelene, som kan medføre reparasjoner.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:

1. etasje: Eldre ytterdør med glassfelt til hovedinngang.

Tilstandsvurdering:

Døren har oppnådd forventet levetid, og det anbefales derfor at denne skiftes.
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Eldre enkel ytterdør i uinnredet del.
Tilstandsvurdering:	Ytterdøren er noe påbegynnende råte i nedkant utvendig og bør skiftes. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000,-

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004, i tv-stue, ett vindu i stuen og kjøkkenet. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004 på 2 fasader.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer i tre med 2 enkle glass fra 1960-tallet i WC-rom og ett i uinnredet rom. Vinduer på fasaden mot Spinnerigata med tolags isolerglass, produsert 1987. 2. etasje: Vinduer på fasaden mot Spinnerigata med tolags isolerglass, produsert 1987.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Profilerte innvendige dører. 2. etasje: Profilerte innvendige dører, skiftet i den senere tid. Døren til badet er ujustert.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entreen og bakkeplan, ca. 55 m², inkludert innbygget del (sommerstue). Terrassebord på bjelkelag. Sommerstuen har 3 gjenkledde vegger, og en sammentrekkbar levegg på en side. Da det ikke er 4 igjenkledde vegger, er dette heller ikke å regne som et målbart areal. Det er skråtak inni vinterhagen fra 1,79 - 2.02 meter.
Tilstandsvurdering:	Med unntak av vinterhagen, var terrassen var dekket med snø under befaringen, som ikke gir mulighet for inspeksjon.

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Det er råkjeller i boligen med adkomst under trappen til 2. etasjen. Trappestige og luke i gulvet. Det er gangbart underlag bestående i hovedsak av. teglstein med innvendige "gater" for å drenere vannet inn til et punkt under bygningen, og videre ut.
I kjelleren er det synlig røranlegg, noe elektriske og en varmtvannsbereder.

Tilstandsvurdering: Det er eksponert isolasjon i bjelkelaget mot 1. etasje.
Kjelleren er i hovedsak av relativt fuktig klima.
Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på eksponerte bjelker mot 1. etasje. Disse viste 13 - 14 vektprosent i treverket, som er innenfor akseptablet nivå i forhold til risiko for utvikling av fuktproblemtatikk.

Det må likevel påregnes at det er vesentlig høyere fuktpåkjenning andre deler av året, hvor det er mer luftfuktighet.

I kjelleren fra denne tiden, er det ikke nødvendigvis noe løsning å ha flere friskluftsventiler. Det anbefales derfor å montere et avfuktingsanlegg som kan gå hele året, med utlufting via luker i grunnmuren.

TG: 2

Pipe

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipen har fyringsforbud og er ikke tilknyttet ildsteder.
Av den grunn er ikke pipen vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Anlegget ligger i hovedsak eksponert i kjelleren.
Avløpsrør i plast. Dette ligger også eksponert i kjelleren.

Nye PVC avløpsrør (plast) i kjelleren. Dette er skiftet ut av eier som egeninnsats i 2025.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
Konsekvensen av dette kan bli fukt i konstruksjonen som kan medføre råte.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Mindre varmtvannsbereder under servanten i Wc- rommet.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2004, montert i kjelleren.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Mindre bereder er av eldre dato.
Berederene har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederene kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer, som kan forårsake skader i konstruksjonen.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Avtrekk gjennom ytterveggen fra ventilator i kjøkkenet.
Ventil på ytterveggen i wc-rom og badet.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: På det største innredede rommet i 2. etasje er det ingen ventilasjon. Nye vinduer er montert uten spalteventiler.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad og wc. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje:
Kjøkken og tv stue.

2. etasje:
Soverom 3.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm på hele lengden i kjøkkenet, 17 mm på hele lengden i soverom 2 og 14 mm på 2 m i tv-stuen.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Teknisk:
Det er observert angrep av borebiller i enkelte bjelker i kjeller. I de fleste bjelkene er det ikke så mye at det svekker konstruksjonen i nevneverdig grad. Det anbefales likevel å behandle bjelkelaget med noe som forhindrer flere angrep i fremtiden. Angrep av borebille kan svekke konstruksjonen, og medføre konstruksjonssvikt etterhvert om det utvikler seg videre.

TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etasje: Uinnredet rom, tv-stue.
2. etasje: Ett uinnredet rom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og spisestue. 2. etasje: Hovedsoverom og soverom 2.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 39 mm i stuen, 33 mm i spisestuen, 90 mm på hovedsoverommet, 80 mm i soverom 2 TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Teknisk: Det er vesentlig borebilleangrep på en bjelke i kjelleren. Denne bør forsterkes med en ekstra bjelke for å unngå konstruksjonssvikt. Bjelken er i den delen med synlige avløpsrør i kjelleren. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-300 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre fra byggeåret. Trappen er nylig malt.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. Trappen har slitasje i trinn. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er lagt opplegg for kjøl/frys, men dette medfølger ikke. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Undergulv i uinnredet del. Laminat i øvrige rom. 2. etasje: Originale gulvbord i soverom 2. Laminat i øvrige rom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Stue og spisestue:
Tilstandsvurdering:	Det er knirk foran vindu i spisestuen. I overgang stue og tv-stue er gulvet skrudd fast i undergulvet med en synlig skrue. Dette er ikke estetisk tilstrekkelig kvalitet. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: Malt panel og malte panelplater. Det er ikke lagt veggoverflater i uinnredet del. 2. etasje: Panelplater og malt strien. I ett soverom er det også brystningspanel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	1. etasje: Takessplater, himlingsplater og malt panel. Det er ikke lagt tak i uinnredet del. 2. etasje: Malte plater, himlingsplater, panel og takessplater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen. 2. etasje: Garderobeskap med speilfronter i hovedsoverom.
Tilstandsvurdering:	Skyvedørsgarderoben har dører som er trege og skyve. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til Forskrift til avhendingslova skal anlegget vurderes, men det skal ikke settes tilstandsgrad i forbindelse med vurderingen.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen i 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i gangen og stuen i 1. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner forøvrig. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eldre dato - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei, ikke kjent - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent. Det er varslet at det skal komme el. tilsyn på anlegget i følge eier.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er av eldre dato. Det mangler samsvarserklæring på montering av nye sikringer. Det er flere avvik som løse ledninger etc i boligen som bør undersøkes. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og klosett.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato, og har oppnådd forventet levetid og funkjson.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Gulv: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Vegger: Baderomsplater.
Tilstandsvurdering:	Gulv: Belegget er av eldre dato. Det er klemt med klemring i sluket som også er av eldre dato. Det er noe rustne skruer i sluket. Fall mot sluk er kontrollert og det er noe fall, men ikke tilstrekkelig i forhold til gjeldende referansenivå. Fuktindikator ble anvendt på gulvet, og det ble ikke påvist indiasjoner på fukt utover normale verdier. Vegger: I badets våtsone bak dusjkabintettet er det krav om at veggene skal være vanntette og beskytte mot bakenforliggende konstruksjon. I dette tilfellet er det synlig rett inn i trekonstruksjonen ved uttaket for vann rør til dusjkabinettet. Det er synlig eldre tapet bak veggplatene. Det bør påregnes å rehabilitere badet, for sikre løsninger i forbindelse med fuktproblematikk for å unngå fremtidige fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-400 000,-

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Rundt badet er det massive trevegger som var normalt da bygningen ble oppført. Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking i disse veggene for å gjøre fuktmåling med pigger i treverk.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johannessen, Runar	9578-5995-4-602510	2026-01-18 15:17:53

SIGNICAT

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
18. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Runar Johannessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2020

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: 7663773
Forsikret i: Tryg/Utdanningsforbundet

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslagermester Tomm Skahjem. Lagt nytt beslag langs husveggen til "hovedbygget" Lagt opp taknedløp fra hovedtaket og ned langs takoverbygget. Egeninnsats: Byttet råtne takstoler,. Lagt Isola Tyvek diffusjonsåpen undertak. Isolert taket med 20 cm isolasjon. Lagt ny smartpanel i vindfanget. Decra takplatene fra 2010 ble montert opp igjen. Alt arbeid er utført høsten 2025.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Har lagt innvendig drenering langs gammel granittmur i kjelleren.

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg har erstattet gamle soil koakkrør med pvc-rør i krypkjelleren

---

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: 1, etasje på tilbygget. Gulv har blitt rettet opp. Det har blitt isolert under gulvet og det har blitt lagt spongulv. Vegger har blitt isolert og plastet. Tak har blitt rettet opp, isolert og plastet. 2. etasje på tilbygget. Har satt inn nytt vindu, Har byttet ut et annet vindu. Har rettet opp gulvet, og lagt nytt gulv. Har utvidet veggene til 15 cm. og isolert de. Har kledd innerveggene mot yttervegg med smartpanel. Har gipset og tapesert veggene som står mot hovedelelen av huset. Har satt inn ekstra takbjelker. Har lagt inn difusjonsåpen undertak/dampsperre. Har Isolert taket med 20 cm isolasjon. Har kledd innvendig tak med smartpanel. Har delt opp rommet med 2"4" vegg, isolert og satt inn dør. Har lagt ferdigtrukket strømkabel opp til 2. etg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg har fjernet leire/jord og isolert med 20 cm isolasjon, mellom kjeller og 1. etasje. Råtne gulvbjelker mellom kjeller og 1. etasje har blitt byttet ut og erstattet med impregnerte bjelker.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er sprekker i pipa, så det er fyringforbud. Pipe er kledd igjen av tidligere eier.

---

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

Ja

Beskriv: Huset er gammelt, så det er ikke lagt inn utvendig drenering, men jeg har drenert huset innvendig. Det står også en luftavfukter i kjelleren.

---

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: Det er skjevheter i gulv. Spesielt i 2. etg.

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært mus og rotter i huset. Det har blitt lagt inn mus/rotte børste mellom mur/kledning rundt huset

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det kom vann gjennom taket fra takoverbygget høst 2025. Dette ble fikset på samme høst. Det ble opprettet en sak på eierskifteforsikringen høsten 2025.. Se skadeomfang under punkt 2.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er oppgitt i salgsoppgaven fra Krogsveen i 2020.

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

Ja

Beskriv: Det er ikke brukstillatelse i tilleggsdelen av huset.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 10-0010/26

enova

Energiattest



Adresse **Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255185**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158576430**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **560**
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 **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **294,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **305,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 449 kWh**



Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN

Detaljering

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



Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 560	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spinnerigata 11 3041 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 15.01.2026

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	560	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 15.01.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	68	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse:	Spinnerigata 11, 3041 DRAMMEN								

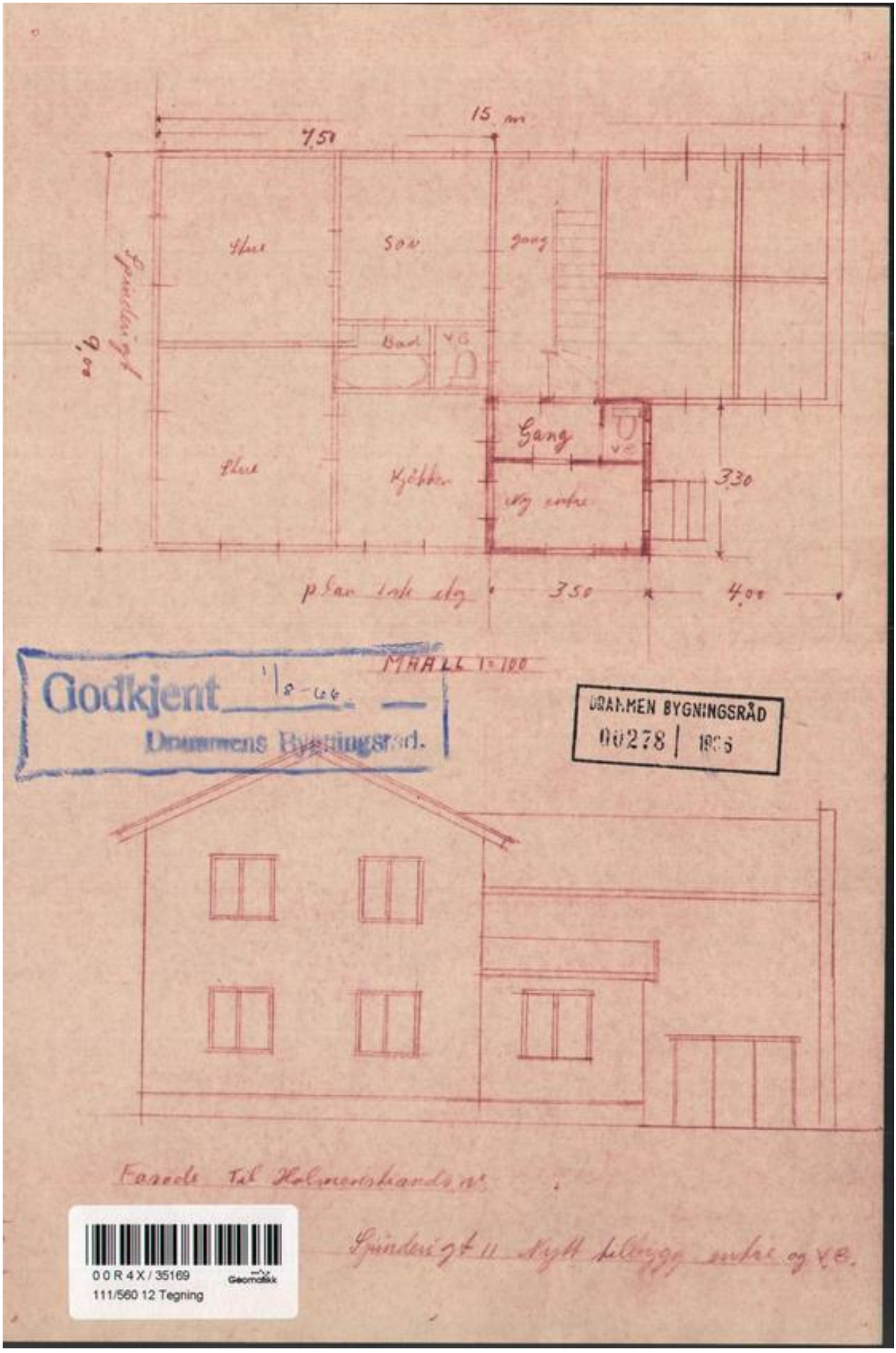
Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Kommentar:	Vi har ikke funnet godkjente bygningstegninger i våre arkiver for oppføring av boligen. Boligen er registrert tatt i bruk cirka 1910.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



00R4X/35169
Geomatikk
111/560 12 Tegning

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**560**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (1)

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet	

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	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	111	560	0	0	1	301.18m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	14.20m^2
Enebolig	1	125.42m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	301.18m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	301.18m^2

Datasett uten treff (2)	
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Avg. kr. 100,-

Db.nr.
01551 -8.3.76
Drammen Byrett

SKJØTE

Drammen kommune v/ undertegnede finansrådmann i henhold til formannskapets vedtak 9.9.1975 skjøter og overdrar herved et grunnstykke med areal av 58,6 m2 som ved kart- og oppmålingsforretning 6.10.1975 ble fraskilt Holmestrandsveien 18 og tillagt Spinnerigt. 11 til Ole Cato Holmsen, født 15.5.1952, personnr. [redacted] Kjøpesummen for arealet, som er avgjort ved kontant betaling, utgjør kr. 1.758,oo - kronerettusensyvhundreogfemtiåtte oo/1oo.

For det grunnstykke som overdras fra kommunen, gjelder følgende salgsbetingelser:

1) Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.

2) Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må kjøperen tåle vann- og kloakkledninger, samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet og/eller elektrisitetsverket.

3) Hvor tomten grenser til vei som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene.
Om tomteeieren finner det ønskelig av hensyn til tomtens utnyttelse å oppsette forstøtningsmur langs gate, må muren utføres og bekostes av tomteeieren. Arbeidet hermed må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

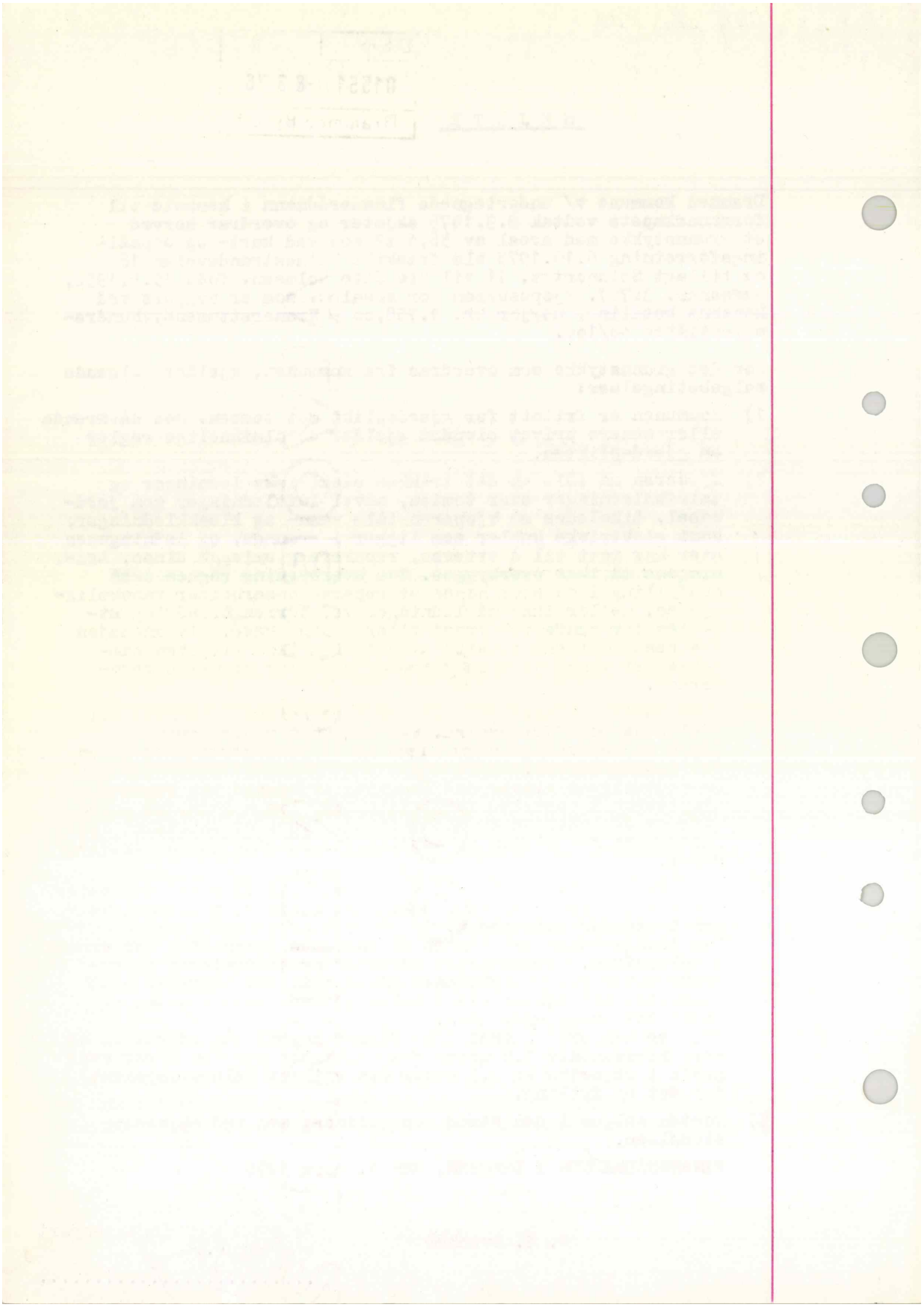
4) Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det tomteeier å sørge for renhold, opprensking og slått av eventuell veigrøft utenfor eiendommen.
Ved innkjøringen til tomten må anordnes gjennomløp for vannet i veigrøften. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og utføres etter veimyndighetenes anvisning. Det påhviler også tomteeier til enhver tid å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang.
Private avkjørsler skal ikke legges høyere enn veikanten og være horisontale 1,5 meter fra veikanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 meter fra veikant (planeringskant) der det er fylling.

5) Tomten selges i den stand den befinner seg ved skjøteutstedelsen.

FINANSRÅDMANNEN I DRAMMEN, den 1. mars 1976

O. T. Svennæs

Rett tinglysningsgjenpart bekreftes.
.....

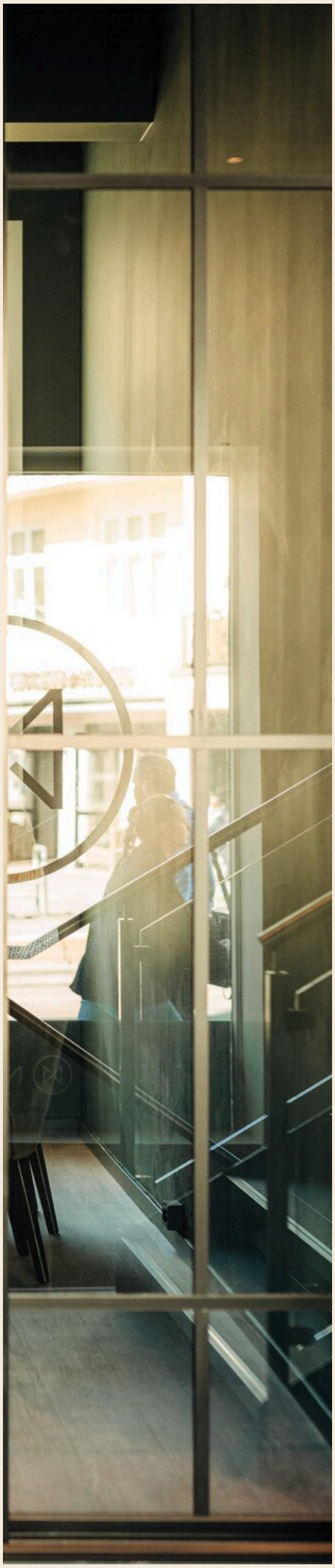


Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

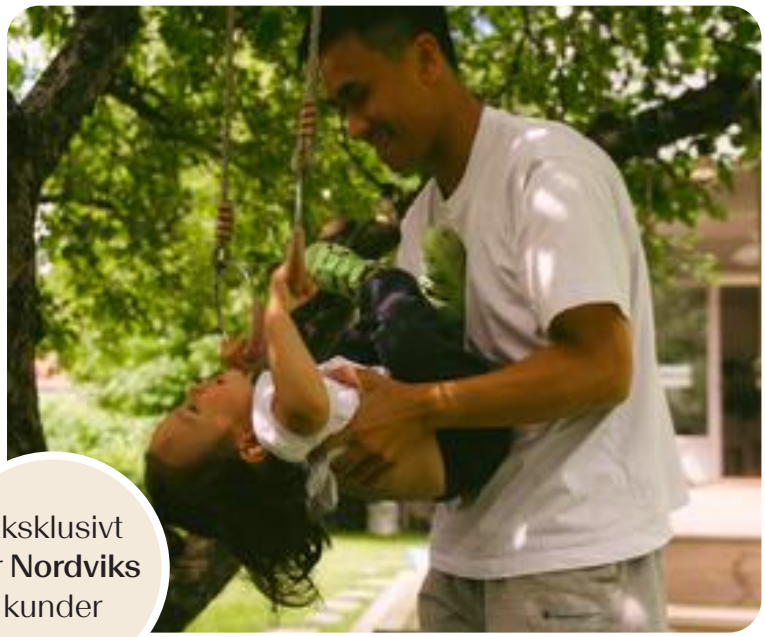


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spinnerigata 11 3041 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 111, bnr 560 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991