NORDVIK

Peder Søbergs gate 20

2 soverom | 80 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Peder Søbergs gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026







Nøkkelinformasjon

Klassisk og sjarmerende halvpart av tomannsbolig - Skjermet terrasse med gode solforhold - Tilbaketrukket, men sentralt

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**98 630,-**
Totalpris	**3 988 630,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Peder Søbergs gate 20!

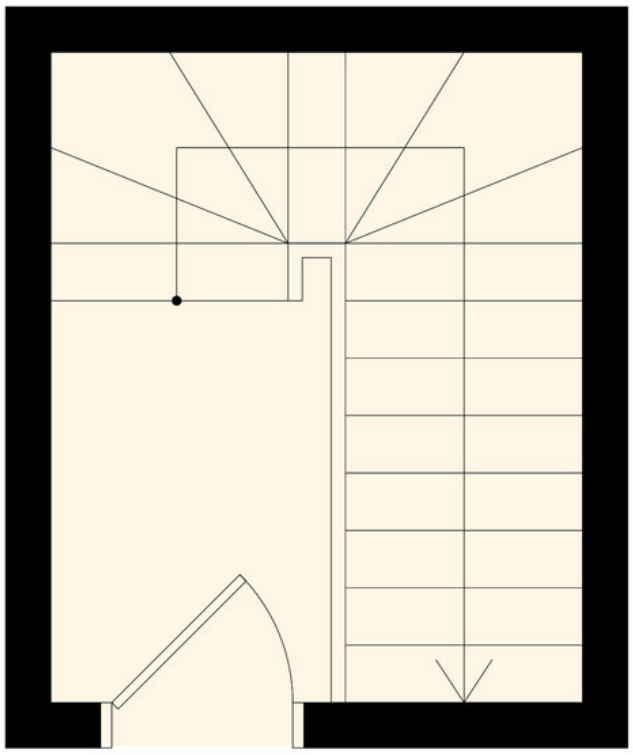
Dette er en klassisk og sjarmerende halvpart av tomannsbolig beliggende i et ettertraktet og rolig boområde på Danvik.

Eiendommens høydepunkter:

- 2 soverom
- Peis og varmepumpe
- Originale og sjarmerende detaljer
- Praktisk loftsrom (ikke formelt godkjent)
- Lun og skjermet terrasse med utsikt mot Strømsåsen
- Gode solforhold til sen kveld på sommerstid
- Felles gruset gårdsplass med parkering og elbil-lader
- Lagringsmuligheter i utvendig bod, egen loftsbod og felles kjeller
- Tilbaketrukket og stille gate med lite gjennomgangstrafikk
- Nærhet til sentrum, kollektiv transport og togstasjon
- Enkel tilknytning til marka med flotte turmuligheter hele året

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 5 kvm
Total BRA: 9 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



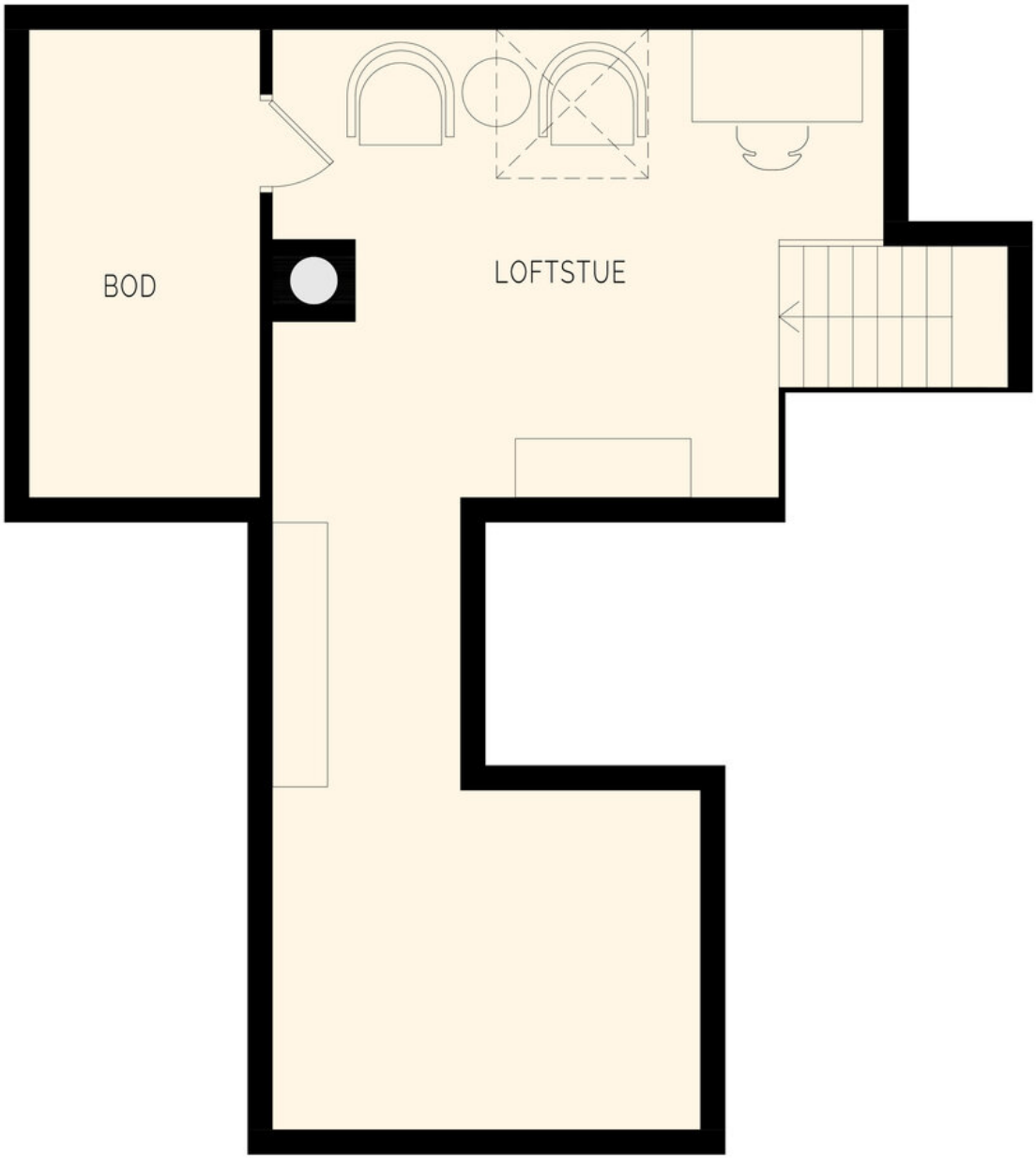
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK














HERBS
















BOSCH






MasterChef
Cookery course
FOOD FROM THE FIRE
30 MINUTE MEALS








22
20



Beliggenheten er tilbaketrukket, men sentral med nærhet til både by og marka





Fra boligen er det få minutters gange til en rekke spennende steder man kan utforske

Området passer perfekt for de som vil bo i rolige omgivelser med kort vei til by og servicetilbud



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
10-0015/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peder Søbergs gate 20, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 368, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Aiysha Lawji
Robin Foyn

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1907

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Entré
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 20 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 5 kvm. Loftsrom
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse på ca. 20 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²

Kommentar: Det gjøres forbehold om at kun deler av loftsrommet er måleverdig. En mindre del av rommet med takhøyde over 1,90 meter er medtatt som areal, mens øvrig gulvareal ikke er medtatt.

Innhold
1. Etasje: Entré.
2. Etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Loftetasje: Loftsrom.

Adkomst til terrasse på ca. 20 kvm fra kjøkken.
Utvendig bod på ca. 4 kvm.
Egen bod i kjeller samt felles kjellerrom for seksjonene.

Standard
1. Etasje:

Entré:
Fin entré med hyllesystem som gir plass for oppbevaring

av sko og yttertøy.

2. Etasje:

Gang:
Fra entréen i 1. etasje er det videre adkomst til gang i hovedetasjen. Her er det ytterligere oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer.

Stue:
Boligen har en koselig tv-stue som enkelt kan innredes med romslig sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Stuen har originalt tregulv som er hvitmalt, samt hyggelig utsyn fra store vindusflater. Det er peis i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet.

Kjøkken:
Pent kjøkken med innredning fra Marbodal. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap (medfølger ikke) og oppvaskmaskin (2025). I tilknytning til kjøkkenet er det god plass for spisebord, hvor det er god plass for å samle familie eller gjester til hyggelige sammenkomster. Fra kjøkkenrommet er det adkomst til en solrik og skjermet terrasse med utsikt mot Strømsåsen.

Soverom:
Boligen har to romslige soverom. Hovedsoverommet gir plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er rommet innredet med kommoder og hyller for oppbevaring. Soverom 2 er også lyst og fint og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Barnerommet er det største soverommet, men er valgt å benyttes som barnerom i dag.

Bad:
Romslig bad fra 2001 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt servant, speil, toalett og dusjkar. Det er nisje med opplegg for vaskemaskin.

Loft (ikke formelt godkjent):

Loftsrom:
Praktisk loftsrom som er innredet med kontor og gjesterom. Det opplyses om at rommet ikke er formelt godkjent som oppholdsrom. Loftet gir god plass for lagring og diverse oppbevaring.

Parkering
Felles gårdsplass for begge boenhetene med plass for flere biler. Det er montert elbil-lader som faktureres direkte.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nye takrenner
- Vinduer pusset opp (egeninnsats)

2025:
- Ny Velux persienne med solskjerming på loftet
- Ny baderomsvifte
- Ny kjøkkenvifte og oppvaskmaskin

2022:
- Flislagt entre (egeninnsats)
- Philips Hue smartlys i alle rom (bortsett fra kjøkken)(2018-2022)

2021:
- Dedikert kurs til varmepumpe
- Lagt tregulv i bod (egeninnsats)

2020:
- Oppgradering av sikringsskap, med installasjon av elbillader
- Installasjon av Google Nest videoringeklokke
- Nye Adax panelovner med glassfront med smartstyring (2018-2020)

2017:
- Installasjon av fiberkabel til Altibox/Viken fiber

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Jensen varme og sanitær AS i 2001. Silikonfug og baderomsvifte byttet av nåværende eiere med egeninnsats (2025).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Jensen varme og sanitær AS i 2001.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Jensen varme og sanitær AS i 2001, og det ble da utstedt en bekreftelse på utført arbeid, som understreker at arbeidet er utført i god håndverksstand og i tråd med våtromsnormen. Fakturaer og arbeidsbeskrivelser knyttet til dette arbeidet er dokumentert en boligperm som følger med boligen.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble lagt om i 2005 av Buskerud Blikk AS, og en løs takstein ble reparert i 2017, også av Buskerud Blikk AS. Terassen ble bygget opp på nytt i 2013, med nye bjelker/undergulv med helsveiset papp, terrassebord og montert tett rekkverk. Utført av August Bygg AS. Pipen fikk innvendig stålforing i 2013. Arbeid utført av Buskerud Pipeservice AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og elbillader installert i 2020. Utført av Memo Elektro AS. Bytting av lysbrytere og stikkontakter, samt installasjon av utestikkontakter på terrasse installert i 2020. Utført av Elmesteren AS. Splitting av kurs i sikringsskap til egen kurs til varmepumpe, og ned i gangen i 2020. Utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll gjennomført uten feil eller mangler av El-Tillsynet i 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader installert i 2020. Utført av Memo Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vannskade i kjeller på rør som går til kjøkkenet reparert i 2021 av Kaph Entreprenør AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Loftet er bygget ut til hems. Vinduet på hemsen er datostemplet 2005, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette i boligens boligperm.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Membran på baderommet er ikke tett. Det er rapportert av to tidligere eiere at hvis sluket blir tett, kan det lekke det ned til leilighet under. Dette har nåværende eiere opplevd to ganger siden 2017.

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: Det er en løs elektrisk pumpe i kjellerens sluk/kum, her kan det komme vann ved sterk nedbør.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvene har normal skjevhet i henhold til alder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vannskade i kjeller på rør som går til kjøkkenet reparert i 2021 av Kaph Entreprenør AS.

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: Skjeggkre er observert på badet tidligere, ikke observert etter felleinnsats.

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?
Ja
Beskriv: Kommunen v/SWECO planlegger transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud i løpet av den kommende tiden.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Yttervegger: Plank/reisverk.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Betong med sparestein.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Boligen har naturlig ventilering.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i kjøkkenet.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i felles kjeller.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert tørkesprekker i veggoverflater. Det er registrert glipper i furugulv, noe som kan knyttes til skjevheter i konstruksjonen.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er registrert typisk "kjellerlukt". Noe fuktighet under utvendig terrengnivå vurderes som normalt for kjeller i bygninger av denne typen og alderen. God ventilering av kjeller anbefales for å redusere fuktbelastningen.
- Innvendig > Innvendige dører: Døren til soverommet ved gangen er noe trang og lar seg ikke lukke helt. Det er registrert dørhåndtak som bør justeres/strammes.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene har middels/høy alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er ikke dokumentert at drenering er etablert eller fornyet, og eventuell drenering vurderes å ha overskredet normal forventet levetid. Dersom kjelleren ønskes brukt til økt bruk eller høyere komfort, bør tiltak som ny drenering og forbedret ventilering påregnes.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert overflatiske riss/sprekker.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at membranløsningen kan ha nedsatt tetthet, og at det, gitt badets generelle tilstand, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved rehabilitering er det alltid risiko for at eldre skader avdekkes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist avflassing i overflatebehandling samt værslitasje på panelbord. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på 75mm på kjøkken, 32mm i stue, 34mm på soverom ved stue, 24mm på soverom ved gangen og 12mm i gangen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det kan ikke dokumenteres at membranen på baderommet er tett, og det kan derfor foreligge risiko for skjult fukt. Det er ikke registrert synlig membran eller mansjett rundt sluk under badekaret. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn/platetopp

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap på soverommene.
- Veggmontert kniveholder på kjøkkenet.
- Skotørker i gangen.
- TV benk og skap.
- Bokhylle i stue.
- Lagringsskap/kommode for leker på barnerom.
- Våpenskap

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmepumpe
- Elektriske varmekabler på bad
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 599,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 6 145,-
Avløp kr. 10 253,-
Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 5 500,- pr år. Det er felles bygningsforsikring med nabo.
- Kabel-tv/internett fra Altibox / Viken Fiber kr 1 119,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 805 796,-
Som sekundærbolig: kr 3 223 182,-

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 290 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på flat og lettstelt tomt med gruset innkjørsel og diverse beplantning. Det er felles inngangsparti med egen inngangsdør, samt utvendig bod

til hver seksjon. Felles parkering for begge seksjonene på tomten.

Eiendommen er seksjonert og tomten er felles for seksjonene.
Det foreligger en samarbeidsavtale for bruk og samarbeid om vedlikehold av fellesarealer. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen fordeles i henhold til sameiebrøk. Sameierne fordeler måking og generelt hagestell i fellesskap. Per i dag håndterer eier av seksjon 1 hagen bak bodene, dog er det ingen formell avtale på dette og det kan bli endringer da uteområdene i sin helhet er felles ansvar for begge seksjonene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger tilbaketrukket og rolig i Nybyen/Danvik på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde i barnevennlige omgivelser, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo. Det er ca. 4-5 minutters gåtur til både buss- og togstasjon.

Vestfoldbanen gikk tidligere igjennom nabolaget, men denne blir erstattet med gang- og sykkelvei.

Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen hvorav den nyeste som kan nevnes er Friluftløftet 2018, med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud. Ca. 3 minutters gangavstand til nærmeste dagligvare Joker Konnerudgata. Ca. 10 minutters gange til Strømsø senter. I tillegg er det kort gangavstand til Drammensbadet og treningssenter.

Union brygge ligger kun en kort gåtur unna boligen, og her finner du det meste av servicetilbud, i tillegg til et moderne bibliotek og Universitet Sørøst-Norge. På den andre siden av elven finner du Bragernes sentrum innenfor en gangavstand på ca. 10 - 15 minutter. Bragernes sentrum byr på det meste man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum som blant annet restauranter, uteliv, treningssenter, kjøpesenter, butikker og kino.

I nærområdet finner du fine turdestinasjoner, blant annet Bikkjestykket med lekeplass eller Andedammen. Kommunen jobber også med å gjøre om den gamle toglinjen til sykkel- og turvei. Det er enkel tilknytning til Strømsåsen, med flotte turplasser som Blektjern hvor du herfra kan ta deg videre til flere flotte turområder. Spiraltoppen i Bragernesåsen er også en attraktiv destinasjon for en hver turgåer, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finner du både restaurant med uteservering og friområde med utsikt over hele Drammensdalen. Fra Spiraltoppen kan du enten ta deg en gåtur en varm sommerdag, eller en langrennstur på vinteren i en av mange lysløyper. Du finner også meget flotte gang og sykkelstier rundt elvepromenaden, samt flotte turområder fra bl.a Spiralen og innover Drammensmarka.

Det er også utrolig kort avstand til Marienlyst hvor du kan finne alt i fra Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, kunstis-anlegg, treningssenter og Drammenshallen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og næringsbygg/skolelokaler.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 4 minutters gange til nærmeste bussholdeplass med hyppige bussavganger til ulike destinasjoner, samt fra rutebilstasjonen ved Drammen stasjon.

Ca. 10 minutters gange til Drammen togstasjon hvor det er hyppige togavganger mot Oslo og Kongsberg. Fra Drammen stasjon til Nationaltheateret tar det ca. 30 minutter, og med flytoget til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det 60 minutter. Nye Vestfoldbanen ble ferdigstilt i 2025.

Skoler og barnehager
Kort vei til både Danvik barnehage, Strømsø barnehage og Solstreif Rudolf Steiner barnehage.

Boligen sokner til Danvik barneskole, og Marienlyst ungdomsskole.

Drammen VGS ligger i umiddelbar nærhet.

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. Bygningen er byggemeldt.

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for oppføringen, 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 foreligger dog sanitærtegninger fra 1930, men

disse er ikke formelt godkjent. Disse tegningene indikerer at etasjen har vært tiltenkt til oppholdsrom, dog er det etablert større bad, et ekstra soverom i senere tid.

Det foreligger senere godkjente tegninger for tilbygg datert 07.05.1981. Tilbygget består av utvidet del i 1. etasje og terrasse i 2. etasje.

Det opplyses om at det er satt inn trapp til loftetasje samt er loftsrommet innredet med kontor og gjesterom. Rommet er ikke omsøkt eller godkjent som oppholdsrom. Loftsrommet oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som dette. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kontor eller soverom må det søkes om bruksendring.

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

Det er søkt om utskiftning av vinduer og inngangsdører i 2014, dog ble søknadsprosessen aldri gjennomført.

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

Gjeldende regulering:
- Regulerings- og bebyggelsesplam av kvartalet: Marienlystgata - Danvikgata - Peder Søbergsgate - Christen Smiths gate (12.10.1965) med unyansert formål.
- Regulering av Danvikløkken (27.06.1919) regulert til kjørevei.

Relaterte planer:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Selmers gate - Marienlystgata - Peder Søbergs gate (15.04.1955)

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:

3301/110/368/2:
28.01.1981 - Dokumentnr: 699 - Erklæring/avtale
Kommunen er fritatt fra gjerdeplikt.
Bestemmelser om elektriske ledninger over eiendommen.
Areal som støter til offentlig vei og grøfter. Private veier skal ikke legges høyere enn veikanten.
Trær på eiendommen må ikke hogges uten samtykke.
Drammen oppmålingsvesen har rett til polygonpunkt.
Forskjellige bestemmelser iflg. skjøte blant annet om diverse bestemmelser, se pantebok.
Overført fra: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:368
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1987 - Dokumentnr: 6302 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for NOK 10 000,- med prioritet 90% av første tinglyste overdragelsespris.
Gjelder denne registerenheten med flere.

29.06.1987 - Dokumentnr: 6302 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 298/448
Eiendommen er oppdelt i 2 seksjoner

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus (høy bevaringsverdi klasse B) gjennom kommunens lokale verneliste. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er opprettet et forslag til en samarbeidsavtale for seksjonene. Seksjonene har per dags dato blitt enige om at denne skal signeres og gjelde for seksjonene.

Seksjonene skal reflektere det som er beskrevet i samarbeidsavtalen.

Det avventes tilbud på renovasjon av fasade og vinduer fra Buskerud Blikk. Tilbudet foreligger ikke per dags dato. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 1,45% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 855,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 250,-
Utlegg foto - drone kr. 2 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 905,- 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 21. april 2026

Megler
Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

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).

Peder Søbergs gate 20

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	**4 min**
344 elever, 17 klasser	0.3 km
Norlights Montessoriskole Dram...	**13 min**
64 elever, 2 klasser	1.1 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**4 min**
545 elever, 35 klasser	1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**8 min**
644 elever, 43 klasser	0.7 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**5 min**
366 elever, 26 klasser	1.9 km
Drammen videregående skole	**2 min**
1250 elever, 51 klasser	0.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**13 min**

Offentlig transport

Museumsparken	**4 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.3 km
Drammen stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

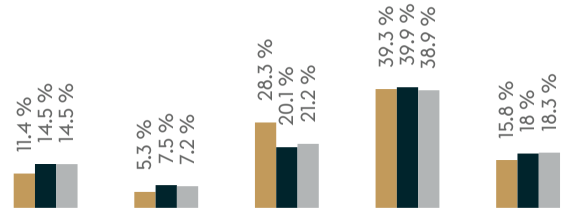
Barnehager

Danvik barnehage (1-5 år)	**8 min**
68 barn	0.6 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	**9 min**
96 barn	0.7 km
Solstreif Rudolf Steiner barne...	**9 min**
44 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	**3 min**
Kiwi Strømsø	**7 min**

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen	3 min
Danvik skole, gymsal	4 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	4 min
CrossFit Drammen	6 min

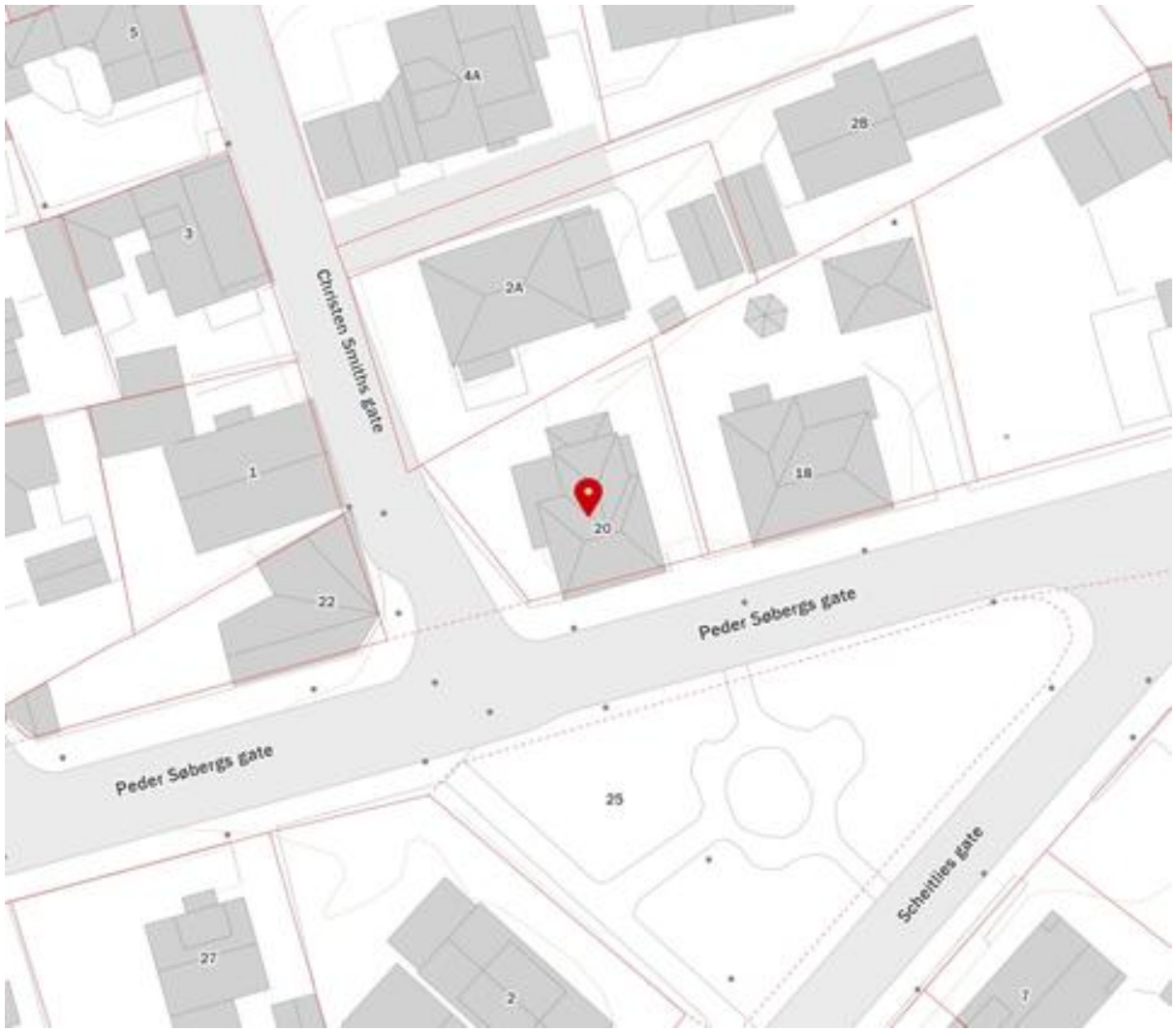
«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Peder Søbergs gate 20, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
#

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1502 **Eiendomsverdi ref nr:** CL1765

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

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

Norsk takst

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

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

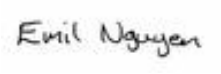
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Plank/reisverk.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong med sparestein.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:
- Utebod på ca. 4 m²

Tomannsbolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger i plank/reisverk med utvendig stående trekledning av eldre periode.

Boligen har valmet takkonstruksjon med undertak av bord.

Boligen har koblede vinduer samt vinduer med 2-lags glass på kjøkken fra 2001, og Velux takvindu fra 2005.

Boligen har én eldre tredør samt to foldedører med 2-lags glass fra 2001.

Boligen har en terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra kjøkkenet. Terrassen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Furu.
- Fliser.

Vegger:
- Malt panel.

Himling:
- Malte plater.
- Malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, trolig med stubbloftsfyll/leire mellom etasjene.

Boligen har pipe i murt tegl som er spekkmurt/forblendet over tak. Pipe og brannmur er innvendig pusset og malt, med feieluke på hems og i kjeller.

Boligen har to malte tretrapper.

Innvendige dører i boligen består av malte eldre tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulv og vegger er flislagte, og himlingen har malt panel.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkar.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (2025)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilering.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i kjøkkenet.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i felles kjeller.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire, jord og løsmasser.

Det er ikke registrert synlig drenering rundt grunnmur. Basert på boligens alder og tilgjengelige opplysninger vurderes det som sannsynlig at drenering ikke er etablert.

Boligen har en grunnmur av betong med sparestein og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

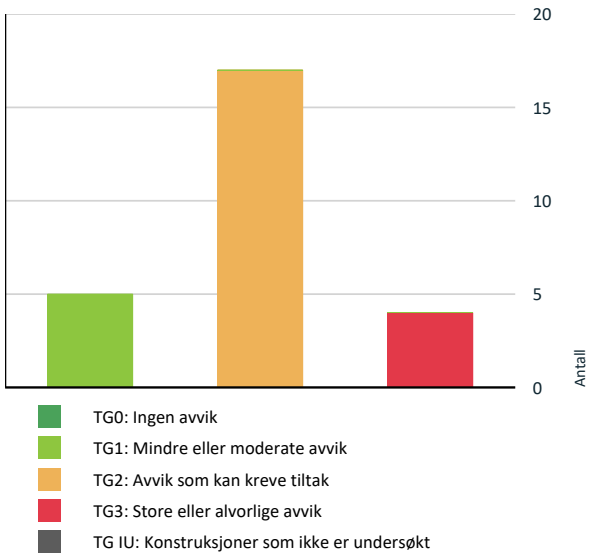
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

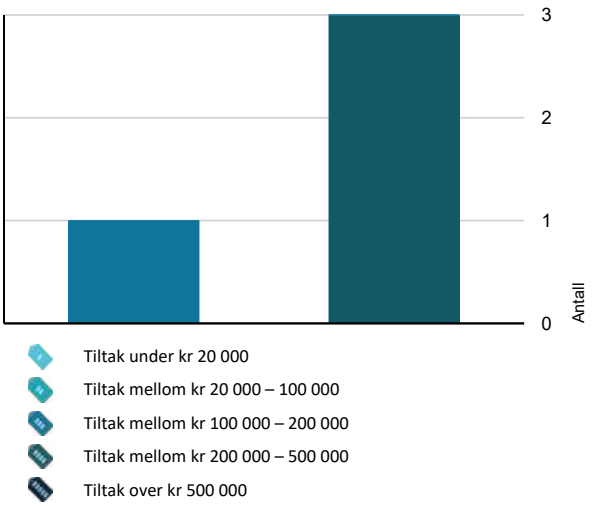
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1907

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Ifølge tidligere opplysninger ble taket omlagt i 2005 med sløyfer og lekter, og snøfangere mot fortau/vei ble montert i 2013.

Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene, og er derfor kun besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst at taktekkingen er vedlikehold og byttet gamle takstein i mars/april 2026.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Det er montert nye takrenner og nedløp rundt hele boligen i 2026. Boden har takrenner fra en eldre periode.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger i plank/reisverk med utvendig stående trekledning av eldre periode.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er påvist avflassing i overflatebehandling samt værslitasje på panelbord.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 settes da kledningen er svært slitt med avflassing og sprekkdannelser. Konstruksjonen er uten lufting, og kledningen vurderes å ha overskredet forventet brukstid. Utskifting må påregnes for å redusere risiko for fuktskader i ytterveggen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har valmet takkonstruksjon med undertak av bord.

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

- Det har ikke vært mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilfredsstillende luftet og ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

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

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har koblede vinduer samt vinduer med 2-lags glass på kjøkken fra 2001, og Velux takvindu fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Det er registrert avflassing av maling på vinduene.

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 3 settes på de koblende vinduene da det er påvist råteskader rundt vannbrett og vinduer som medfører nedsatt funksjonalitet. Utskifting anbefales for å sikre tilfredsstillende isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har én eldre tredør samt to foldedører med 2-lags glass fra 2001.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 settes da dørene har middels alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra kjøkkenet.
Terrassen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset.
Terrassebordene er renset, slipt og malt med terrassemaling i 2026.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Furu.
- Fliser.

Vegger:
- Malt panel.

Himling:
- Malte plater.
- Malt panel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert tørkesprekker i veggoverflater.
- Det er registrert glipper i furugulv, noe som kan knyttes til skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, trolig med stubbloftsfyll/leire mellom etasjene.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 75 mm gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Det er målt en høydeforskjell på 32 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt en høydeforskjell på 34 mm gjennom hele rommet i soverommet ved stuen.
Det er målt en høydeforskjell på 24 mm gjennom hele rommet i soverommet ved gangen.
Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe i murt tegl som er spekkmurt/forblendet over tak.
Pipe og brannmur er innvendig pusset og malt, med feieluke på hems og i kjeller.
Det er installert peisovn i stue med tilhørende ventil, og pipen ble foret innvendig i 2013 av Buskerud Pipeservice AS.

Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader, og det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

- Noe fuktighet under utvendig terrengnivå vurderes som normalt for kjeller i bygninger av denne typen og alderen. God ventilering av kjeller anbefales for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak
• Alt av organiske materialer må fjernes.

Fuktutslag kan over tid medføre skader på konstruksjonen, som råte i treverk og svekkelse av vegger. Det anbefales en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget av fuktproblemet. Mulige tiltak kan være forbedring av drenering rundt grunnmuren, etablering av fuktsperre eller utbedring/utskifting av berørte materialer for å hindre videre skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører i boligen består av malte eldre tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Døren til soverommet ved gangen er noe trang og lar seg ikke lukke helt.
- Det er registrert dørhåndtak som bør justeres/strammes.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er opplyst å være totalrenovert i 2001.

Gulv og vegger er flislagte, og himlingen har malt panel.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkar.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte (2025) egeninnsats.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det kan ikke dokumenteres at membranen på baderommet er tett, og det kan derfor foreligge risiko for skjult fukt.
- Det er ikke registrert synlig membran eller mansjett rundt sluk under badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det tas forbehold om at membranløsningen kan ha nedsatt tetthet, og at det, gitt badets generelle tilstand, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved rehabilitering er det alltid risiko for at eldre skader avdekkes.

TG 2 settes for å belyse denne risikoen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

MARBODAL KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin. (2025)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

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

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering.
Det er elektrisk styrt vifte på bad.

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

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i kjøkkenet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: Utløpt.

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

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i felles kjeller.

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

- Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Nytt sikringsskap og elbillader installert i 2020. Utført av Memo Elektro AS. Bytting av lysbrytere og stikkontakter, samt installasjon av utestikkontakter på terrasse installert i 2020. Utført av Elmesteren AS. Splitting av kurs i sikringsskap til egen kurs til varmepumpe, og ned i gangen i 2020. Utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlig drenering rundt grunnmur.
Basert på boligens alder og tilgjengelige opplysninger vurderes det som sannsynlig at drenering ikke er etablert.

Det er registrert en løs pumpe i sluk/kum i kjeller, og forholdet kan medføre risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ikke dokumentert at drenering er etablert eller fornyet, og eventuell drenering vurderes å ha overskredet normal forventet levetid. Dersom kjelleren ønskes brukt til økt bruk eller høyere komfort, bør tiltak som ny drenering og forbedret ventilering påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av betong med sparestein og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert overflatiske riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og avløp antas å være originale fra byggeåret.
Vannledningene antas å være av jernrør, og avløpsrørene av støpejern, noe som var vanlig på tidspunktet.
Tilstanden er vurdert utelukkende på bakgrunn av alder og antatt materiale, da det ikke foreligger dokumentasjon eller er gjennomført nærmere undersøkelser.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	5			5	
2. Etasje	70			70	20
1. Etasje	5	4		9	
SUM	**80**	**4**			**20**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Loftsrom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, gang		
1. Etasje	Entré	Utebod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 20 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²

Kommentar: Det gjøres forbehold om at kun deler av loftsrommet er måleverdig. En mindre del av rommet med takhøyde over 1,90 meter er medtatt som areal, mens øvrig gulvareal ikke er medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Robin Foyn	Kunde
	Aiysha Lawji	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	0	0		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peder Søberg gate 20

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport 2017			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CL1765

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peder Søbergs gate 20, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Aiysha Lawji, Robin Foyn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2017

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: 3802239
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Jensen varme og sanitær AS i 2001. Silikonfug og baderomsvifte byttet av nåværende eiere med egeninnsats (2025).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Jensen varme og sanitær AS i 2001.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert av Jensen varme og sanitær AS i 2001, og det ble da utstedt en bekreftelse på utført arbeid, som understreker at arbeidet er utført i god håndverksstand og i tråd med våtromsnormen. Fakturaer og arbeidsbeskrivelser knyttet til dette arbeidet er dokumentert en boligperm som følger med boligen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble lagt om i 2005 av Buskerud Blikk AS, og en løs takstein ble reparert i 2017, også av Buskerud Blikk AS. Terassen ble bygget opp på nytt i 2013, med nye bjelker/undergulv med helsveiset papp, terrassebord og montert tett rekkverk. Utført av August Bygg AS. Pipen fikk innvendig stålforing i 2013. Arbeid utført av Buskerud Pipeservice AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og elbillader installert i 2020. Utført av Memo Elektro AS. Bytting av lysbrytere og stikkontakter, samt installasjon av utestikkontakter på terrasse installert i 2020. Utført av Elmesteren AS. Splitting av kurs i sikringsskap til egen kurs til varmepumpe, og ned i gangen i 2020. Utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll gjennomført uten feil eller mangler av El-Tillsynet i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader installert i 2020. Utført av Memo Elektro AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannskade i kjeller på rør som går til kjøkkenet reparert i 2021 av Kaph Entreprenør AS.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loftet er bygget ut til hems. Vinduet på hemsen er datostemplet 2005, men det foreligger ingen dokumentasjon for dette i boligens boligperm.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Membran på baderommet er ikke tett. Det er rapportert av to tidligere eiere at hvis sluket blir tett, kan det lekke det ned til leilighet under. Dette har nåværende eiere opplevd to ganger siden 2017.

---

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

Nei

---

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: Det er en løs elektrisk pumpe i kjellerens sluk/kum, her kan det komme vann ved sterk nedbør.

---

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: Gulvene har normal skjevhet i henhold til alder.

---

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

Ja

Beskriv: Vannskade i kjeller på rør som går til kjøkkenet reparert i 2021 av Kaph Entreprenør AS.

---

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: Skjeggkre er observert på badet tidligere, ikke observert etter felleinnsats.

---

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: Skaderapport vannskade, 2021.

---

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? Tilstandsrapport fra Stærkeby Takst AS på bolig ved salg/kjøp i 2017.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommunen v/SWECO planlegger transportsystem for avløpsvann med sykkelvei og turvei fra Sundland til Danserud i løpet av den kommende tiden.

---

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: 10-0015/26

Samarbeidsavtale for tomannsbolig

Dato: 20/04/2026

---

§ 1 Parter og eiendom

Denne avtalen er inngått mellom:

- **Part A: Eva Lilly Schafferer, eier av 1. etasje (heretter «Enhet A»)**
- **Part B: Robin Alexej Foyn, eier av 2. etasje (heretter «Enhet B»)**

Eiendommen er beliggende i Peder Søbergs gate 20, gnr. 110, bnr. 368 i Drammen kommune.

Eiendommen er en horisontaldelt tomannsbolig der hver part eier sin ideelle andel.

§ 2 Eierbrøk

Eierbrøken er fordelt som følger, i henhold til grunnboken:

- Enhet A (1. etasje): 150/448
- Enhet B (2. etasje): 298/448

Eierbrøken danner grunnlaget for fordeling av felleskostnader, jf. § 5.

§ 3 Fellesarealer og disponering

3.1 Felles bygningsdeler

Følgende bygningsdeler og arealer regnes som felles:

- Tak og takrenner
- Grunnmur og drenering
- Felles avløps- og vannrør frem til forgreningspunkt inn i den enkelte enhet
- Felles inngangsparti (med separate ytterdører for hver enhet)
- Felles innkjørsel med to parkeringsplasser
- To uteboder under felles tak, på siden av bygget
- Kjeller med inngang fra utsiden

3.2 Innkjørsel og parkering

Innkjørselen er felles og disponeres av begge enheter. Det er to parkeringsplasser som kan benyttes samtidig. Partene skal vise gjensidig hensyn og sørge for at den andre partens tilgang ikke hindres.

3.3 Hage

Hagen disponeres av Enhet A (1. etasje). Vedlikehold av hagen er Enhet A sitt ansvar.

3.4 Kjeller

Kjelleren er delt som følger:

- Hver enhet disponerer sin egen bod.
- Fellesarealet i kjelleren fordeles etter avtale mellom partene.
- Begge parter plikter å holde fellesarealet ryddig og sikre god fremkommelighet.

§ 4 Vedlikeholdsansvar

4.1 Eget ansvar (egen enhet)

Hver part er ansvarlig for vedlikehold av sin egen enhet, herunder:

- Innvendige overflater (gulv, vegger, tak)
- Eget kjøkken, bad og sanitæranlegg
- Utvendig panel og kledning på egen etasje, inkludert maling
- Vinduer og ytterdør tilhørende egen enhet
- Interne rør, ledninger og el-anlegg fra forgreningspunkt/sikringsskap
- Egen bod i kjelleren

Enhet B har en elbillader montert på bygningens yttervegg. Plasseringen er godkjent av begge parter. Laderen er koblet direkte til Enhet B sitt sikringsskap, og er Enhet B sitt ansvar å vedlikeholde og drifte. Dersom laderen må flyttes eller fjernes i forbindelse med vedlikehold av fasade eller andre felles bygningsdeler, dekker Enhet B kostnadene knyttet til demontering, flytting og remontering av laderen.

4.2 Felles vedlikeholdsansvar

Partene er sammen ansvarlige for vedlikehold av følgende:

- Tak og takrenner
- Grunnmur og drenering
- Felles avløps- og vannrør frem til forgreningspunkt
- Utebodene (felles tak og konstruksjon)
- Felles inngangsparti
- Felles innkjørsel og parkeringsareal
- Fellesareal i kjeller

Vedlikehold av fellesarealer skal utføres etter behov og i henhold til god byggeskikk. Begge parter plikter å varsle den andre dersom det oppdages skader eller behov for vedlikehold.

4.3 Uenighet om vedlikeholdsbehov

Dersom partene er uenige om hvorvidt vedlikehold av felles bygningsdeler er nødvendig, kan hver av partene kreve at det innhentes en uavhengig faglig vurdering. Kostnadene for vurderingen deles etter eierbrøk. Partene forplikter seg til å følge fagpersonens anbefaling med mindre begge er enige om noe annet.

4.4 Akutt vedlikehold

Ved akutte skader eller situasjoner som krever umiddelbar utbedring for å hindre ytterligere skade (f.eks. vannlekkasje, rørbrudd o.l.), kan hver part iverksette nødvendige tiltak på felles bygningsdeler uten forhåndssamtykke fra den andre parten. Den andre parten skal varsles så snart som mulig. Kostnader for akutte tiltak på felles bygningsdeler fordeles etter eierbrøk.

4.5 Skade forårsaket av den ene enheten

Dersom én part forårsaker skade på den andre partens enhet eller på felles bygningsdeler gjennom uaktsomhet eller manglende vedlikehold av egen enhet, er den skadevoldende part ansvarlig for å utbedre eller dekke kostnadene ved skaden.

4.6 Større vedlikeholdsarbeider

Større vedlikeholdsarbeid som påvirker bygningens utseende eller konstruksjon (utover ordinært vedlikehold av egen etasje) skal avtales skriftlig mellom partene før arbeidet igangsettes.

§ 5 Kostnadsfordeling

5.1 Felleskostnader

Kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjon av felles bygningsdeler og arealer (jf. § 4.2) fordeles mellom partene etter eierbrøk (150/448 for Enhet A, 298/448 for Enhet B).

Felleskostnader gjøres opp fortløpende etter hvert som de påløper. Det opprettes ikke noe felles vedlikeholdsfond — det er opp til hver enhet å sette av midler til fremtidig vedlikehold av egen boenhet.

5.2 Individuelle kostnader

Hver enhet dekker selv kostnader knyttet til vedlikehold av egen enhet, jf. § 4.1, samt egne forbrukskostnader (strøm, internett o.l.) og kommunale avgifter, som faktureres direkte til den enkelte enhet.

§ 6 Snømåking

Snømåking og strøing av felles innkjørsel og parkeringsareal deles mellom partene etter ukenummer:

- Enhet A (1. etasje): partallsuker

- Enhet B (2. etasje): oddetallsuker

Hver part sørger for tilstrekkelig snømåking og strøing i sin uke, slik at innkjørsel og parkering er fremkommelig.

§ 7 Avfallshåndtering

Hver boenhet har sitt eget sett med avfallsdunker for husholdningsavfall og resirkulering. Avfallsdunkene deles ikke mellom enhetene.

§ 8 Endringer på eiendommen

8.1 Ytre endringer

Tiltak som påvirker bygningens konstruksjon eller fellesarealer krever skriftlig samtykke fra begge parter. Dette inkluderer blant annet:

- Fasadeendringer utover ordinær maling av egen etasje
- Endringer på tak eller takoppbygg
- Tilbygg, påbygg eller andre konstruksjonsendringer
- Endringer i felles innkjørsel, inngangsparti eller parkeringsareal
- Vesentlige endringer i felles rør- eller el-anlegg

8.2 Innvendige endringer

Hver part står fritt til å gjøre innvendige endringer i sin egen enhet, forutsatt at:

- Arbeidene ikke påvirker bygningens bærende konstruksjon
- Arbeidene ikke skader eller belaster felles installasjoner
- Nødvendige offentlige tillatelser innhentes
- Den andre parten varsles i rimelig tid ved arbeid som kan medføre støy eller ulemper

§ 9 Forsikring

Bygningen skal til enhver tid være forsikret med fullverdig bygningsforsikring. Per avtalens inngåelse er bygningen dekket av en felles forsikring som administreres av Enhet A, da dette er rimeligere enn separate forsikringer for hver enhet. Enhet B refunderer sin andel av premien til Enhet A etter eierbrøk. Eventuelle endringer i forsikringsordningen skal avtales mellom partene.

Hver part er selv ansvarlig for innboforsikring for sin enhet.

§ 10 Varsling

All varsling etter denne avtalen skal skje skriftlig, enten per e-post eller tekstmelding. Partene plikter å holde hverandre oppdatert med gjeldende kontaktinformasjon.

§ 11 Tvistløsning

Dersom det oppstår uenighet om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen, skal partene først forsøke å løse tvisten gjennom dialog.

Dersom enighet ikke oppnås, kan hver av partene kreve mekling gjennom en uavhengig tredjepart som partene i fellesskap peker ut.

Dersom mekling ikke fører frem, kan tvisten bringes inn for de alminnelige domstoler etter tvistelovens regler.

§ 12 Avtalens varighet og eierskifte

Denne avtalen gjelder så lenge partene eier hver sin enhet i eiendommen. Ved eierskifte plikter selger å gjøre kjøper kjent med avtalen, og kjøper trer inn i selgers rettigheter og plikter etter denne avtalen.

Endringer i avtalen krever skriftlig samtykke fra begge parter.

§ 13 Tinglysing

Partene kan i fellesskap beslutte å tinglyse denne avtalen på eiendommens grunnboksblad for å sikre at den er bindende også for fremtidige eiere.

Sted og dato: DRAMMEN 20/4/26

Part A (1. etasje):
Navn: EVA SCHAFFER
Signatur: [redacted]

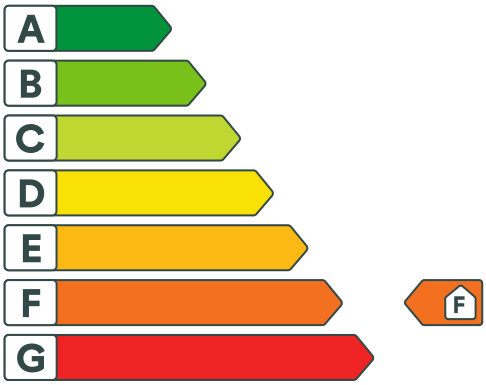
Part B (2. etasje):
Navn: ROBIN FOXN
Signatur: [redacted]

enova

Energiattest



Adresse **Peder Søbergs gate 20, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158473658**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **368**
Seksjonsnummer **2**	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 **1907**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **342,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **356,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 917 kWh**



Peder Søbergs gate 20, 3045 DRAMMEN

Detaljering

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



Peder Søbergs gate 20, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: 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

6316
Tau8

DAGBOKFØRT
29.06.87 06302
DRAMMEN BYRETT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Dahl A/S	Drammen	

1. Eiendom	Gnr. 110	Bnr. 368	Fnr.	Kommune Drammen

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Øystein Andersen	140952.

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	150/448	21		
2	B	298/448	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		448/448	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

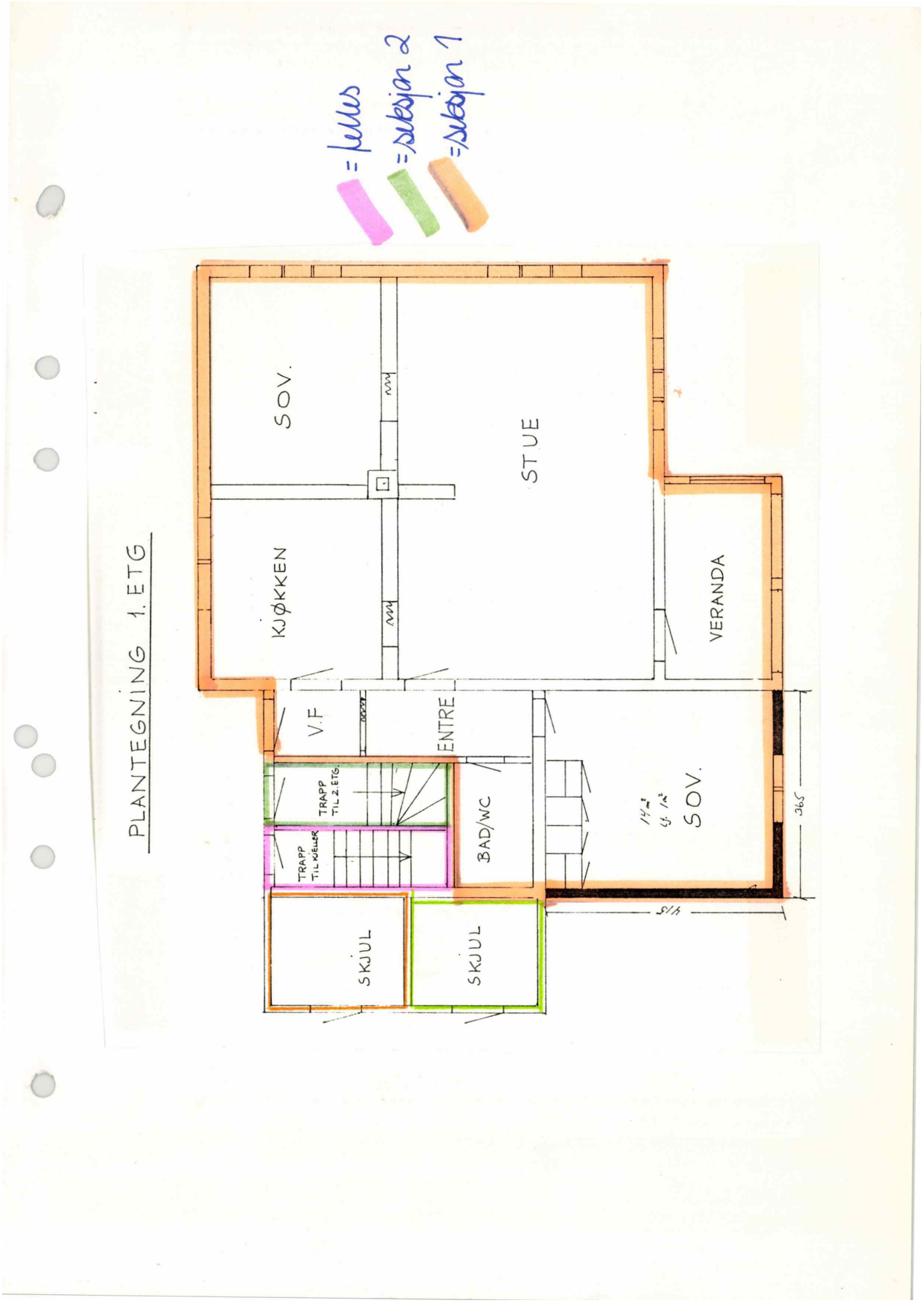
7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for et beløp stort kr 10.000,- med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av første tinglyste overdragelsespris. Tomten skal disponeres i h.h. til separat avtale, datert.....
Utgifter til ytre vedlikehold deles og utføres etter sameiebrøken.

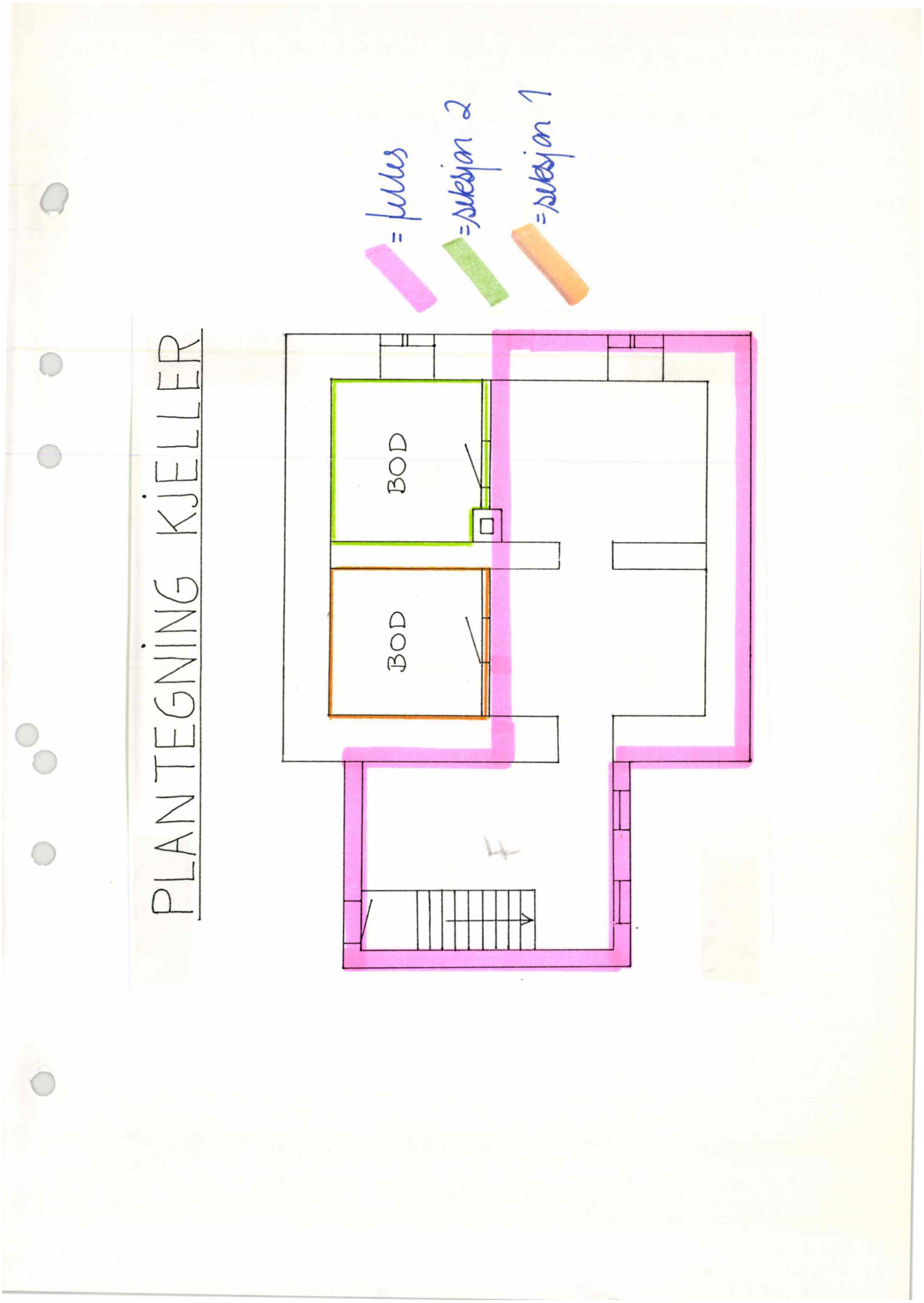
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Drammen	Øystein Andersen
Sted	Øystein Andersen

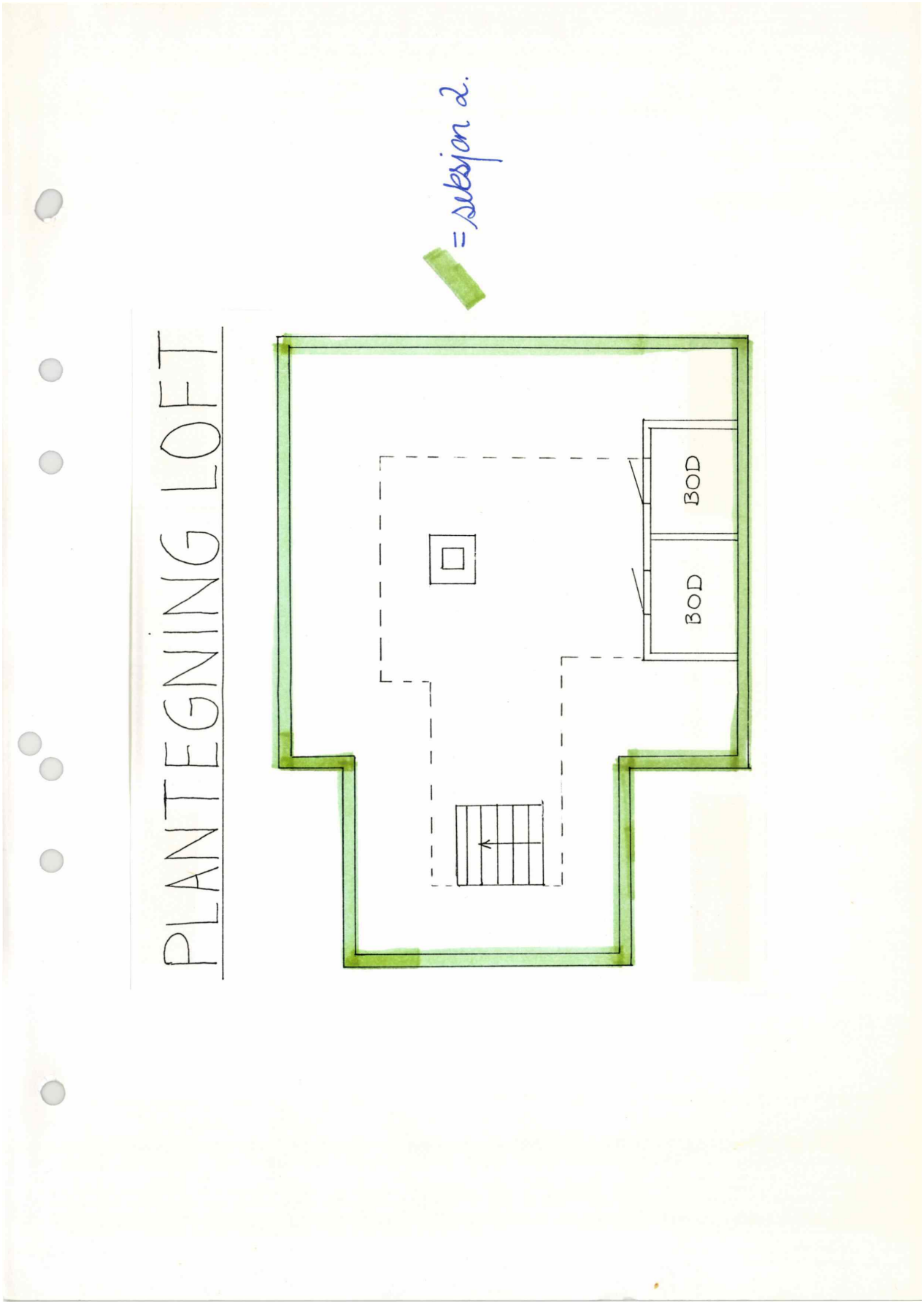
Tinglysingsstempel

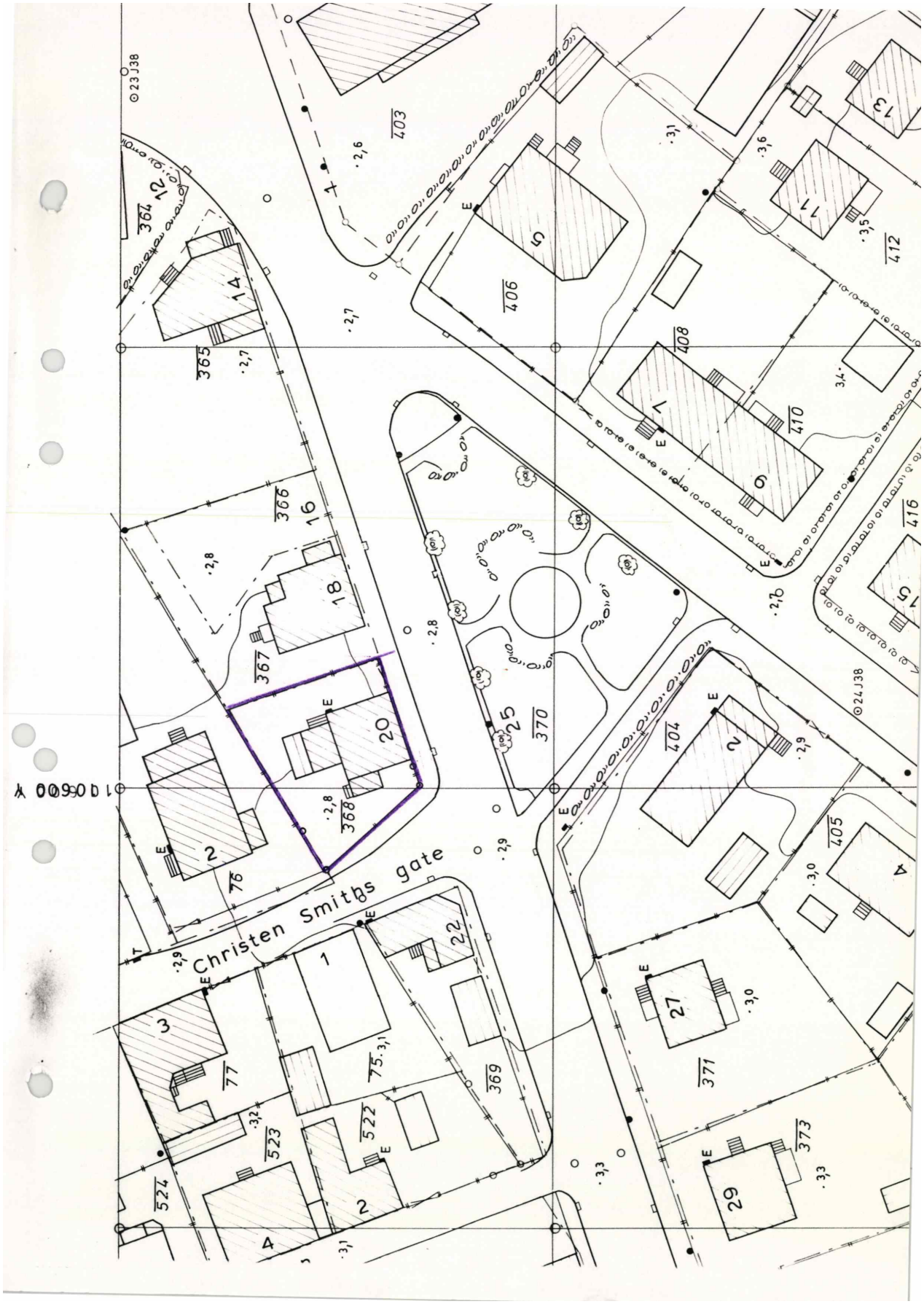
Kr. 510,-


= felles
= seksjon 2
= seksjon 1
PLANTEGNING 1. ETG
SOV.
STUE
KJØKKEN
VERANDA
V.F
ENTRE
TRAPP TIL 2. ETG.
TRAPP TIL KJELLER
BAD/WC
SOV.
SKJUL
SKJUL
365


= revisjon 2.
PLANTEGNING 2. ETG.
SOV.
STUE
KJØKKEN
BAD
STUE
GANG
ENTRE
WC
TERRASSE


= lulles
= seksjon 2
= seksjon 1
PLANTEGNING KJELLER
BOD
BOD


= revisjon 2.
PLANTEGNING LOFT
BOD
BOD


Christen Smiths gate
403
406
408
410
412
416
404
405
370
371
373
365
366
367
368
369
364
12
14
16
18
20
22
25
1
2
3
4
5
7
9
11
13
27
29
75
76
77
522
523
524

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**368**	**0**	**2**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		89.09m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	368	0	0	1	290.43m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	107.93m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	9.78m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	290.43m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	290.43m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060222-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN AV KVARTALET: MARIENLYSTGATA-DANVIKGATA-PEDER SØBERGSGATE-CHRISTEN SMITHSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	289.84m^2
06022-9	REGULERING AV DANVIKLØKKEN.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.59m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Unyansert formål	289.84m^2
Kjørevei	0.59m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**368**	**0**	**2**

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

Berørte datasett (0)

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
Enhetlig kulturmiljø	Kulturmiljø - Høy verneverdi	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		89.09m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	110	368	0	0	1	290.43m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	107.93m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	9.78m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	290.43m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	290.43m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060222-8	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN AV KVARTALET: MARIENLYSTGATA-DANVIKGATA-PEDER SØBERGSGATE-CHRISTEN SMITHSGATE	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	289.84m^2
06022-9	REGULERING AV DANVIKLØKKEN.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.59m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Unyansert formål	289.84m^2
Kjørevei	0.59m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 368	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Peder Søbergs gate 20 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

DAGBOKFØRT
28. JAN 81 00699
DRAMMEN BYRETT

S K J Ø T E

Drammen kommune v/ undertegnede finansrådmann i henhold til formannskapets vedtak 9.1.1979 skjøter og overdrar herved til Øystein Andersen, personnummer 140952 [redacted] et grunnstykke med areal 40,4 m2 som ved kart- og oppmålingsforretning av 14.6.1979 ble fraskilt gategrunn og tillagt Peder Søbergs gt. 20.

Kjøpesummen, som utgjør kr. 2.424,oo - kronertotusenfirehundreogtjuefire oo/loo - er avgjort på omforenet måte.

For salget gjelder følgende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på arealet:

1. Arealet betales kontant mot skjøte. Samtlige salgsomkostninger bæres av kjøperen.

2. Arealet skal bebygges i samsvar med den vedtatte reguleringsplan for området. Arealet kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets samtykke.

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

4. Kjøperen må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over arealet, 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.

5. 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 byggningsrådet.

6. Hvor arealet støter til offentlig vei, påhviler det tomteeier å sørge for renhold, opprensking og slått av eventuell veigrøft utenfor eiendommen.
Ved innkjøringen til arealet 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 m fra veikanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra veikant (planeringskant) der det er fylling.

7. Trær på eiendommen må ikke hogges uten parksjefens samtykke.

8. Arealet selges i den stand det befinner seg ved skjøteutstedelsen.

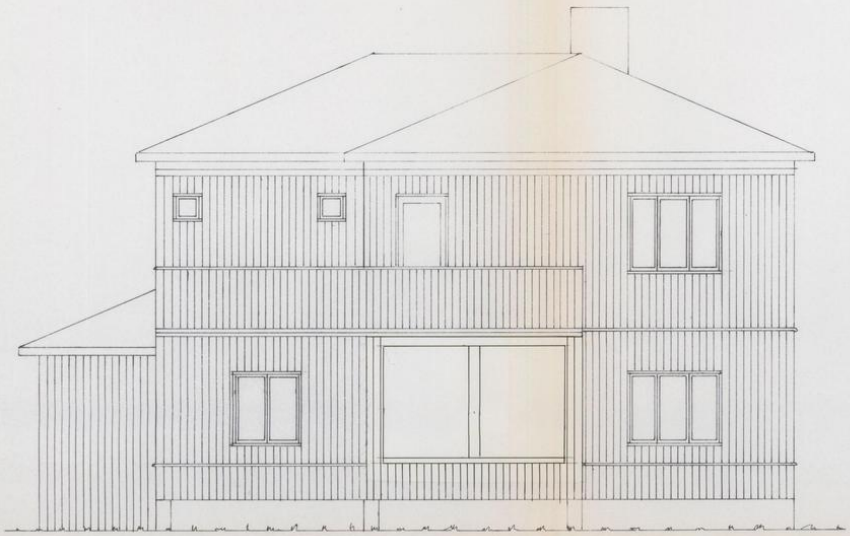
9. Drammen oppmålingsvesen har rett til å ha polygonpunkt på arealet, og oppmålingsvesenets tjenestemenn har når som helst rett til å benytte disse. Dersom eieren skal foreta arbeider på arealet som enten vil fjerne eller overdekke polygonpunkt, skal det gis melding til oppmålingsvesenet. Blir polygonpunkt ødelagt uten at slik melding er gitt, er tomteeieren ansvarlig for kostnadene med å etablere nytt punkt.

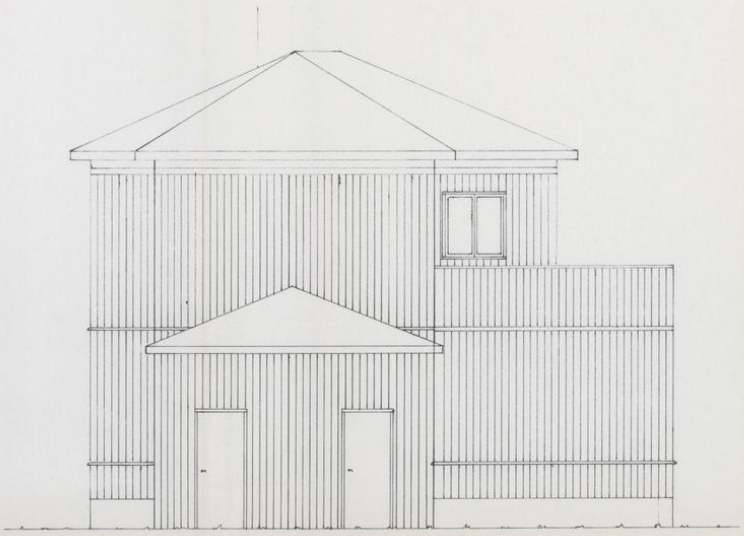
FINANSRÅDMANNEN I DRAMMEN, den 17.11.1980

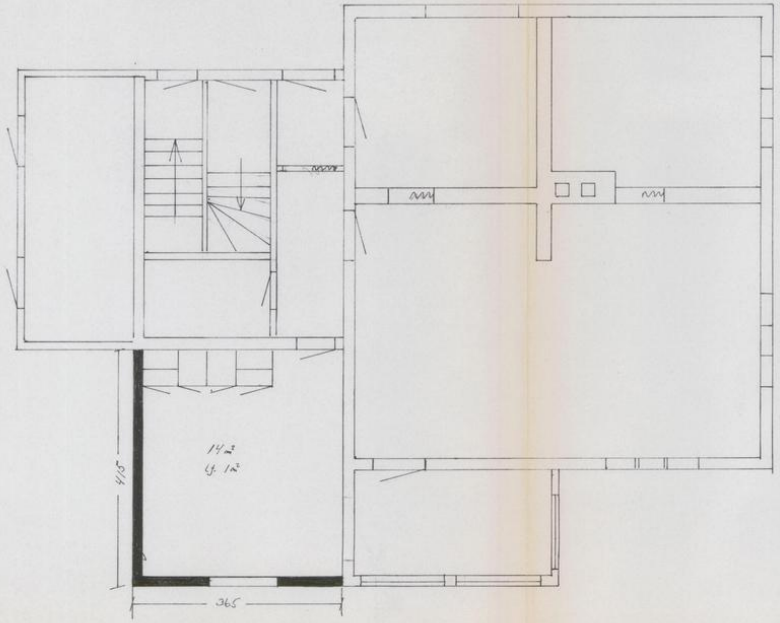
O. T. Svennæs

Rett avskrift bekreftes

O.T. Svennæs







DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN...15/5...19.81..
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
s.nd: når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.

00KOF/25935
110/368 11 Tegning
Geomatikk

-4. MAI 1981
DRAMMEN
BYGN.RÅD J.Nr. 203/81

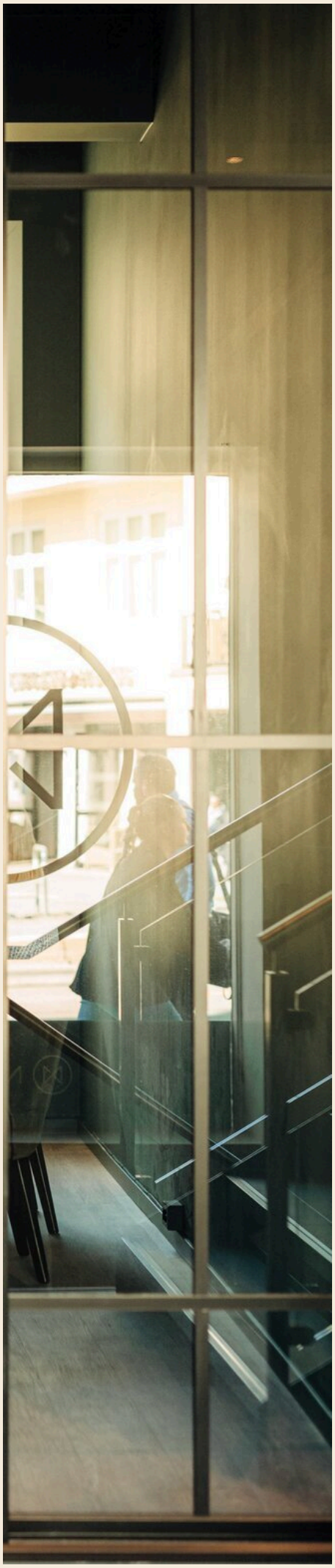
Byggherre: Gisleiv Pinderesen, Peder Solbergsgt. 3000 Drammen.	M.1: 1:50
	Tegnet: 23/2-81
Tilbygg.	Rettet
Tømmermester Svein Portaas Furubakken Telf. 87 06 36 3023 Solbergmoen	

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.

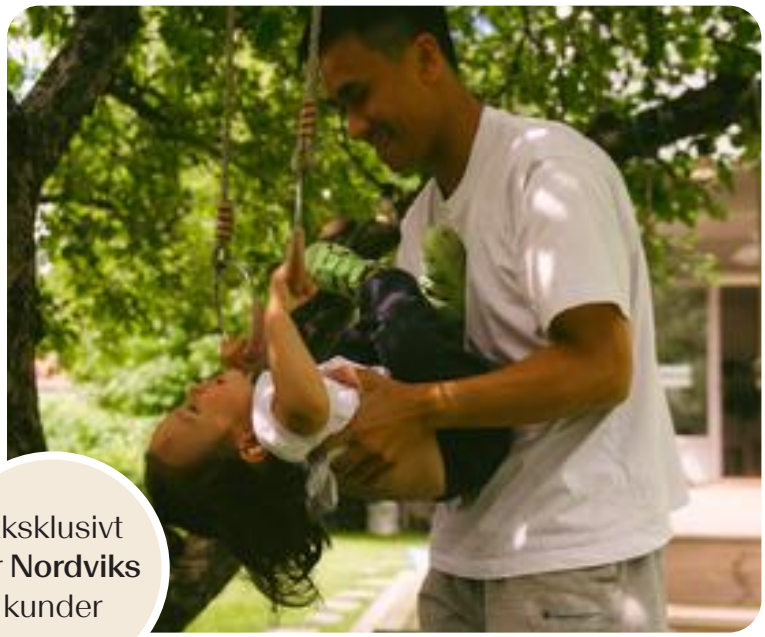


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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: 10-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peder Søbergs gate 20 3045 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 368, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Drammen
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405