NORDVIK

Sven Svensens vei 14

6 soverom | 462 kvm | Enebolig

Velkommen til

Sven Svensens vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
45	Nabolagsprofil
47	Om boligen
59	Tilstandsrapport
95	Egenerklæringsskjema
105	Andre vedlegg
114	Vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.10.2026

Nøkkelinformasjon



Herskapelig villa m/hage, privat tennisbane, garasjer - 4,1 mål tomt - Solrikt - Fjordutsikt - Innholdsrik planløsning

Prisantydning	**25 000 000,-**
Omkostninger	**626 090,-**
Totalpris	**25 626 090,-**
BRA-i	**462 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1946**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sven Svensens vei 14!

Dette er en herskapelig villa med fantastisk hageanlegg, privat tennisbane, og nydelige sol- og utsiktsforhold. Her bor du med nærhet til både byen og vakre tur- og rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

- Stor tomt på ca. 4,1 mål
- Klassiske og eksklusive detaljer
- 6 soverom og flere generøse stuer
- Utleiedel m/2 soverom
- Kjeller med bad, sauna, vaskerom og boder
- Vakkert opparbeidet hageanlegg som er premiert av Kiøsteruds premiefond
- Steinlagt terrasse med fjordutsikt m/gode solforhold
- Privat tennisbane
- Dobbel og enkel garasje
- Ettertraktet villastrøk på Bragernes
- Nærhet til barnehage, skole og fritidsaktiviteter
- Enkel tilgang til marka og flotte turmuligheter rett bak boligen
- Sentralt med kort vei til byen, tog og nye Drammen sykehus

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 78 kvm



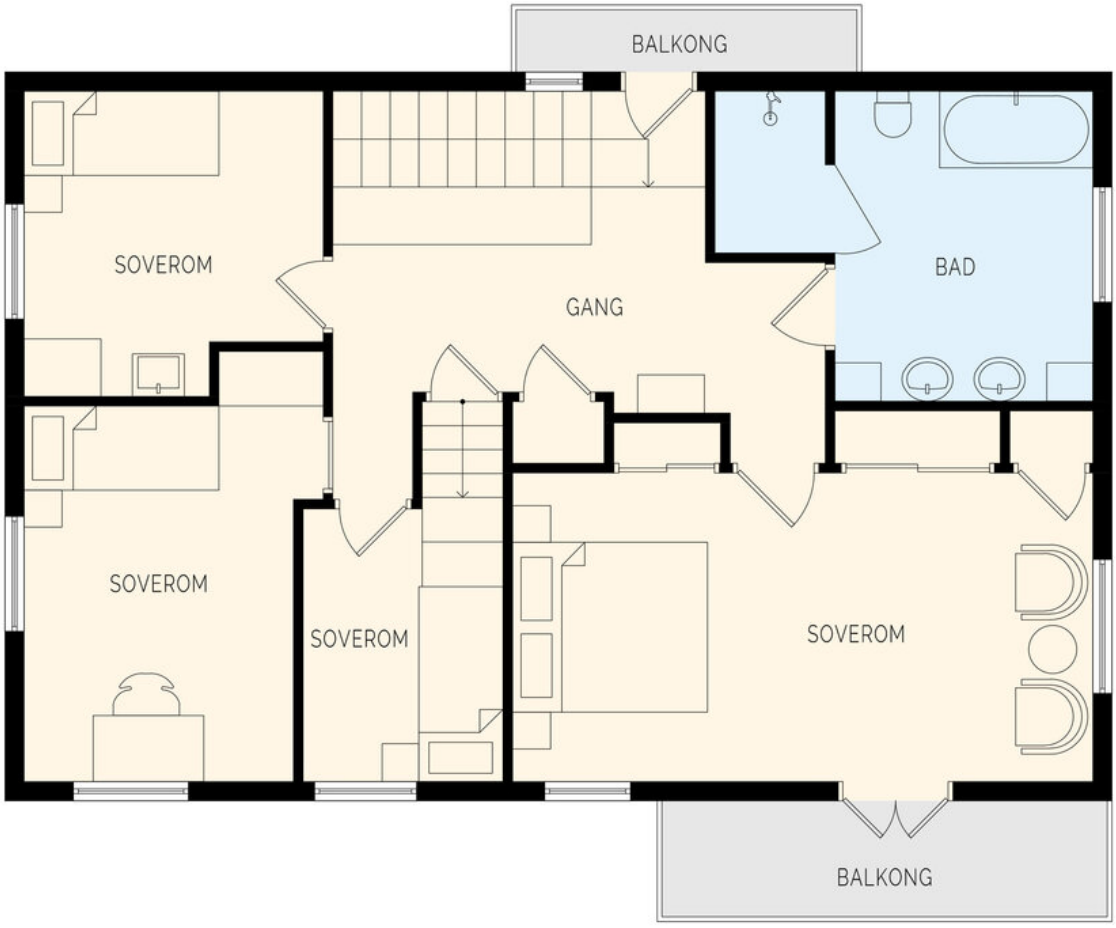
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

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



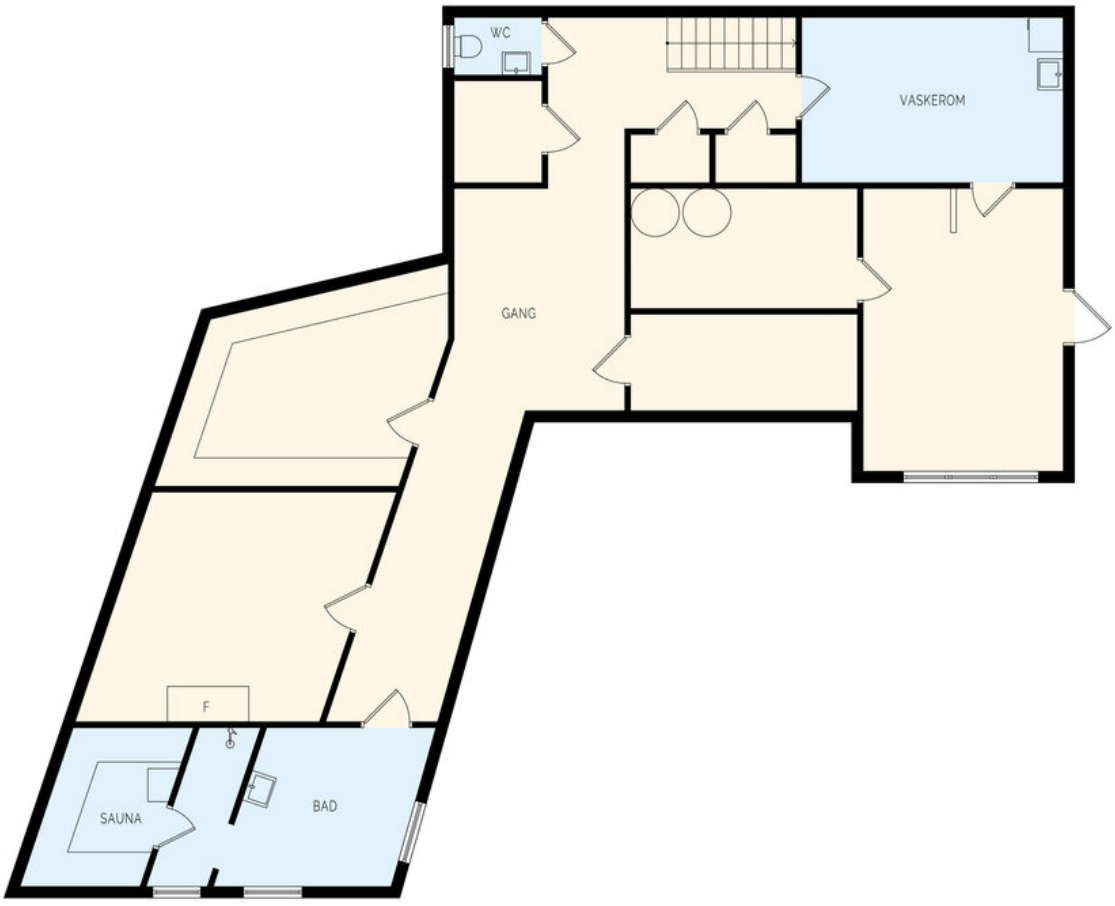
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 157 kvm
Total BRA: 157 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK





Flott peisestue med klassiske detaljer



Stor spisestue i tilknytning til kjøkkenet








SUIKER



Boligen er meget innholdsrik, har generøse oppholdsrom og klassiske detaljer








SYLVIA EDWARDS









































Den private tennisbanen gir gode muligheter for aktivitet og rekreasjon


40

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Sven Svensens vei 14

Nabolaget Toppenhaug/Strøtvet - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.)	316 elever, 17 klasser	6 min / 0.5 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	316 elever, 24 klasser	7 min / 2.7 km
Akademiet ungdomsskole Drammen...	75 elever, 8 klasser	11 min / 4.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	595 elever, 46 klasser	12 min / 4.8 km
St. Hallvard videregående skol...	750 elever, 26 klasser	6 min / 2.6 km
Lier videregående skole	550 elever	7 min / 3 km

Offentlig transport

Tord Pedersens gate 42	Linje 14	2 min / 0.1 km
Brakerøya stasjon	Linje L1, RE11, R12, R13	19 min / 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp		55 min
Oslo Gardermoen		1 t 11 min

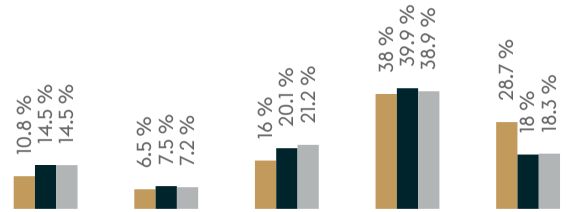
Barnehager

Løkkebergene Vels barnehage (0...	41 barn	7 min / 0.5 km
Brannposten barnehage (3-5 år)	28 barn	8 min / 0.7 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ...	73 barn	10 min / 0.9 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug	6 min
Kiwi Brakerøya	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppenhaug/Strøtvet	990	499
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergp...	6 min
Bragernes skole, gymsal	6 min
EVO Engenkvartalet	15 min
EVO CC Drammen	16 min

«Etablert boområde mange forskjellige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0330/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sven Svensens vei 14, 3014 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 627 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 629 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Jørgen Lauritz Thorsen

Kjøpesum og omkostninger
25 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
625 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
626 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
645 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 626 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 645 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1946

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 462 kvm
BRA-e: 59 kvm
Totalt BRA: 521 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 157 kvm. Gang, boder, vaskerom, hobbyrom, bad, badstue, toalettrom, teknisk rom
Total BRA: 157 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 153 kvm. Hall, stue, spisestue, kjøkken, peisstue, toalettrom
BRA-i: 58 kvm. Leilighet: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 231 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Gang, bad, 4 soverom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 39 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong fra gang på ca. 3 m²
- Balkong fra soverom på ca. 5 m²

BRA-e:
- Garasje på ca. 20 m²
- Dobbel garasje på ca. 39 m²

Standard
1. Etasje - Hoveddel:

Hall:
Velkommen inn i en karakterfull trappegang med et gjennomført klassisk uttrykk. Hallen har vegger og himling kledd med mørk trepanel som gir en lun atmosfære. Den flotte tretrappen har elegante dreide

spiler, profilerte trinn og klassisk trappeløper. Det er nisje for heng til yttertøy og skohylle.

Peisstue:
Fra hallen blir du tatt videre til en stor og luftig peisestue. Stuen har et klassisk preg med lekker stavparkett, tapetserte veggflater, lys himling med dekorative taklister og innrammede takfelt. Stuen har gode møbleringsmuligheter og en koselig åpen peis som gir en god atmosfære. Via de store vindusflatene er det fantastisk utsikt mot fjorden.

Spisestue:
Fra peisestuen er det adkomst til spisestuen via skyvedører. Her kan man enkelt møblere med langbord og tilhørende møblement. Spisestuen er utført i samme, klassiske stil som peisestuen og har et klassisk preg. I tilknytning til spisestuen er det dør inn til kjøkkenet.

Stue/bibliotek:
Fra andre siden av peisestuen er det adkomst til en stor og flott stue/bibliotek. Her er det en stemningsfull atmosfære med lekre detaljer. Rommet har vegger kledd med mørk trepanel, samt en dekorativ himling med kraftige trebjelker og innrammede takfelt, som gir rommet en helt særegen karakter. Stuen har åpen peis samt plassbygde bokhyller.

Kjøkken:
Romslig kjøkkenrom med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate av tre. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Ved kjøkkenet er det åpen peis som gir en lun og koselig stemning til kjøkkenet. Også her er det møblert med spisebord. Det er gode oppbevaringsmuligheter i en god miks av skuffer og skap. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Toalettrom: Gjestetoalett med vegg til vegg teppe på gulv og tapet på vegger, samt utstyrt med servant og toalett.

1. Etasje - Utleiedel:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap (frittstående).

Stue: Romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har lyse overflater og flott tregulv. Det er adkomst til uteområdene fra stuen via terrassedør. Stue og kjøkken er i en åpen løsning.

Soverom: Denne delen har to soverom. Begge soverommene gir plass for seng og garderobeskap, samt har fine overflater med tregulv og tapet.

Bad: Romslig bad fra 2000 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil, toalett, dusjnisje samt nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. Etasje:

Gang: Praktisk og herskapelig gang med plassbygde skap som gir rom for oppbevaring. Det er klassisk tapet på vegger og profilert listverk. Fra gangen er det videre adkomst til 4 soverom og ett bad.

Soverom: I denne etasjen finner du 4 gode soverom. Hovedsoverommet er meget romslig og har vegg til vegg teppe på gulv. Det er god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Fra soverommet er det adkomst til overbygd luftebalkong med hyggelig utsikt. De 3 øvrige soverommene er også romslige og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad: Lekkert bad fra år 2001 med flislagte overflater og varmekabler. Badet har god gulvplass, flotte materialkontraster og et tidløst uttrykk. Badet er innredet med et romslig, innfliset badekar, stor dusjnisje med glassdør, toalett, samt to frittstående servanter på klassiske søyler og tilhørende speil med belysning. Vindu på baderommet gir godt med naturlig lys til badet samt nydelig utsikt.

Kjeller:

Velværeavdeling: I boligens kjeller er det en egen "velværeavdeling" med sauna og tilhørende avslapningsrom. Badstuen er meget romslig med flere sittebenker i flere nivåer. I tilknytning til badstuen ligget et praktisk og romslig avslapningsrom med benk og servant.

Vaskerom: Stort vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Boder: I kjelleren har du flere store boder. De ulike bodene er innredet som blant annet spillrom, vinrom, boder og hyller for annen ønskelig oppbevaring.

Toalettrom: Separat toalettrom med toalett og servant.

Parkering
Parkering i gruset gårdsplass, enkel garasje og dobbel garasje ved tennisbane.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Reparasjon av garasjeport, samt oppsett av endestopp tilstøtende garasjeport. Utført av Madsen Gruppen Vedlikehold
- Service på varmeanlegg, herunder etterfylling av kuldebærervæske
- Utført arbeid på utvendig belysning. Totalt ble det skiftet 5 lyskilder. Utført av Wilh. Kolstad AS

- Utført jobb på tennisbane

2025:
- Klosett kontrollert og skiftet til nytt Porsground Glow toalett med soft-close sete og dobbeltspyling. Utført av Jensen Varme & Sanitær AS

2000:
- Større utbygging av boligen med ny "leilighet". Utført av Bogen & Mathiesen
- Etablert badstue. Utført av Bogen & Mathiesen
- Montert nye vinduer med 2-lags energiglass samt balkongdør ifm. tilbygg. Levert av Skallevold Trevaresalg AS
- Ifm. etablering av bad ble det lagt baderomsmembran, tetting rundt sluk og rør, og lagt varmekabler. Utført av Elektron AS
- Utbedret begge skorsteinene (ny røykkanal og feieluke + tilkobling ildsted). Utført av PeWe AS
- Tekking av terrasse. Utført av Bogen & Mathiesen

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært. 3 bad i 2001. Firma: Jensen Varme & Sanitær.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. I forbindelse med etablering av badet i år 2000, ble det lagt baderomsmembran, samt utført tetting rundt sluk og rør og montert varmekabler i gulvet. Firma: Elektron AS

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja. Arbeid er dokumentert med faktura fra Elektron AS.

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, kun av faglært.
Reparasjon av garasjeport slik at denne kan lukkes igjen, samt oppsett av endestopp på tilstøtende garasjeport. Arbeid utført i 2026. Firma: Madsen Gruppen Vedlikehold.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring.
Gjort arbeid på kjøkken, bad, badstue og utleiedel i 2001 og nyere.

4.2. Er det installert elbil-lader på eiendommen/boligen?
Ja.

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

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?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Hvem har utført arbeidet?
Ja, kun av faglært.
Beskriv arbeidet inkl. firmanavn:
Tilbygg med kjøkken, soverom, bad, utleiedel og ny skifer på terrassen. Arbeidet ble utført i 2001. Firma: Bogen & Mathiesen AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Oljetank er fjernet. Bioljetank ved kjøkkenet som varmer opp radiatorene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, kun av faglært.
Malt hele huset utvendig i 2020. Utført delvis husvask ? 2026.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Vannlekkasje i spisestuen ved det store vinduet i 2020. Hauktjern AS fikset det, ikke vært skader etter det.

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

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

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

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

boligen med oppdagede avvik. Vedlagt 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:

Byggemåte:
- Tak: Saltak og valmtak tekket med glasert takstein og skifer.
- Yttervegger: Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning og natursteinsforblending.
- Etasjeskille: Trekonstruksjon og betong.
- Grunnmur: Betong.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobberrør og rør-i-rør, med samlestokker plassert i kjelleren. Rør-i-rør-systemet antas å være fra 2001, mens kobberrørene er fra en eldre periode.
- Avløpsrørene er av plast og noe støpejern. Bunnledningen er av plast fra nyere tid.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Boligen har et sentralt varmeanlegg med fyrkjele, sirkulasjonspumper og ekspansjonskar i teknisk rom i kjelleren.
- Anlegget leverer vannbåren varme til boligen. Det er opplyst at fyrkjelen benytter bioolje.
- Boligen har to varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjelleren, én på ca. 300 liter fra 2000 og én på ca. 200 liter fra 2018.
- Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Fordelerstokker med avstengnings- og reguleringsventiler er plassert i kjelleren.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i kjelleren, mens sikringsskapet for leiligheten er plassert i leilighetens entré.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert, påvist stående vann og tette takrenner og nedløp og enkelte nedløp med frostspreng.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen, registrert mindre fuktmerker på undertaket og takstoler, trolig fra eldre periode.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Begrenset lufting bak kledningen, værslitasje og lokale råteskader.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Alder, mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Behov for utskiftning eller vedlikehold de kommende årene.
- Utvendig > Ytterdører: Slitasje og behov for vedlikehold og justeringer. Enkelte dørhåndtak er løse og bør etterstrammes. Utskiftning aktuelt på sikt.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er elder enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.
- Innvendig > Overflater - gulv: Generell slitasje, bruksmerker og glipper mellom gulvbordene.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger: Alder og generell slitasje.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Målt høydeforskjell på soverom 1, 2 og 3. 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.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Påvist fuktpåvirkning og det forhold at utforede yttervegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon.
- Innvendig > Innvendige trapper: For store åpninger i rekkverk, anbefales å montere håndløper samt noe vedlikehold av trappen.
- Innvendig > Innvendige dører: Utskiftning/vedlikehold bør påregnes de kommende årene.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Middels alder og rørene mangler tettemuffer på varerør på kjøkkenet.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Middels alder og moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har kun naturlig ventilering.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Berederen er fra 2000 og settes på bakgrunn av høy alder og begrenset restlevetid.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Grunnet konstruksjonens alder og manglende fuktsikring.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Konstruksjonen følges opp over tid. Halvparten av levetiden på fliser er nådd.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv: Halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr har middels alder.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Dagens strenge

krav krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold gitt badets generelle tilstand og alder at det kan foreligge fukt bak veggen.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Overflater bærer preg av alder.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Middels/høy alder.
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilatoren har passert teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.
- Kjøkken > 1. Etasje - leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning: Det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.
- Kjøkken > 1. Etasje - leilighet > Kjøkken > Avtrekk: Ventilatoren har passert forventet levetid.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det er ikke dokumentert utførelse for vanntett sjikt.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling: Halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Overflater gulv: Halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Alder og noe vedlikehold/utskiftning må påregnes.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Ventilasjon: Dagens strenge krav krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det gitt badets generelle alder/tilstand kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling: Halvparten av levetiden for flisene er nådd og ytterligre vedlikehold eller utskiftning bør vurderes de kommende årene.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv: Halvparten av levetiden for fliser er nådd og ytterligere vedlikehold bør vurderes.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Alder og vedlikehold/utskiftning må påregnes.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon: Dagens strenge krav krever bedre ventilering for å få TG0/1.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det gitt badets generelle tilstand/alder kan foreligge skjult fukt badets vegger.
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon: Registrert fuktmerker og misfarging på treristerne i badstuen. Eventuelle underliggende materialer er ikke avklart.
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er registrert eldre overflater med lokal slitasje og ujevnheter på vegger og i himling.
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr: Middels/høy alder.
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2: Råteskader og oppsprekking i treverket rundt flere vinduer, med behov for utskiftning av skadede deler. Kostnadsestimat kr. 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 200 000,-.
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 200 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid på sluk- og membranløsning er passert. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 200 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern

tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring
- Radiatorer tilknyttet biooljefyr
- Elektriske varmekabler på bad

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 22.08.2022. Følgende avvik ble konstatert:
- Anbefaling til teknisk løsning er at gasslange til gasspeis byttes.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 58 800 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 24 522,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 7 237,-
Avløp kr. 12 084,-
Renovasjon kr. 5 201,- (standard)

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. Det må påregnes økninger i kostnader og endringer i tømmefrekvens for renovasjon.

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og kostnader knyttet til TV, internett, forsikring, oppvarming etc. foreligger derfor ikke. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 365 957,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 463 827,- pr. 2024

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

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 165 kvm (Eiertomt)
Totalt tomteareal for gnr/bnr. 113/627 og 113/629 er ca. 4 165 m2.

Eiendommen er beliggende på en flott, opparbeidet og særdeles velstelt hagetomt med en vakker kombinasjon av grønne plenarealer, frodig beplantning og gjennomførte uteområder. Hagen fremstår som en liten oase, med pent anlagte blomsterbed, dekorative steinmurer, formklipte hekker og flotte trær som skaper en lun og idyllisk atmosfære.

Videre er tomten pent terrassert med flere nivåer og hyggelige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Romslige, steinbelagte uteplasser gir gode muligheter for utemøbler og hyggelige måltider utendørs, mens deler av uteplassene ligger skjermet under tak. Fra hagen kan man nyte en flott og vidstrakt utsikt over fjorden.

Eiendommen har en rekke sjarmerende detaljer som understreker det herskapelige preget, blant annet klassiske utelamper, dekorative smijernsporter, vakre steinarbeider og en flott hageskulptur. Store, etablerte trær bidrar til en harmonisk og innbydende helhet. Til eiendommen hører også til en privat tennisbane, som gir mulighet for aktivitet og rekreasjon på egen tomt. Tennisbanen er inngjerdet og ligger fint til i tilknytning til eiendommens øvrige utearealer.

Det er også opparbeidet gruslagt adkomstareal foran garasjen.

Adkomst
For nærmere beskrivelse, se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte eiendommen ligger fint til på Strøtvet / Toppenhaug på Bragernes i Drammen.
Dette er et veletablert nabolag med hovedvekt på villabebyggelse.

Fra boligen er det nærhet til dagligvarebutikk, samt direkte utgang til en rekke flotte tur- og rekrasjonsområder. Hele våren, sommeren og høsten har man uendelige muligheter til fine gå- eller joggeturer i marka, det være seg på stier eller spaserveier. På vinterstid blir dette til skimuligheter.

Det er enkel tilknytning til Bragernesåsen, med blant annet flotte turveier til Frydenbergdammen, en liten dam som nå er demmet opp og som tidligere var reservevann for Drammen by. Her er det satt ut benker og det er fint for barna og vasse litt. Det er også et tilholdssted for ender. Videre på turen kan du for eksempel gå innom Åspaviljongen, et koselig serveringssted som sto ferdig i 1940. Her kan du velge om du vil fortsette videre bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen, eller du kan fortsette bakkene opp til Spiraltoppen. På Spiraltoppen er det også et koselig serveringssted som er verdt et besøk.

Om vinteren er det mulig å spenne på seg skiene i kort gangavstand fra boligen ved kolonihagene, herfra befinner du deg i lysløypa med godt preparerte skiløyper på kort tid. Her kan du gå lange, fine skiturer innover i den fantastiske Drammensmarka.
Ønsker du å bade på varme sommerdager er Klopptjern en fin destinasjon. Her er det laget en fin liten badestrand hvor både små og store kan boltre seg.

Fra boligen er det få minutters gange til Bragernes skole og Løkkenbergene Vels barnehage. Her ligger også "Kjappen", en flott lekeplass og en fotballbane. Det var her fotballspilleren Martin Ødegård la grunnlaget for sin karriere.

Sentrum ligger fint i tilknytning til boligen, med ca. 10 minutters gange nedover. Her finner du alt av butikk- og servicetilbud som restauranter, kafeer, kjøpesentre, treningsstudio, kino, teater med mer.

Det er også gode kollektivmuligheter hvor man enten kan ta buss eller gå ned til byen. Fra sentrum er det en rekke busstilbud videre, samt togstasjon med hyppige togavganger til Oslo.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villabebyggelse og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
God tilgang til offentlig kommunikasjon med bussavganger til sentrum bare 100 meter fra boligen. Gangavstand til togstasjon (Brakerøya eller Strømsø stasjon) med hyppige avganger innover mot Asker og Oslo. Det tar ca. 30 minutter med toget til Oslo fra Drammen stasjon. For rutetider se www.brakar.no/www.vy.no.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Nærmeste barnehager blir Løkkebergene Vel barnehage og Brannposten naturbarnehage.
For komplett liste og oversikt over plassering, se www.drammen.kommune.no.

Skole:
Bragernes Skole ligger bare få minutters gange fra boligen, dekker 1.-7. trinn og Børresen ungdomskole dekker 8.-10. trinn.

Det er flere ulike videregående skoler i Drammen som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer.
For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no.
Drammen kan også by på høyere utdanning, med Papirbredden som huser Universitet i Sørøst-Norge. For mer informasjon se usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, dette er ikke unormalt byggeår tatt i betraktning. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente tegninger for opprinnelig oppføring av eiendommen datert 02.03.1946. Tegningene samsvarer med dagens planløsning for slik boligen så ut før tilbygg ble oppført. Opprinnelig var også dagens hovedsoverom to separate soverom som er slått sammen.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg som omfatter innredning til leilighet datert 02.05.2000. Det er mottatt ferdigattest for tilbygget den 25.11.2026.

Eiendommen har en etablert tennisbane. Megler har vært i kontakt med Drammen kommune for å undersøke forholdet nærmere. Kommunen har opplyst at etablering av tilsvarende tennisbane etter dagens regelverk ville vært søknadspliktig, blant annet sett hen til plasseringen mot nabogrense.

Det er ikke kjent nøyaktig når tennisbanen med tilhørende såle og gjerder ble etablert. Historiske flyfoto

viser at området har vært opparbeidet som en større slette langt tilbake i tid, og tilgjengelig informasjon kan tyde på at tennisbanen har vært etablert siden omkring 1947-1950. Kommunen har opplyst at regelverket på denne tiden var annerledes, og at tiltaket derfor kan ha vært unntatt søknadsplikt. Dette har imidlertid ikke latt seg fastslå med sikkerhet.

Det foreligger således ikke dokumentasjon som endelig avklarer tennisbanens offentligrettslige status. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på dette og overtar eiendommen med den usikkerheten dette innebærer.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Flomfare
- Ras- og skredfare
- Andre sikringssoner

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3301/113/627:

13.08.1948 - Dokumentnr: 1454 - Best. om vann/kloakkledning
Bestemmelse om dersom tomt selges videre innen 10 år, plikter eieren å opparbeide Stadshauptmann Aass vei. Rett til selv eller gjennom andre tomteeiere å legge ledninger over tomten mot å overta ansvaret for at det blir istandgjort etter anleggsarbeider Bestemmelse om vann- og kloakkledninger ved bebyggelse.
Rett til tilkobling til nærmeste kum, og eieren av denne eiendom deltar forholdsvis i utgiftene ved vedlikehold og reparasjon som er felles med andre. Med flere bestemmelser.

01.08.1944 - Dokumentnr: 1063 - Best. om vann/kloakkledning
Bestemmelser om adkomstvei til og med den del av tomtene som er beliggende til Stadshauptmann Aass vei inntil en bredde av 4,5 meter. Bestemmelser om kloakk og vannledning. Vedlikehold av disse påhviler eier. Bestemmelser om rett til selv eller gjennom andre tomteeiere å legge ledninger over disse eiendommer til andre tomten mot å overta ansvar for at det blir istandgjort etter eventuelle gravingsarbeider. Andre eiendommer skal ha rett til å få sine vann- og kloakkledninger tilkoblet mot å delta forholdsmessig i anleggsutgifter.
På tomtene skal det ikke drives kafe- eller handelsvirksomhet og tomtene skal kun bebygges med alminnelige beboelseshus, enten enebolig eller tomannsbolig.
Selgeren har ingen gjerdeplikt, men kjøperen har halv gjerdeplikt mot eventuelle tilstøtende tomter og full gjerdeplikt mot gater.

23.05.1944 - Dokumentnr: 901487 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:113 Bnr:597

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert med "høy bevaringsverdi - Klasse B" i henhold til Drammen kommune sin 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
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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 250 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade. Drone og kveld. kr. 14 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 366 900,- 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 25. november 2026

Ansvarlig 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).

Tilstandsrapport

Enebolig
Sven Svensens vei 14, 3014 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 113, bnr. 627

Sum areal alle bygg: BRA: 521 m² BRA-i: 462 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1771 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ1656

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

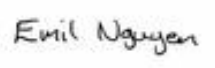
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 og valmtak tekket med glasert takstein og skifer.
Yttervegger: Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning og natursteinsforblending.
Etasjeskille: Trekonstruksjon og betong.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Vedfyring.
- Radiatorer tilknyttet biooljefyr.
- Elektriske varmekabler på bad.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av glasert takstein skifer.

Takrenner og nedløp av kobber og plast.

Taket har saltaks- og valmtakskonstruksjon med undertak av bord.

Boligen har yttervegger av trekonstruksjon med stående trekledning og natursteinsforblending.

Tilbygget har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000, i tillegg til vinduer med blyglass, samt koblede vinduer i kjelleren.

Boligen har eldre ytterdører av tre og terrassedører fra ulike perioder. Terrassedørene antas å være fra rundt 1980, med unntak av terrassedøren i leiligheten, som antas å være fra rundt 2001.

Boligen har balkong med adkomst fra gang på ca. 3 m² og balkong med adkomst fra soverom på ca. 5 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Teppe.
- Parkett.
- Malt betong.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Etasjeskiller er av trekonstruksjon og betong.

Boligen har åpne peiser i peisestue, stue og kjøkken i 1. etasje, samt i hobbyrom i kjelleren.

Boligen har tretrapper med teppe på trinn.

Innvendige dører i boligen består av profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- To servanter.
- To vegghengte speil.
- Toalett.
- Badekar.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje - leilighet › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad
Veggene har fliser og trepanel. Himling av malte overflater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Dusjhjørne.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av tre.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

Beskrivelse av eiendommen

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje - leilighet › Kjøkken
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Gulvet har teppe. Vegger har stråtapet og himilng av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Gulv, vegger og himling har malt betong.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Plassbygde spesialrom › Kjeller › Badstue
Vegger og himling er kledd med trepanel. Gulvet har trerister.

Oppvarming med elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobberrør og rør-i-rør, med samlestokker plassert i kjelleren. Rør-i-rør-systemet antas å være fra 2001, mens kobberrørene er fra en eldre periode.

Avløpsrørene er av plast og noe støpejern. Bunnledningen er av plast fra nyere tid.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Boligen har et sentralt varmeanlegg med fyrkjele, sirkulasjonspumper og ekspansjonskar i teknisk rom i kjelleren.

Anlegget leverer vannbåren varme til boligen. Det er opplyst at fyrkjelen benytter bioolje.

Boligen har to varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjelleren, én på ca. 300 liter fra 2000 og én på ca. 200 liter fra 2018.

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Fordelerstokker med avstengnings- og reguleringsventiler er plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i kjelleren, mens sikringsskapet for leiligheten er plassert i leilighetens entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig etablert drenering rundt grunnmuren.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Utvendige stikkledninger for vann og avløp antas å være av plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

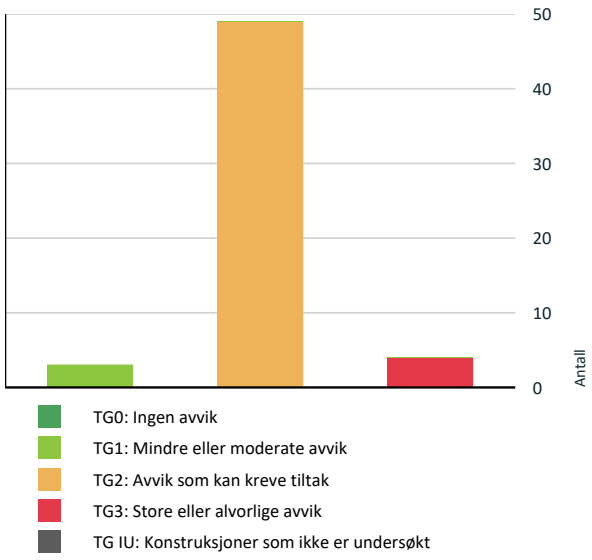
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

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

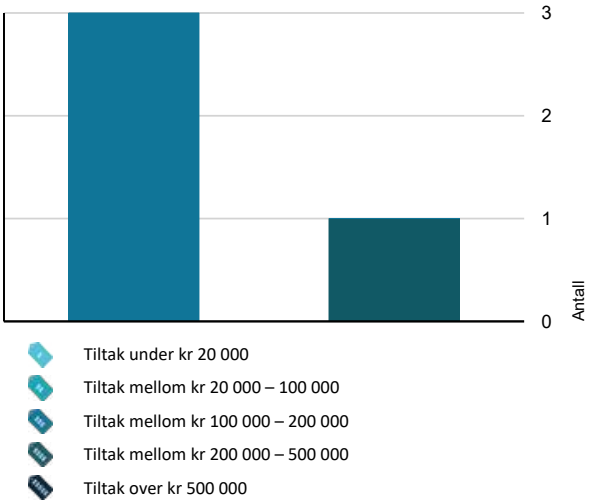
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — 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 inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje - leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje - leilighet > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1946

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Vedlikehold
- Service på varmeanlegg, herunder etterfylling av kuldebærervæske (HX 35). Arbeidet ble utført i februar 2026. Firma: VVS- Miljø AS.
- Reparasjon av garasjeport slik at denne kan lukkes igjen, samt oppsett av endestopp på tilstøtende garasjeport. Arbeid utført i 2026. Firma: Madsen Gruppen Vedlikehold.
- Bad: Klosett kontrollert og skiftet til nytt Porsgrund Glow toalett med soft-close sete og dobbeltspyling. Arbeid utført januar 2025. Firma: Jensen Varme & Sanitær AS.
- Utført tekking av terrasse med: Dualsluk 50mm, ca. 5,5m2 PVC-folie. Arbeid er utført i år 2000. Firma: Bogen & Mathiesen.
- Begge skorsteinene ble utbedret. Det ble blant annet montert ny røykkanal og feieluke, samt utført tilkobling til peis. Arbeidet ble utført i år 2000. Firma: PeWe AS.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Tilbygget fra 2000 ble oppført av Bogen & Mathiesen AS og omfatter kjøkken, stue og bad. Arbeidene inkluderte grunn- og betongarbeider, mur- og flisarbeider, tømrerarbeider samt rørlegger- og elektroarbeider. Badet ble etablert med membran, tetting rundt sluk og rør samt varmekabler i gulvet. Det ble også montert vinduer med 2-lags energiglass og balkongdører levert av Skallevold Trevaresalg AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av glasert takstein skifer og er besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av kobber og plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist stående vann og tette takrenner og nedløp.
- Det er påvist enkelte nedløp med frostspreng.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør påregnes ytterligere vedlikehold/rengjøring av takrenner og nedløp.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaks- og valmtakskonstruksjon med undertak av bord.
Kun hovedtaket er besiktiget, da ikke alle kryploft var tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket og takstoler, trolig fra eldre periode.
- Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet og ventilert på alle kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

TG 2 er gitt på bakgrunn av synlige fuktmerker på undertaket. Merkene kan stamme fra tidligere lekkasjer før taktekkingen ble skiftet. Det anbefales periodisk kontroll av loftsrommet for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning eller endringer i merkene.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger av trekonstruksjon med stående trekledning og natursteinsforblending.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Kledningen har liten avstand til steinlagt uteareal. Dette øker risikoen for fuktbelastning og råte i nedre del av kledningen. Det er registrert sprekker og avflassing i overflatebehandlingen.
• Kledningen er lagt helt inntil beslag/vannbrett, uten klar lufting eller avstand.
• Det er påvist noe værslitasje og noe råteskader på kledningen.

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.

TG 2 settes på bakgrunn av begrenset lufting bak kledningen, værslitasje og lokale råteskader. Begrenset lufting gir dårligere uttørking og øker risikoen for videre fukt- og råteskader. Vedlikehold av overflatene og utskifting av skadede kledningsbord må påregnes. Lufting og klaring mot underliggende flater bør forbedres i forbindelse med utbedringene.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2000 på tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
• Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.
• Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

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

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass eller blyglass, samt koblede vinduer i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Flere vinduer er karmlistene ført helt ned mot vannbrettet uten tilstrekkelig klaring. Det er registrert oppsprekking og lokale råteskader i treverket rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadet treverk må skiftes ut, og øvrige overflater må vedlikeholdes. Det må etableres tilstrekkelig klaring mellom karmlister og vannbrett for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktoppsug og nye råteskader.

TG 3 settes på bakgrunn av råteskader og oppsprekking i treverket rundt flere vinduer, med behov for utskifting av skadede deler. Tilstrekkelig klaring mot vannbrett må etableres for å redusere risikoen for videre fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har eldre ytterdører av tre og terrassedører fra ulike perioder.
Terrassedørene antas å være fra rundt 1980, med unntak av terrassedøren i leiligheten, som antas å være fra rundt 2001.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er registrert enkelte løse dørhåndtak som bør etterstrammes eller justeres.
• 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 anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 settes på bakgrunn av slitasje og behov for vedlikehold og justeringer. Enkelte dørhåndtak er løse og bør etterstrammes. Utskifting av enkelte dører kan bli aktuelt på sikt, avhengig av tilstand og funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong med adkomst fra gang på ca. 3 m² og balkong med adkomst fra soverom på ca. 5 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Det er opplyst at Bogen & Mathiesen utførte arbeid med ca. 5,5 m² PVC-folie og 50 mm Dualsluk i år 2000.

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

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Tre.
- Teppe.
- Parkett.
- Malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en bruksmerker og glipper på gulv i flere rom.
• Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av generell slitasje, bruksmerker og glipper mellom gulvbordene. Utbedring må påregnes, og omlegging eller utskifting av deler av gulvet kan bli nødvendig.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale skader og slitasje på tapet og malte overflater i flere rom.
• Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trekonstruksjon og betong.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en høydeforskjell på 18 mm lokalt i soverom 1.
• Det er målt en høydeforskjell på 15 mm lokalt i soverom 2.
• Det er målt en høydeforskjell på 16 mm lokalt i soverom 3.

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.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har åpne peiser i peisestue, stue og kjøkken i 1. etasje, samt i hobbyrom i kjelleren.
Ifølge eier ble begge skorsteinene utbedret i 2000 av PeWe AS, med blant annet montering av ny røykkanal og feieluke samt tilkobling til peis.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

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 påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er registrert sprekker og lokal avskalling av maling/puss på kjellerveggene. Langs overgangen mellom gulv og vegg er det hvitlige avleiringer som kan være saltutslag. Forholdene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

• Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Fuktpåvirkningen kan skyldes kapillært oppsug i betong/grunnmur, som normalt kan trekke til seg fukt fra grunnen. Vedvarende fuktbelastning over tid kan føre til utvikling av fukt- og råteskader.

Eventuelle skader som måtte oppstå i fremtiden vil være et resultat av forhold som utvikler seg over tid, og ikke nødvendigvis forhold som var synlige eller påvisbare under befaringen. Det tas forbehold om at det kan foreligge fukt- eller råteskader i konstruksjonen utenfor de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon. Tilstanden på drenering og fuktsikring har vesentlig betydning for risikoen for videre skadeutvikling.

TG 2 settes med bakgrunn i påvist fuktpåvirkning og det forhold at utforede yttervegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Ved fremtidige tiltak bør det vurderes å åpne konstruksjonen og gjennomføre nødvendige oppgraderinger av drenering og fuktsikring for å redusere fuktbelastningen og forebygge skader over tid.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper med teppe på trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje på trappetrinn og overflater.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i boligen består av profilerte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert dørhåndtak som bør justeres/strammes.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
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

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.
- Det er registrert lite eller manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det noe lokalt fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
- Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- To servanter.
- To vegghengte speil.
- Toalett.
- Badekar.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra 2001, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:

• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.
• Det er registrert lite eller manglende fall mot sluk utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det noe lokalt fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
• Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra 2001, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i kjøkkenet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Vurdering av avvik:

• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og trepanel. Himling av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.
• Trepanel er uegnet i områder som utsettes for direkte vannbelastning, da dette kan medføre svelling og råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.
• I dusjsonen er det noe lokalt fall mot sluket. Dusjsonen er avgrenset med oppkant som hindrer eventuelt lekkasjevann på gulvet utenfor dusjsonen i å renne til sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gjenværende forventet levetid: Utløpt.
- Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Servant.
- Vegghengt speil.
- Dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra 2001, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av tre.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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, med mindre slitasje/bruksmerker på benkeplaten. Det er ikke registrert skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

1. ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

1. ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi kjøkkenventilatoren har passert forventet teknisk levetid og naturligvis skiftes ut ved renovering av kjøkkenet.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har teppe. Vegger har stråtapet og himilng av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater bærer noe preg av alder.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av eldre overflater med slitasje og behov for fornyelse. Vedlikehold og lokal utskifting av overflater må påregnes over tid.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- For å opprettholde et godt inneklima og forhindre fuktproblemer på badet, bør det installeres mekanisk avtrekk eller elektrisk styrt vifte.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulv, vegger og himling har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre overflater med lokal slitasje og ujevnheter på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av overflatenes slitasje og vedlikeholdsbehov. Lokal utbedring av underlaget og fornyelse av overflatebehandlingen må påregnes.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- For å opprettholde et godt inneklima og forhindre fuktproblemer på badet, bør det installeres mekanisk avtrekk eller elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue:
Vegger og himling er kledd med trepanel. Gulvet har trerister.

Oppvarming med elektrisk badstueovn.

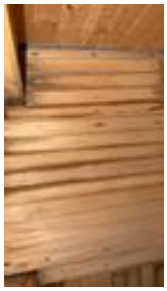
Badstuen er opplyst å være etablert i 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker og misfarging på treristene i badstuen. Eventuell påvirkning på underliggende materialer er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av påviste forhold, sett i sammenheng med rommets alder. Vedlikehold og eventuell lokal utskifting må påregnes. Underliggende materialer bør kontrolleres for å avklare behovet for videre tiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobberrør og rør-i-rør, med samlestokker plassert i kjelleren.
Rør-i-rør-systemet antas å være fra 2001, mens kobberrørene er fra en eldre periode.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
• Det mangler tettemuffer på varerørene på kjøkkenet. Det mangler også merking av rørkurser og tilhørende kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunktet for utskiftning av vannledningene nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alderen kan lekkasjer eller andre skader oppstå. Det vil være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast og noe støpejern. Bunnledningen er av plast fra nyere tid.
De innvendige avløpsrørene har middels alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunktet for utskiftning av avløpsrørene nærmer seg. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Det vil derfor være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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 kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

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.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har et sentralt varmeanlegg med fyrkjele, sirkulasjonspumper og ekspansjonskar i teknisk rom i kjelleren.
Anlegget leverer vannbåren varme til boligen. Det er opplyst at fyrkjelen benytter bioolje.

Service på varmeanlegg, herunder etterfylling av kuldebærervæske (HX 35). Arbeidet ble utført i februar 2026. Firma: VVS- Miljø AS.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere plassert i teknisk rom i kjelleren, én på ca. 300 liter fra 2000 og én på ca. 200 liter fra 2018.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 2 gjelder kun berederen fra 2000 og settes på bakgrunn av høy alder og begrenset forventet restlevetid. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via radiatorer.
Fordelerstokker med avstengnings- og reguleringsventiler er plassert i kjelleren.
Det er opplyst at anlegget fungerer som tiltenkt, og det er ikke opplyst om skader eller avvik.

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 har automatsikringer. Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i kjelleren, mens sikringsskapet for leiligheten er plassert i leilighetens entré.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
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 synlig etablert drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur.

• Det er påvist sprekker i grunnmur og fundament sett fra kjelleren.

Konsekvens/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 i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger for vann og avløp antas å være av plast.
Det er ukjent om ledningene er skiftet ut eller oppgradert i senere tid.

Tilstandsrapport

Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard med preg av alder og bruksslitasje.

Vedlikehold
Bygget vurderes å være i en stand hvor det må påregnes ytterligere oppgraderinger og vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	94			94	8
1. Etasje	153	20		173	
1. Etasje - leilighet	58			58	
Kjeller	157			157	
SUM	**462**	**20**			**8**
SUM BRA	**482**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		
1. Etasje	Stue, spisestue, hall, toalettrom, kjøkken, peisstue	Garasje	
1. Etasje - leilighet	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, gang 2, gang 3, bod/vaskerom, hobbyrom, bod 2, bod 3, teknisk rom, bod 4, bod 5, bad, badstue, toalettrom		

Kommentar

TBA:
- Balkong fra gang på ca. 3 m²
- Balkong fra soverom på ca. 5 m²

BRA-e:
- Garasje på ca. 20 m²

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		39		39	
SUM		**39**			

SUM BRA	39

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Dobbelgarasje på ca. 39 m²

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
12.10.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	627		0	3216.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sven Svensens vei 14

Hjemmelshaver
Thorsen Jørgen Lauritz

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	
2	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligselgerforsikring

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

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

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

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

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

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

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

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

Signatur/dato:

Blokkbokstaver: JØRGEN THORSEN

Signatur/dato:

Blokkbokstaver:

Selgers egenerklæring

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

Salgsobjekt

Adresse: Sven Svensens Vei 14

Postnummer: 3014 **Sted:** Drammen

Gr.nr.: 113 **B.nr.:** 627 // 629 **Seksjonsnr.:**

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

Byggeår: 1946

Selger og kjennskap

Navn på selger: Jørgen Lauritz Thorsen

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

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

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik Drammen

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

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

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

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

Forsikringsselskap: Gjensidige **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

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

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

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

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

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

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

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

3 bad i 2001.

Firma: Jensen Varme & Sanitær

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

- ☐ Nei
- ☒ Ja

Eventuell kommentar:

I forbindelse med etablering av badet i år 2000, ble det lagt baderomsmembran, samt utført tetting rundt sluk og rør og montert varmekabler i gulvet.
Firma: Elektron AS.

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

- ☐ Nei
- ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Arbeid er dokumentert med faktura fra Elektron AS.

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

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

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

Reparasjon av garasjeport slik at denne kan lukkes igjen, samt oppsett av endestopp på tilstøtende garasjeport. Arbeid utført i 2026. Firma: Madsen Gruppen Vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

Gjort arbeid på kjøkken, bad, badstue og utleiedel i 2001 og nyere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

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

Oppgradert vann og avløp i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☒ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☒ Ja

Hvem har utført arbeidet?

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

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

Tilbygg med kjøkken, soverom, bad, utleiedel og ny skifer på terrassen. Arbeidet ble utført i 2001.
Firma: Bogen & Mathiesen AS.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Oljetank er fjernet. Bioljetank ved kjøkkenet som varmer opp radiatorene.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

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

Malt hele huset utvendig i 2020. Utført delvis husvask i 2026.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Vannlekkasje i spisestuen ved det store vinduet i 2020. Hauktjern AS fikset det, ikke vært skader etter det.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Gjort om til biobrensell

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

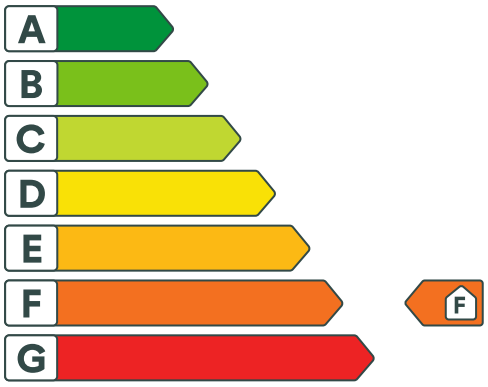
Eventuell kommentar:

enova

Energiattest



Adresse **Sven Svensens vei 14, 3014 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370620**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158514974**
Gårdsnummer **113**	Bruksnummer **627**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **462,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **341,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Bio-energi, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **315,22**

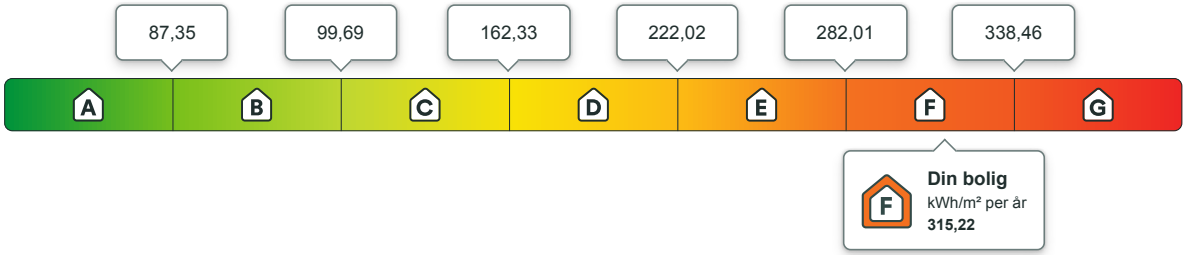
Sven Svensens vei 14, 3014 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
202 567,64	**328,55**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sven Svensens vei 14, 3014 DRAMMEN

Detaljering

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

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



Sven Svensens vei 14, 3014 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

ambita

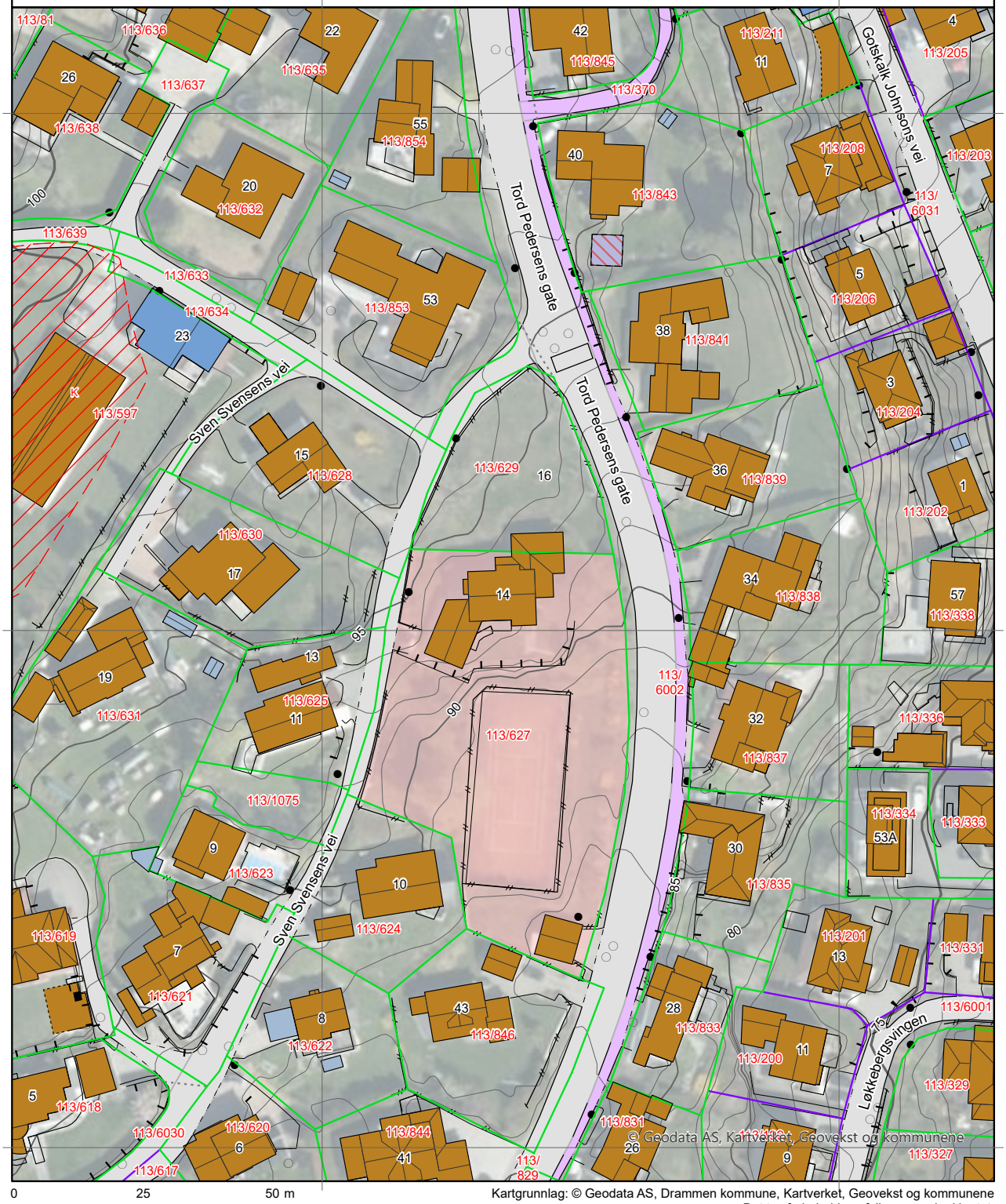
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/113/627/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

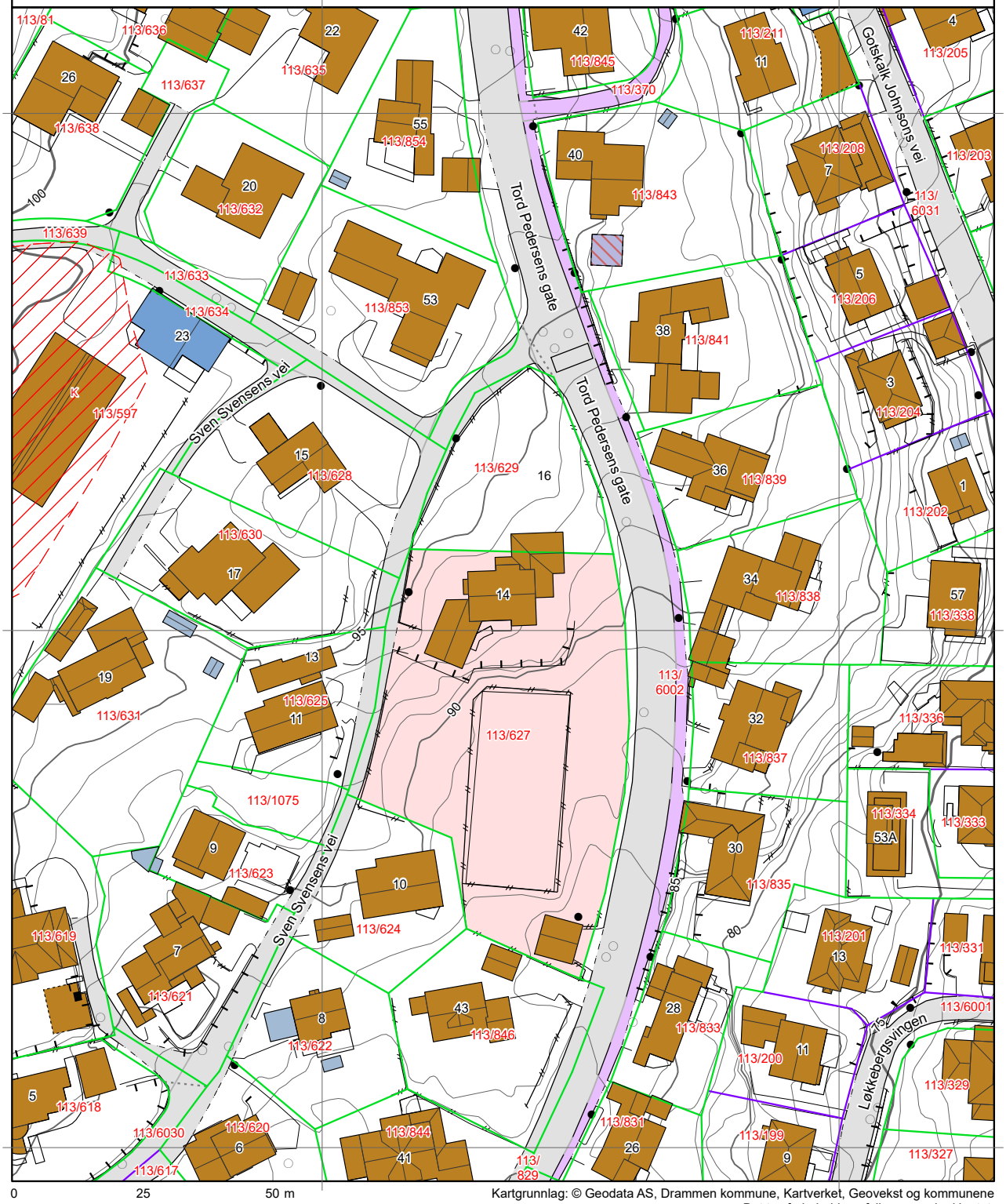
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/113/627/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



PLANKOMPANIET AS
Albums gate 6
3016 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-26/02176-3	Mohammed Adham Sabbagh	25.11.2026

Sven Svensens vei 14, ferdigattest for oppføring av tilbygg til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 627 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	113 / 627 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	PLANKOMPANIET AS
Tiltakshaver:	Jørgen Thorsen

Vi har behandlet søknad om ferdigattest, som vi mottok 19.11.2026.

Vedtak om ferdigattest

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

Det gis ferdigattest for oppføring av tilbygg til bolig.

Opplysninger om saken

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 19.11.2026, viser at alle ansvarlige foretak har avsluttet sine arbeider.

Saksgang
Det er tidligere gitt følgende vedtak i saken:

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksnummer	Vedtak	Dato
00/02806	Tillatelse til tiltak, oppføring av tilbygg til bolig	02.05.2000

Kommunens vurdering

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse på at vilkårene i tillatelsen og kravene i plan- og bygningslovgivningen er oppfylt.

Gebyr

Gebyrene er gitt etter forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldende fra 01.01.2026.

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
301013	§ 3.1.1 c, grunngebyr	kr. 1 820	1	kr. 1 820
304013	§ 3.4.1 c, ferdigattest	kr. 3 640	1	kr. 3 640
			Totalt	**kr. 5 460**

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Har du spørsmål?

Du kan sende spørsmål til saksbehandler på e-post til kommunepost@drammen.kommune.no. Du kan også ringe sentralbordet på telefon 32 04 00 00 og be om å få snakke med saksbehandler.

Saksbehandler er tilgjengelig mandag-torsdag mellom kl. 12.00 og kl. 14.00.

Generell informasjon

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

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

Kommuneombudet
Har du behov for uavhengig råd og veiledning om dine rettigheter, kan du kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen, og du kan lese mer om kommuneombudet her:
Kommuneombud | Drammen kommune

Med hilsen

Mohammed Adham Sabbagh
Rådgiver

Wivian Langlie Halleby
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomførimgsplan–versjon 2

Kopi til:
Jørgen Thorsen

DRAMMEN KOMMUNE

Siv.ark. MNAL Peder M. Blindheim
Albums gate 6

3016 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato:
00/02806	ADR Sven Svensens vei 14	TSBU/BYTO/GUHA	02.05.00

SVEN SVENSENS VEI 14, 113/627 - TILLATELSE TIL TILTAK, OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG

FAKTA / VURDERINGER:

Ovennevnte søknad datert: 07.04.00, mottatt: 10.04.00.

Søknaden om tiltak omfatter:
Oppføring av tilbygg til enebolig. Tilbygget skal benyttes til egen leilighet.

Tiltakshaver: Sverre Thorsen
Ansvarlig søker: Siv.Ark. MNAL Peder M. Blindheim

Dokumentasjon:
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 14 og 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Reguleringsmessige forhold:
Eiendommen ligger i uregulert område.

Estetiske vurderinger:
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens § 74, nr.2, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene.

Nabovarsling:
Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94, og det har ikke innkommet protester fra disse.

Høringsinstanser:
Ytterligere uttalelser eller samtykke fra annen myndighet anses ikke nødvendig.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (kfr. § 95) gis, etter delegert myndighet, tillatelse til følgende tiltak:
Oppføring av tilbygg til bolig. Jf søknad, tegninger og situasjonskart godkjent dato: 02.05.00.

Teknisk sektor
Byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 Drammen
Tlf.* 32 80 60 00
Direkte linje: 32 80 60 50
Telefaks: 32 80 62 26
Organisasjonsnummer
939214895

Tiltaket anses å være i:
Risikoklasse: 4
Brannklasse: 1

ANSVAR OG KONTROLL:
Ansvarsretter og kontrollformer:

Ansvarsrett gis til følgende firmaer:

Siv. Ark. MNAL Peder M. Blindheim	: SØK 040.1, PRO/KPR 110.1.
Arild Berg AS (S)	: PRO/KPR 131.2
Nordiske Varme Sanitær AS (S)	: SØK 324.1, 311.1, PRO/KPR 311.1, 324.1, UTF/KUT 311.2, 324.2
Bogen og Mathisen A/S (S)	: SAM 040.1, UTF/KUT 040.2

Kontrollplaner:
Kontrollerklæring fra Siv.Ark. Arild Berg AS datert: 30.03.00, mottatt: 10.04.00 aksepteres.
Kontrollerklæring fra Nordiske Varme Sanitær AS datert: 28.03.00, mottatt: 10.04.00 aksepteres.
Kontrollerklæring fra Siv.Ark. MNAL Peder M. Blindheim datert: 07.04.00, mottatt: 10.04.00 aksepteres.
Kontrollplan for prosjektering stemplet godkjent dato: 02.05.00.
Kontrollplan for utførelse stemplet godkjent dato: 02.05.00.

BETINGELSER:
Krav knyttet til igangsettelse:

Plasserings- og beliggenhetskontroll, SAK § 14:
Høydeplassering godkjennes av kommunen (saksbehandler).

Plassering på tomten er tiltakshavers ansvar, men kan bl.a. bestilles og utføres av kommunens landmålerenhet.

Beliggenhetskontroll/salingskontroll skal utføres av kommunens landmålerenhet ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdig, men før støpearbeidene igangsettes (SAK §18). Kontrollen bestilles gjennom kommunens saksbehandler.

Ansvarlig utførende må selv sørge for å få skriftlig bekreftet at salingen er godkjent av kommunens saksbehandler før arbeidene videreføres.

Krav knyttet til ferdigstillelse:
"Som bygget tegninger" og dokumentasjon som viser bygningens koordinatfestede plassering må sendes kommunen når tiltaket er ferdig.

Kontrollansvarlig for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon når tiltaket er ferdig. Oppgave over eventuelle feil, mangler eller gjenstående arbeider, med frist for utbedring, skal sendes kommunen sammen med resultat av sluttkontrollen og anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Begge boenheter må ha felles oppstillingsplass for avfallsdunker. Dunkene skal plasseres maksimalt 10m fra hovedvei.

Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak, må være montert før brukstillatelse kan gis.

Spesielle krav knyttet til tekniske installasjoner:
"Som bygget tegninger" som viser vann- og avløpsanlegg må sendes bydriftsavdelingen samtidig med anmodning om brukstillatelse/ferdigattest.

INFORMASJON:

GEBYRER:
Gebyrer faktureres og sendes direkte til tiltakshaver med kopi til ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må sørge for at de firmaer som er gitt ansvarsrett, blir underrettet om vedtaket.

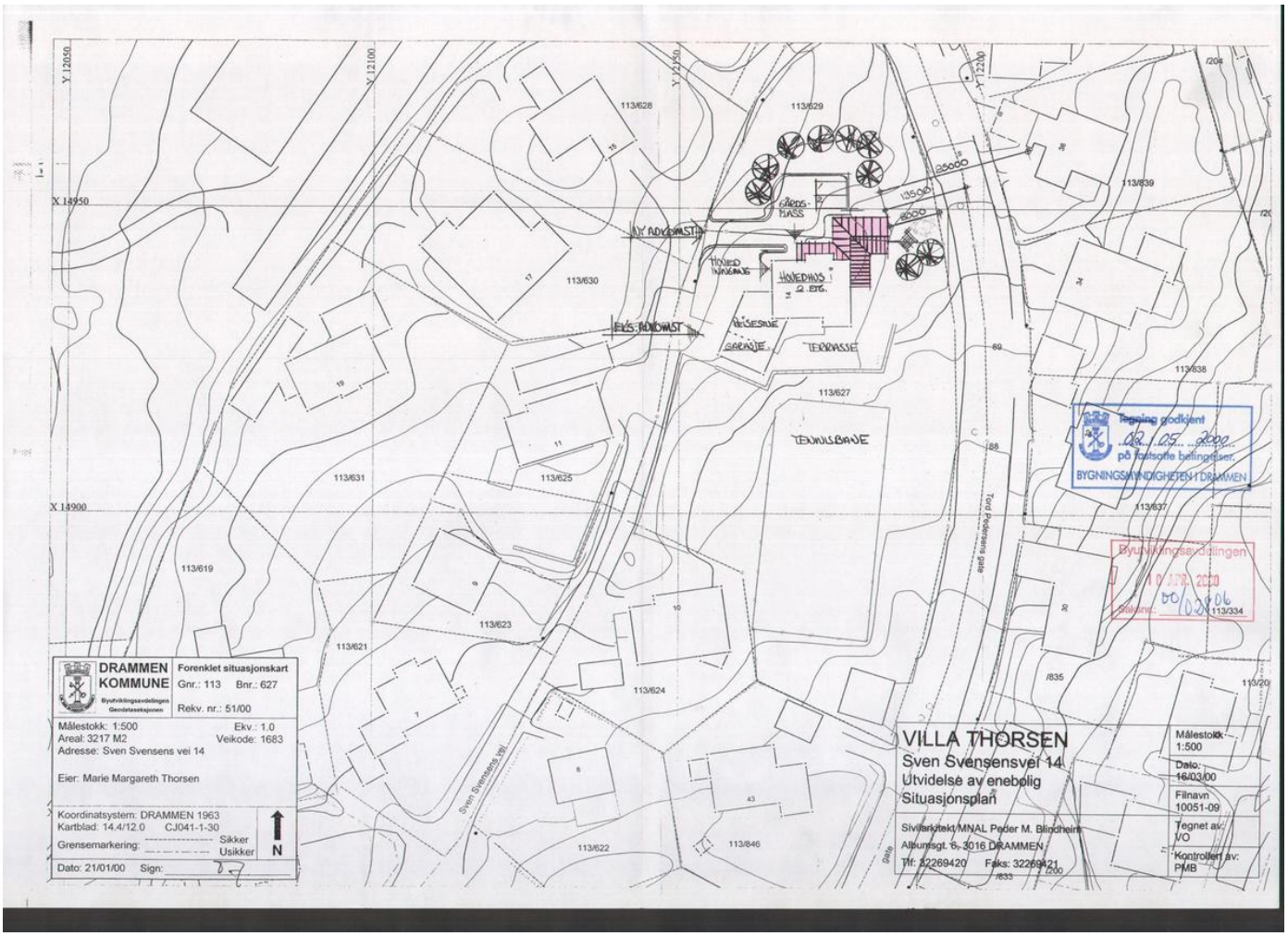
KLAGEADGANG:
Tillatelsen og betingelsene kan påklages av parter med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at orientering om vedtaket er mottatt. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28.
Se forøvrig vedlagte orientering om klageadgang.

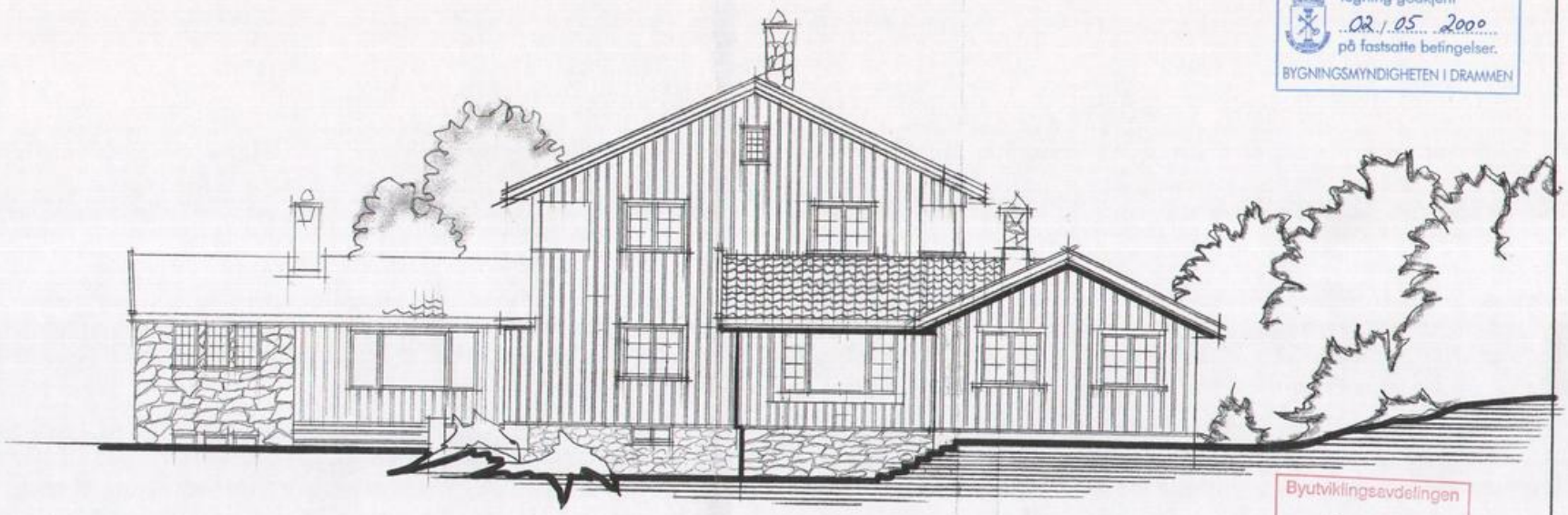
Øystein Bull-Hansen
seksjonsleder

Gunn Hagen
saksbehandler

Vedlegg: Standardvilkår for plasserings- og beliggenhetskontroll
Orientering om klageadgang
Regler for husnummerskilt
Radon i boliger

Kopi sendt: Tiltakshaver
Drammen kommune, bydriftsavdelingen
Drammen Energinett
Drammen og Lier Brann- og feiervesen, feiervesenet

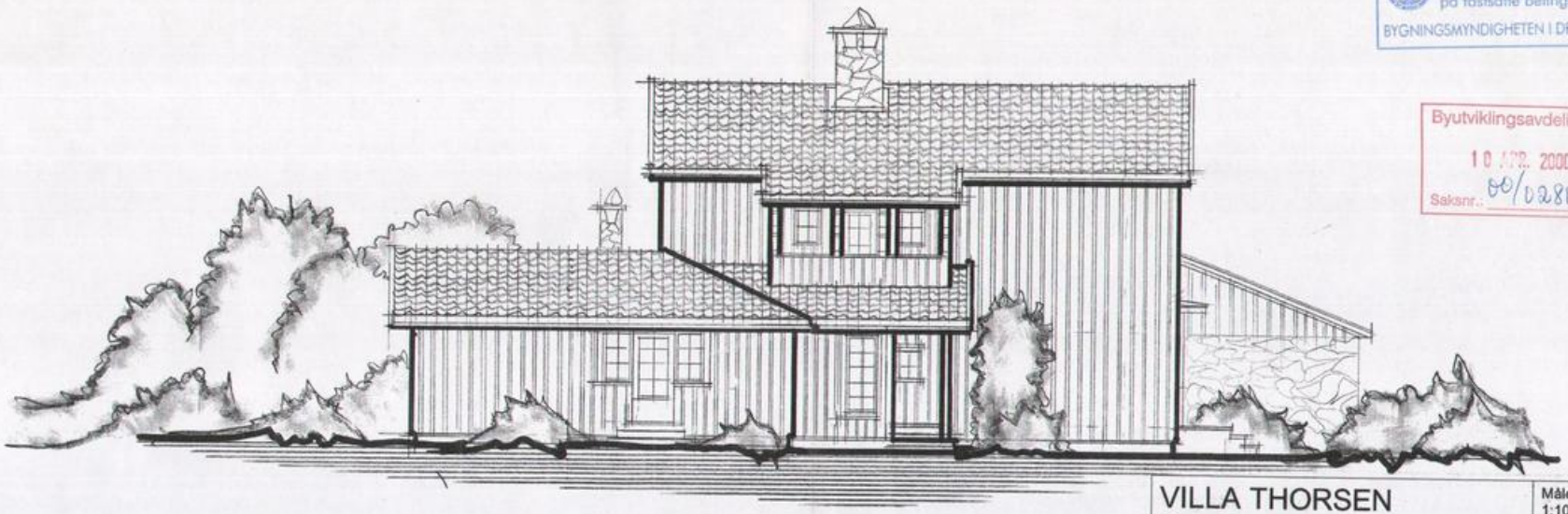

DRAMMEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
Geodatasekasjonen
Forenklet situasjonskart
Gnr.: 113 Bnr.: 627
Rekv. nr.: 51/00
Målestokk: 1:500
Areal: 3217 M2
Adresse: Sven Svensens vei 14
Ekv.: 1.0
Veikode: 1683
Eier: Marie Margareth Thorsen
Koordinatsystem: DRAMMEN 1963
Kartblad: 14.4/12.0 CJ041-1-30
Grensemarkering: Sikker Usikker
N
Dato: 21/01/00 Sign:
VILLA THORSEN
Sven Svensensvei 14
Utvidelse av enebolig
Situasjonsplan
Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim
Allumsgt. 6, 3016 DRAMMEN
Tlf: 32269420 Faks: 32269421
Målestokk: 1:500
Dato: 16/03/00
Filnavn 10051-09
Tegnet av: VO
Kontrollert av: PMB
Tegning godkjent
02.05.2000
på følgende betingelser:
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
Byutviklingsavdelingen
Gnr/bnr: 113/334
HOVEDHUS 1 ETG.
GARASJE
TERRASSE
TENNISBANE
EKS. BOLIGHUS
Sven Svensens vei
Tord Dahlsens gate
113/619
113/621
113/622
113/623
113/624
113/625
113/627
113/628
113/629
113/630
113/631
113/637
113/838
113/839
113/846



Tegning godkjent
02.05.2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Byutviklingsavdelingen
10 MAI 2000
Saksnr.: 00/02806

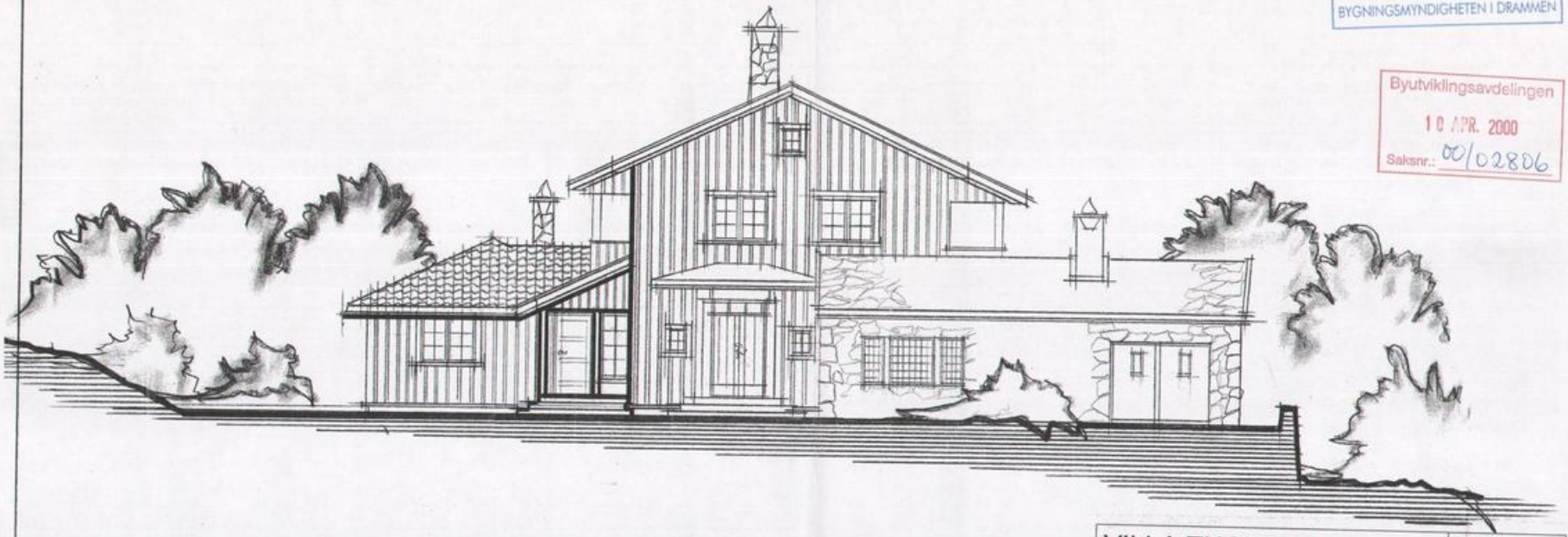
VILLA THORSEN Sven Svensensvei 14 Utvidelse av enebolig Fasade mot øst	Målestokk 1:100
	Dato 16/03/00
	Filnavn 10051-18
Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim Albumsgt. 6, 3016 DRAMMEN Tlf: 32269420 Faks: 32269421	Tegnet av: VO
	Kontrollert av: PMB



Tegning godkjent
02 / 05 2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Byutviklingsavdelingen
10 MAR. 2000
Saksnr.: 00/02806

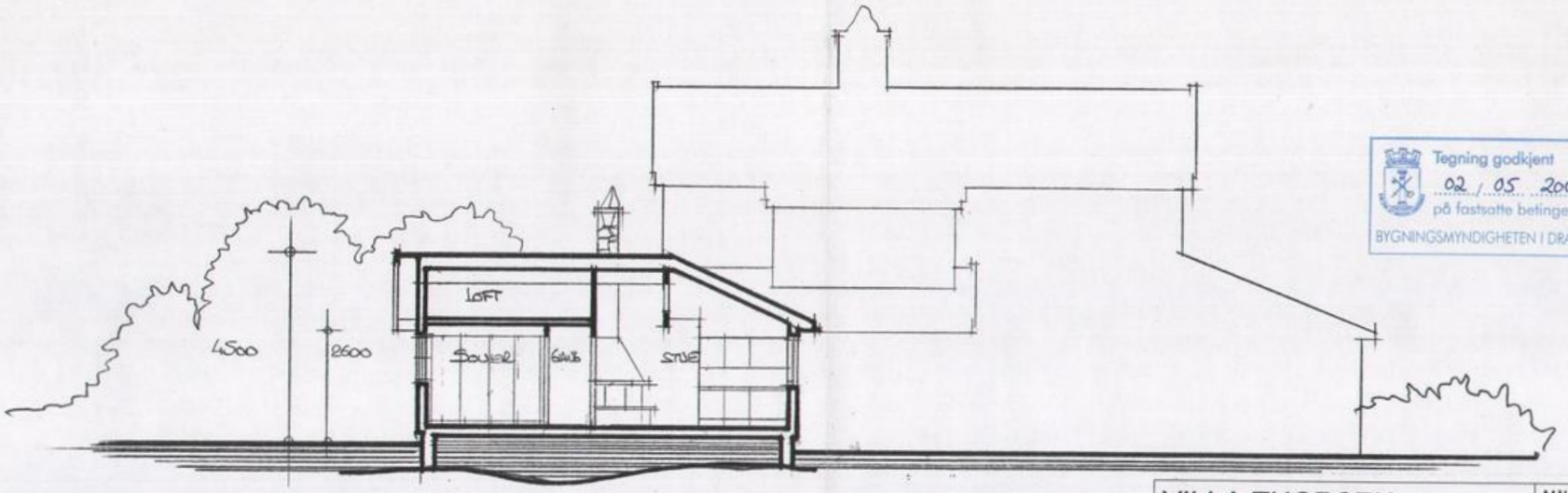
VILLA THORSEN Sven Svensensvei 14 Utvidelse av enebolig Fasade mot nord	Målestokk 1:100
	Dato 16/03/00
	Filnavn 10051-15
Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim Albumsgt. 6, 3016 DRAMMEN Tlf: 32269420 Faks: 32269421	Tegnet av: VO
	Kontrollert av: PMB



Tegning godkjent
02.05.2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Byutviklingsavdelingen
10 APR. 2000
Saksnr.: 00/02806

VILLA THORSEN Sven Svensensvei 14 Utvidelse av enebolig Fasade mot vest	Målestokk 1:100
	Dato 16/03/00
	Filnavn 10051-17
Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim Albumsgt. 6, 3016 DRAMMEN Tlf: 32269420 Faks: 32269421	Tegnet av: VO
	Kontrollert av: PMB



Tegning godkjent
02 / 05 2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

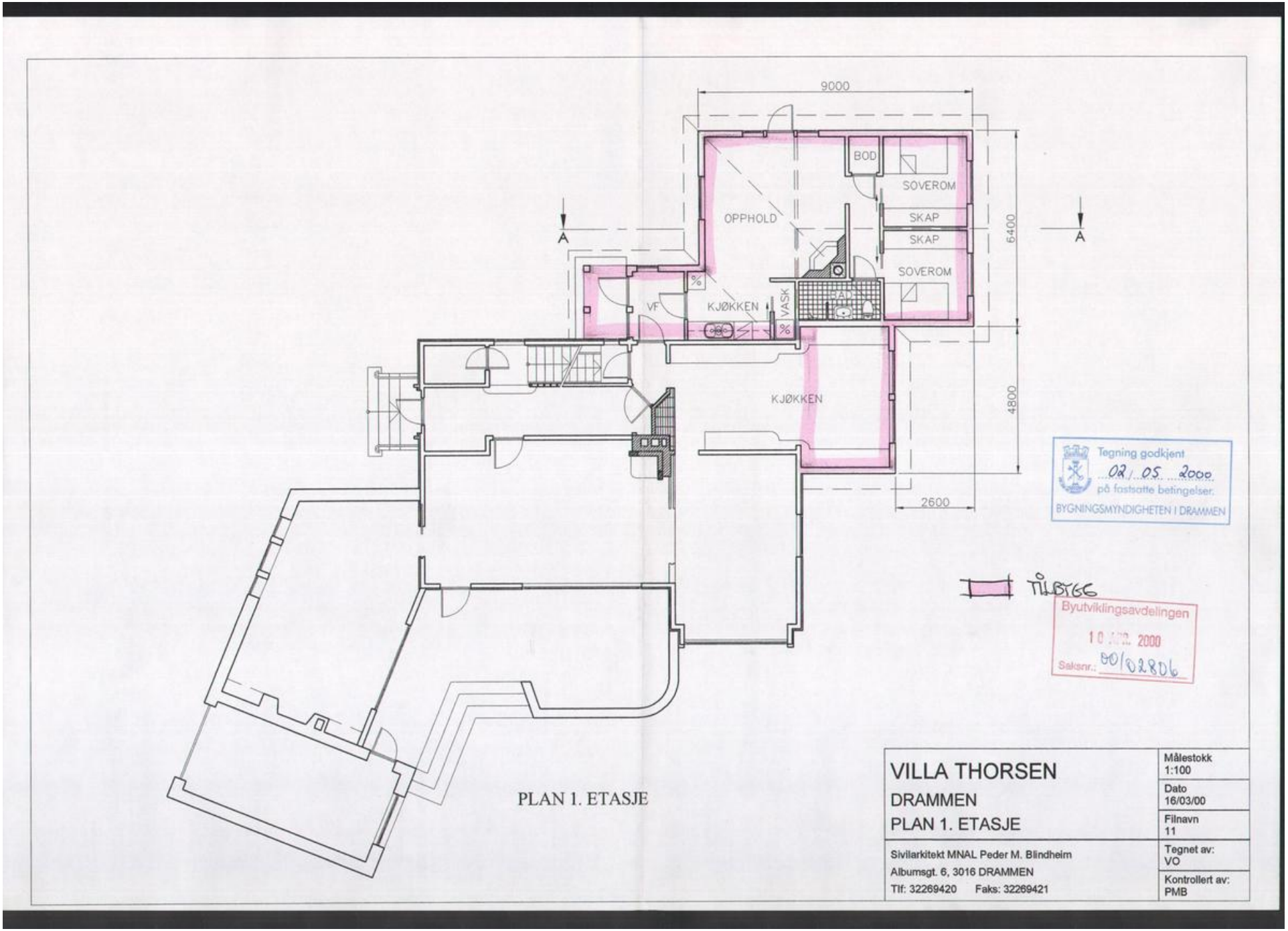
0 1 8 S o / 58056
113/627 2806 Tegning

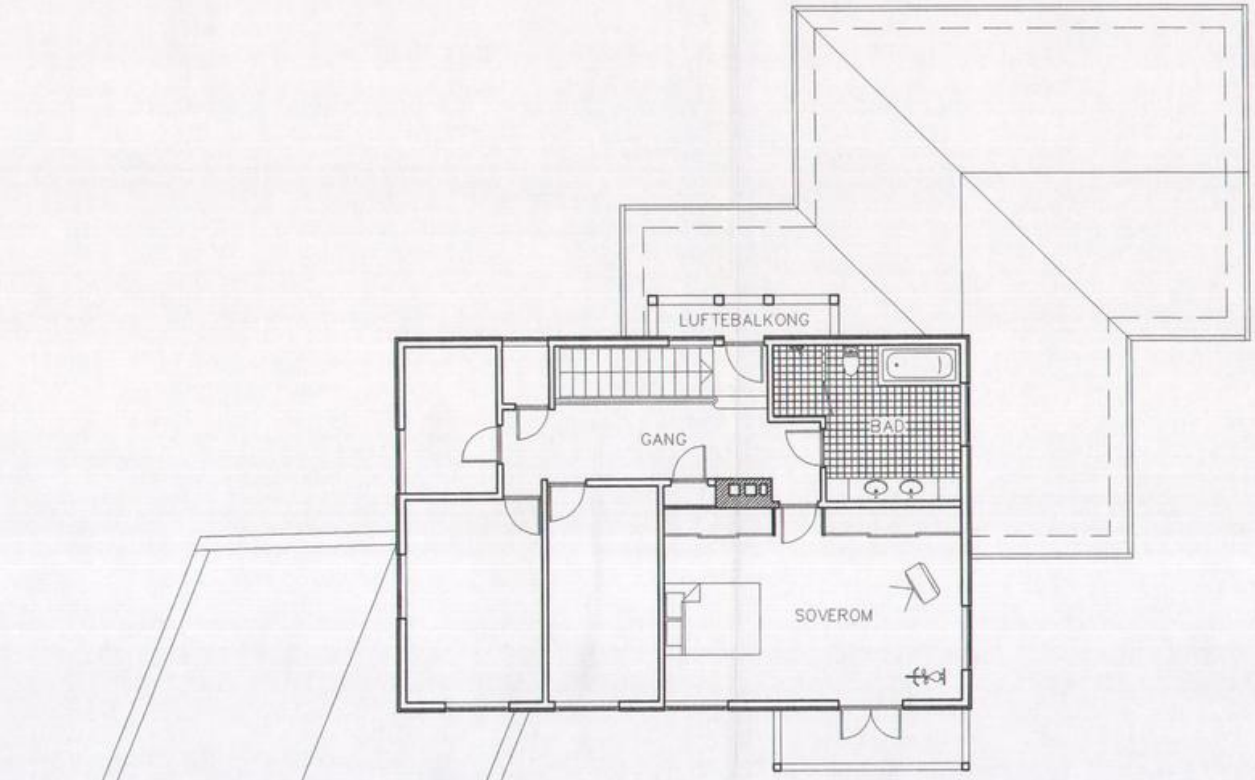
VILLA THORSEN

Sven Svensensvei 14
Utvidelse av enebolig
Snitt

Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim
Albumsgt. 6, 3016 DRAMMEN
Tlf: 32269420 Faks: 32269421

Målestokk	1:100
Dato	16/03/00
Filnavn	10051-14
Tegnet av:	VO
Kontrollert av:	PMB


9000
BOD
SOVEROM
OPPHOLD
SKAP
SKAP
SOVEROM
6400
A
A
VF
KJØKKEN
VASK
BAD
KJØKKEN
4800
2600
Tegning godkjent
02/05 2000
på fastsatte betingelser:
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
TILBYGG
Byutviklingsavdelingen
10 2000
Saksnr.: 00/02806
PLAN 1. ETASJE
VILLA THORSEN
DRAMMEN
PLAN 1. ETASJE
Målestokk
1:100
Dato
16/03/00
Filnavn
11
Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim
Albumsgt. 6, 3016 DRAMMEN
Tlf: 32269420 Faks: 32269421
Tegnet av:
VO
Kontrollert av:
PMB



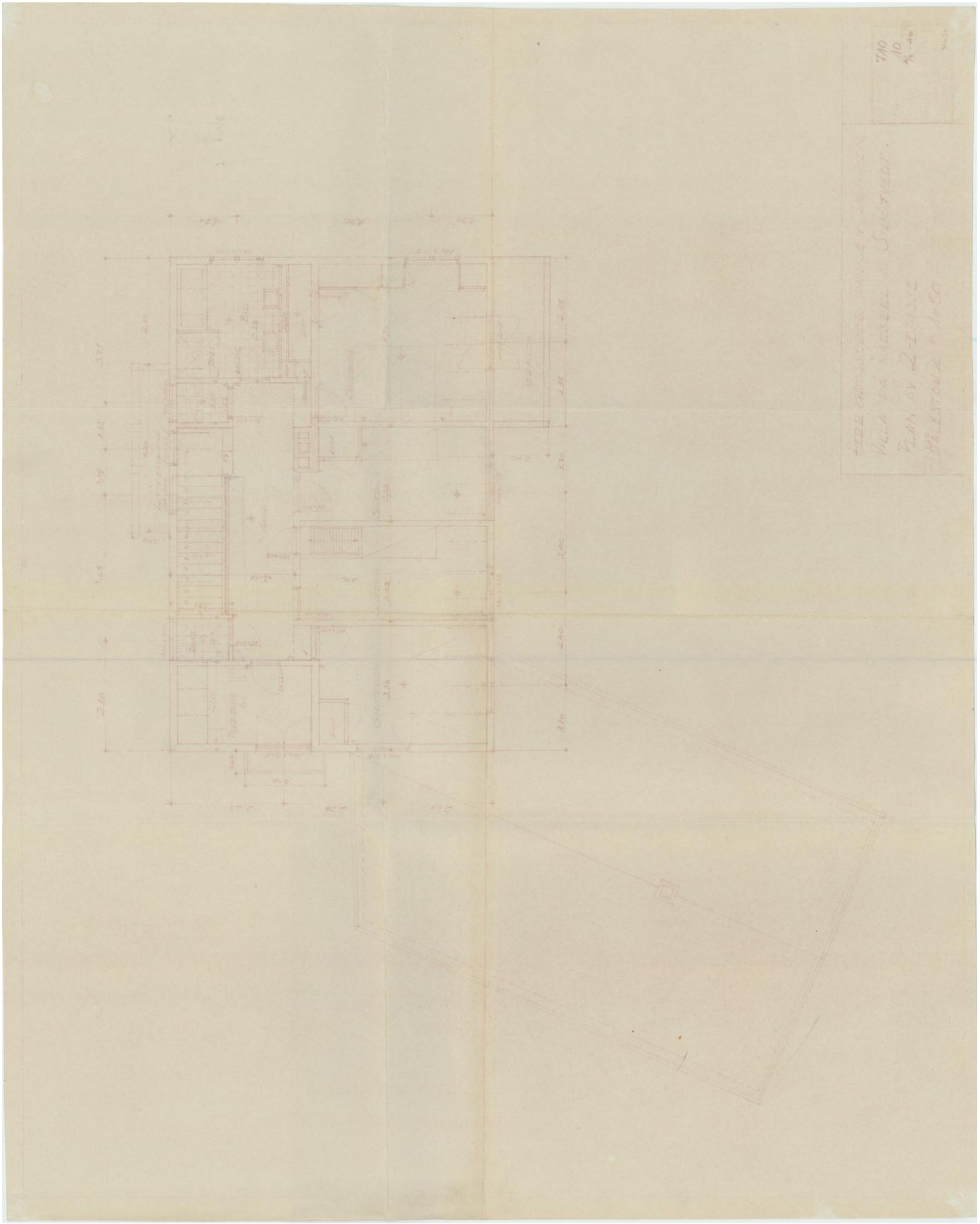
PLAN 2. ETASJE

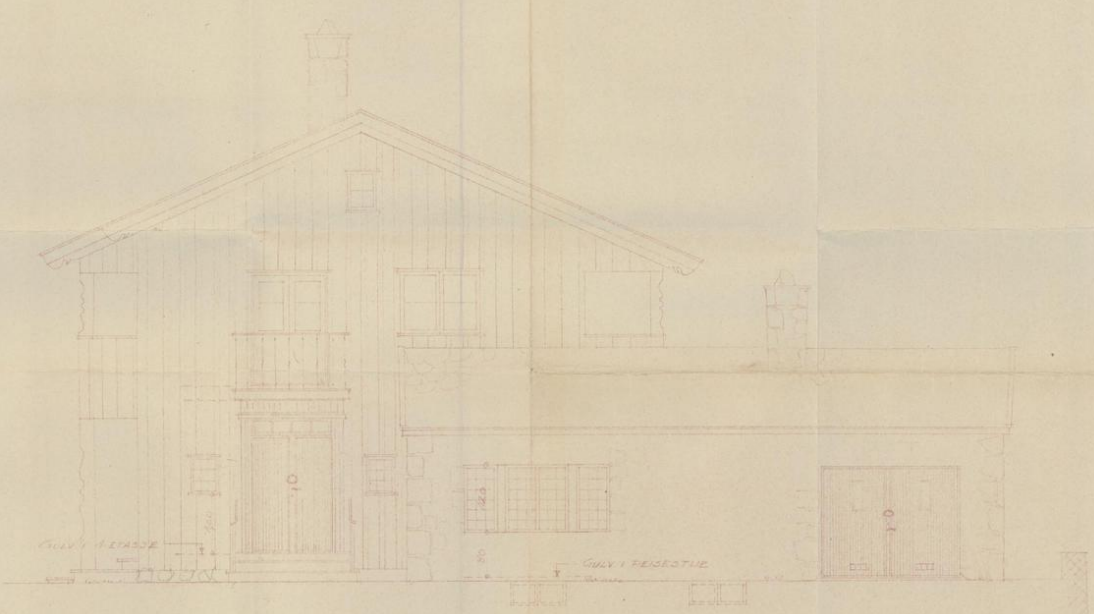
Tegning godkjent
02 / 05 2000
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Byutviklingsavdelingen
10 MAI 2000
Saksnr.: 00/02806

VILLA THORSEN Sven Svensensvei 14 Utvidelse av enebolig Plan 2. etasje	Målestokk 1:100
	Dato 16/03/00
	Filnavn 10051-12
Sivilarkitekt MNAL Peder M. Blindheim Albumsgt. 6, 3016 DRAMMEN Tlf: 32269420 Faks: 32269421	Tegnet av: VO
	Kontrollert av: PMB

0185.4 / 58036
113627.11 Tegning

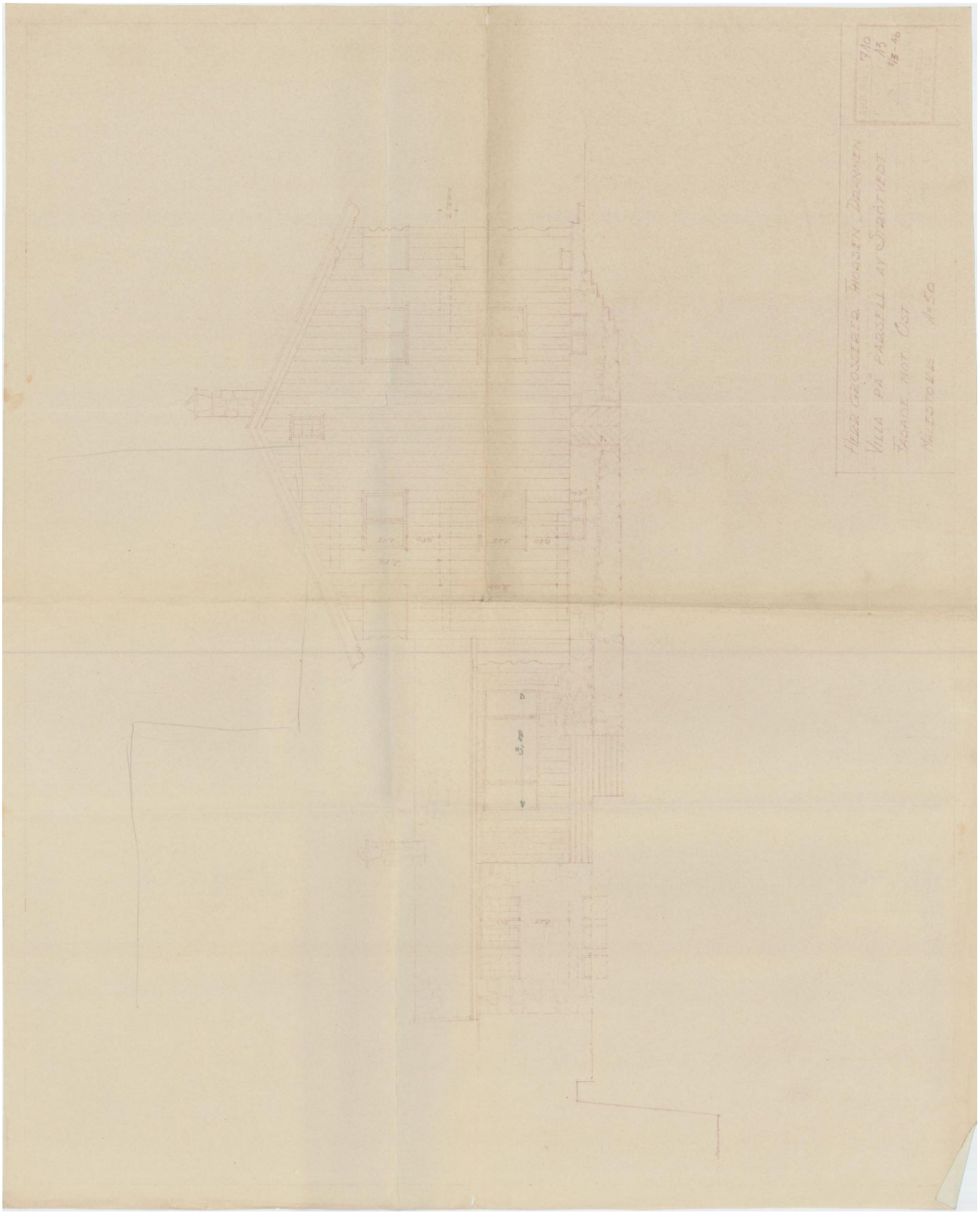




0185A/58042
113/627 11 Tegning

HERR GROSSERER THORSEN, DRAMMEN
VILLA PÅ PARSELL AV STRØMVEDT
FASADE MOT VEST
MÅLESTOKK 1:50

710
15
H/A -46


HERR GRØNSETER HOGSTN. DRAMMEN
VILLA PÅ PARSELL AV STØRTVEST
FASADE MOT ØST
MÅLESTOKK 1:50

Skjöte.

D. B. 26.nr. 1063 1/8 1944

6 Stempelmerke à Kr 10.—

Undertegnede Adolf Rishovd f. 12/4 -1885 skjöter og overdrar herved til Lauritz Thorsen f. 26/3-1916 eiendommene Stadshauptmann Aass vei 14 og Tord Pedersens gate 47.

Kjöpesummen utgjör kr. 12.000.-.

Eieren av Strötvedt forplikter seg til å bygge en adkomstvei til og med den del av tomtene som er beliggende til Stadshauptmann Aass vei inntil en bredde av 4,5 m. Eieren av Strötvedt er forpliktet til å legge kloakk og vannledning i.h.t. bestemmelse herom i kjöpekontrakten. Vedlikeholdet av disse ledninger påhviler eieren av Stadshauptmann Aass vei 14 og Tord Pedersens gate 47 som også for egen regning bekoster anlegg av kloakk og vannledning fra en kum i.h.t. bestemmelser i kjöpekontrakten.

Eieren av Strötvedt har rett til selv eller gjennem andre tomteeiere eller festere av Strötvedt å legge ledninger over disse eiendommer til andre tomter mot å overta ansvar for at der blir istandgjort efter eventuelle gravnings- og sprengningsarbeider som partene måtte bli enige om for hvert enkelt tilfelle.

De tomter som ligger ovenfor eller nedenfor og som får fall nedover til kjöperens eiendommer, skal ha rett til å få sine vann- og kloakkledninger tilkoblet kjöperens vann- og kloakkledninger mot å delta forholdsmessig i de opprindelige anleggsutgifter til disse ledninger. For at dimensjonen skal bli tilstrekkelig plikter kjöperen å legge 9" kloakk- og 2" vannledning

På tomtene må ikke drives kafe- eller handelsvirksomhet, og må tomtene kun bebygges med almindelige beboelseshus, enten enebolig eller tomannsbolig.

Selgeren har ingen gjerdeplikt, men kjöperen har halv gjerdeplikt mot eventuelle tilstötende tomter som måtte bli solgt og full gjerdeplikt mot eventuelle gater.

Refusjons- og repartisjonsplikt for gateopparbeidelse påhviler kjöperen.

Drammen, den 1. august 1944.

Adolf Rishovd (sign.)

Undertegnede kan herved bekrefte at Adolf Rishovd egenhendig i mitt nærvær har undertegnet ovenstående skjöte og at han er over 21 år.

D.s.o.

Asmund Fjeld (sign.)
advokat.

D. R. 36.no. 1454 48.
13/8

4 stempelmerker à kr. 20,-
tils. kr. 80.-

Skjøte.

Undertegnede Adolf Rishovd skjöter og overdrar herved til Marie Margaret Thorsen født 24/7 -1915 eiendommen Stadshauptmann Aass vei 16. Eiendommens areal er 1123 m2.

Kjöpesummen utgjör kr. 8.000.-.

Hvis denne tomt selges videre innen 10 år, plikter eieren av Strötvedt å opparbeide Stadshauptmann Aass vei i en bredde av 4½ m som vanlig brukt tidligere, fra hjörnet av Stadshauptmann Aass vei 14 ved punkt a til punkt d på målebrevet for nærværende tomt.

Eieren av Strötvedt har rett til selv eller gjennem andre tomteeiere eller festere av Strötvedt å legge ledninger over tomten til andre tomter mot å overta ansvaret for at det blir istandgjort efter eventuelt gravnings- og sprengningsarbeide således som eieren av Strötvedt og nærværende tomt måtte bli enige om i hvert enkelt tilfelle.

De tomter som ligger ovenfor med fall nedover til denne eiendom skal ha rett til å få sine vann- og kloakkledninger tilkoblet vann- og kloakkledningen e til denne parsell mot å delta forholdsmessig i eierens utgifter til anlegg av disse ledninger.

Hvis tomten blir bebygget, skal eieren være forpliktet til å legge 9" kloakk og 2" vannledning.

Eieren har rett til å koble sin kloakk- og vannledning til nærmeste kum og bærer selv utgiftene hermed. Eieren av denne eiendom deltar forholdsvis i utgiftene ved vedlikehold og reparasjon av de kloakk- og vannledninger som er felles med andre til den kum hvorfra Drammens Kommune overtar vedlikeholdet.

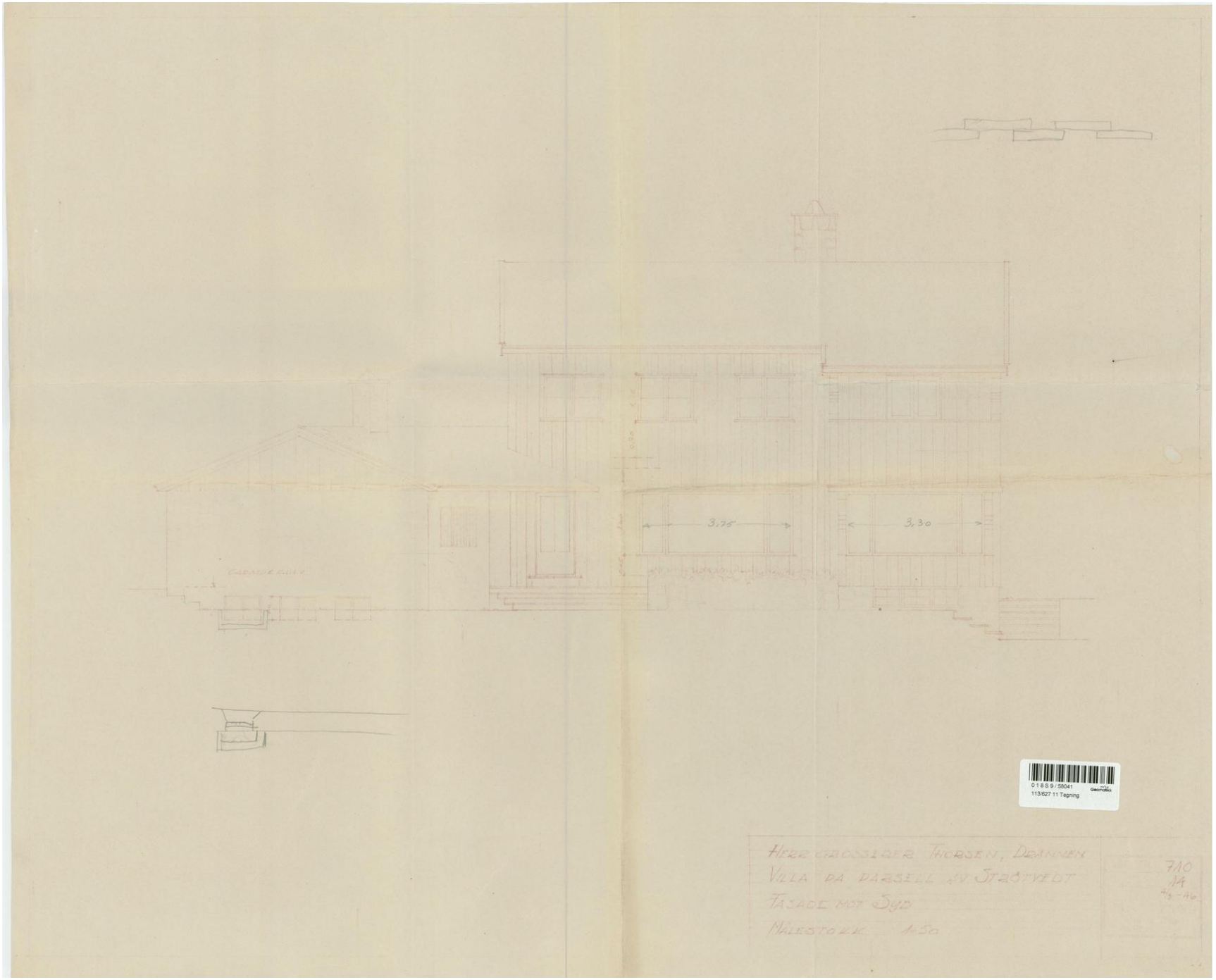
På tomten må ikke drives kafé eller handelsvirksomhet og må den kun bebygges med almindelig beboelseshus, enten enebolig eller tomannsbolig.

Eieren av Strötvedt har ingen gjerdeplikt, men har eieren av denne eiendom full gjerdeplikt mot de tilstötende gater.

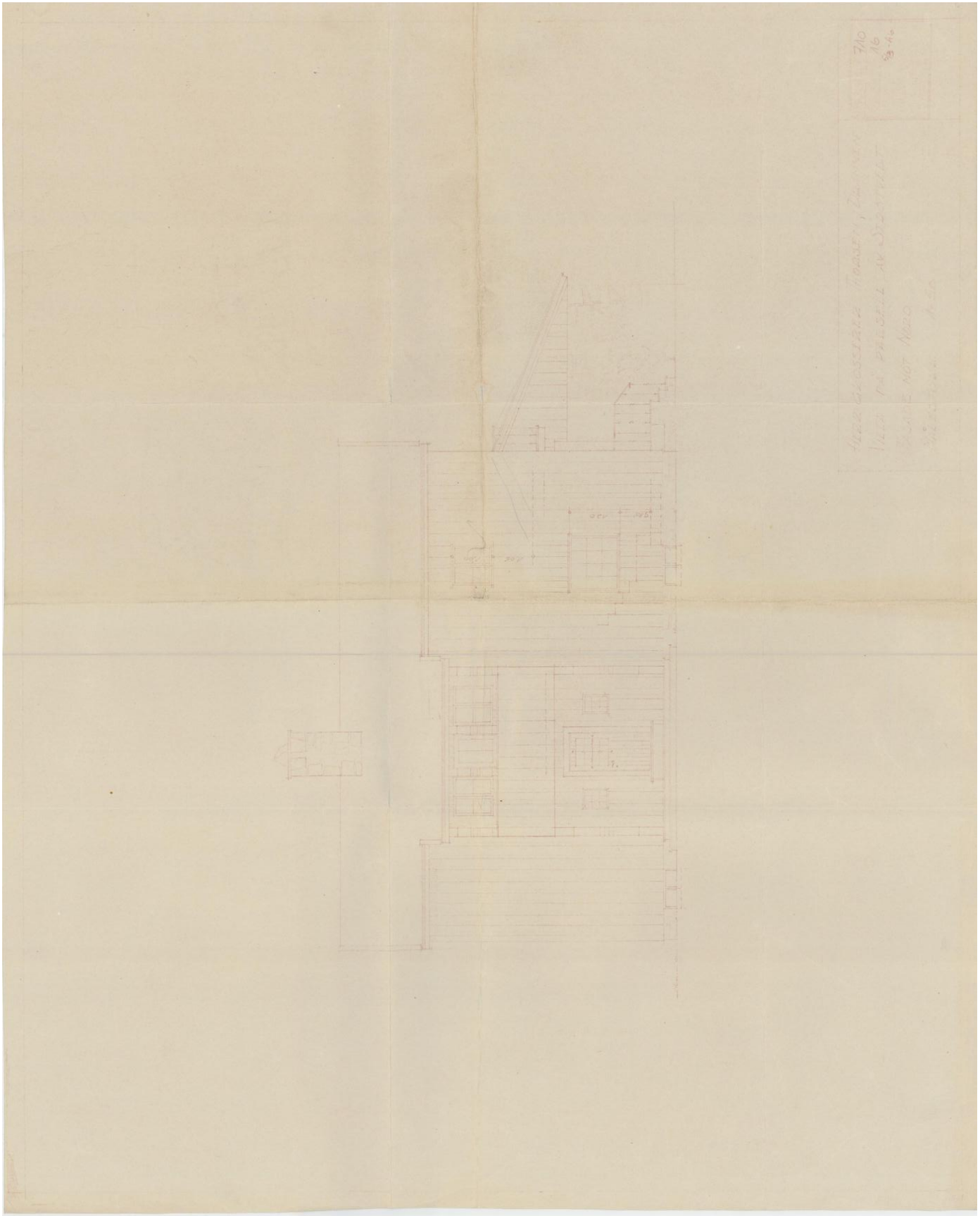
Refusjons- og repartisjonsplikt for gateopparbeidelse påhviler eieren av denne eiendom.

Drammen, den 13. august 1948.

Adolf Rishovd (sign.)



0189/58041
113/627 11 Tegning
Geomatikk



Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

THORSEN JØRGEN
BERGWEG ZUID 134, 2661 CW BERGSCHENHOEK, NEDERLAND

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/13328 Sven Svensens vei 14-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 22.08.2022 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Jon-Erling Aass

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Det bemerkes
Dato:	22.08.2022
Frist:	22.08.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Jon-Erling Aass
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at gassslange til gasspeis byttes(2016 dato på slangen)

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

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

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

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

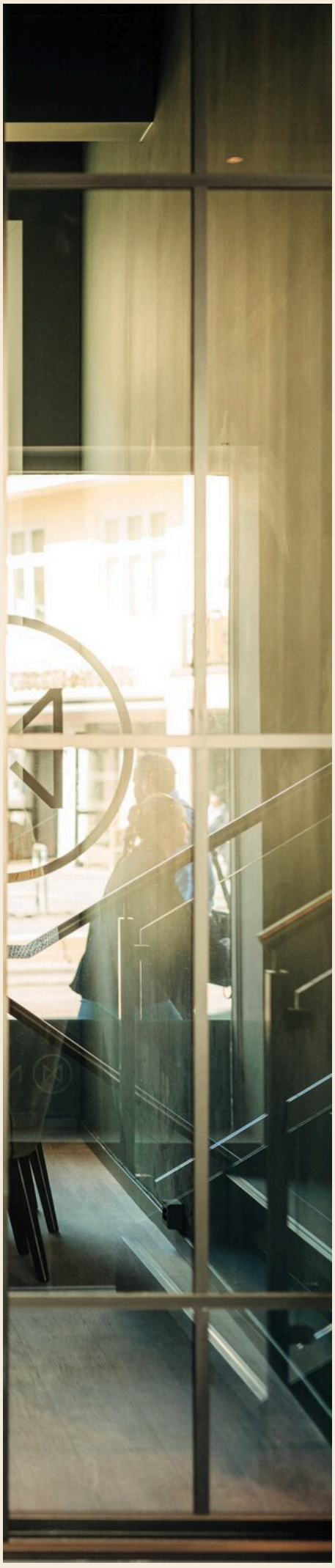
Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

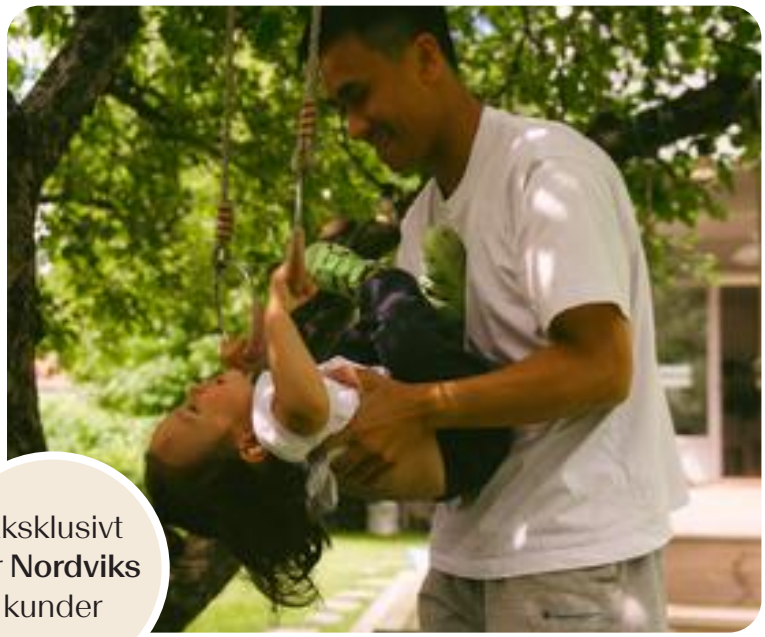


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 10-0330/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sven Svensens vei 14 3014 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 113, bnr 627 (ideell andel 1/1) / Gnr 113, bnr 629 (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