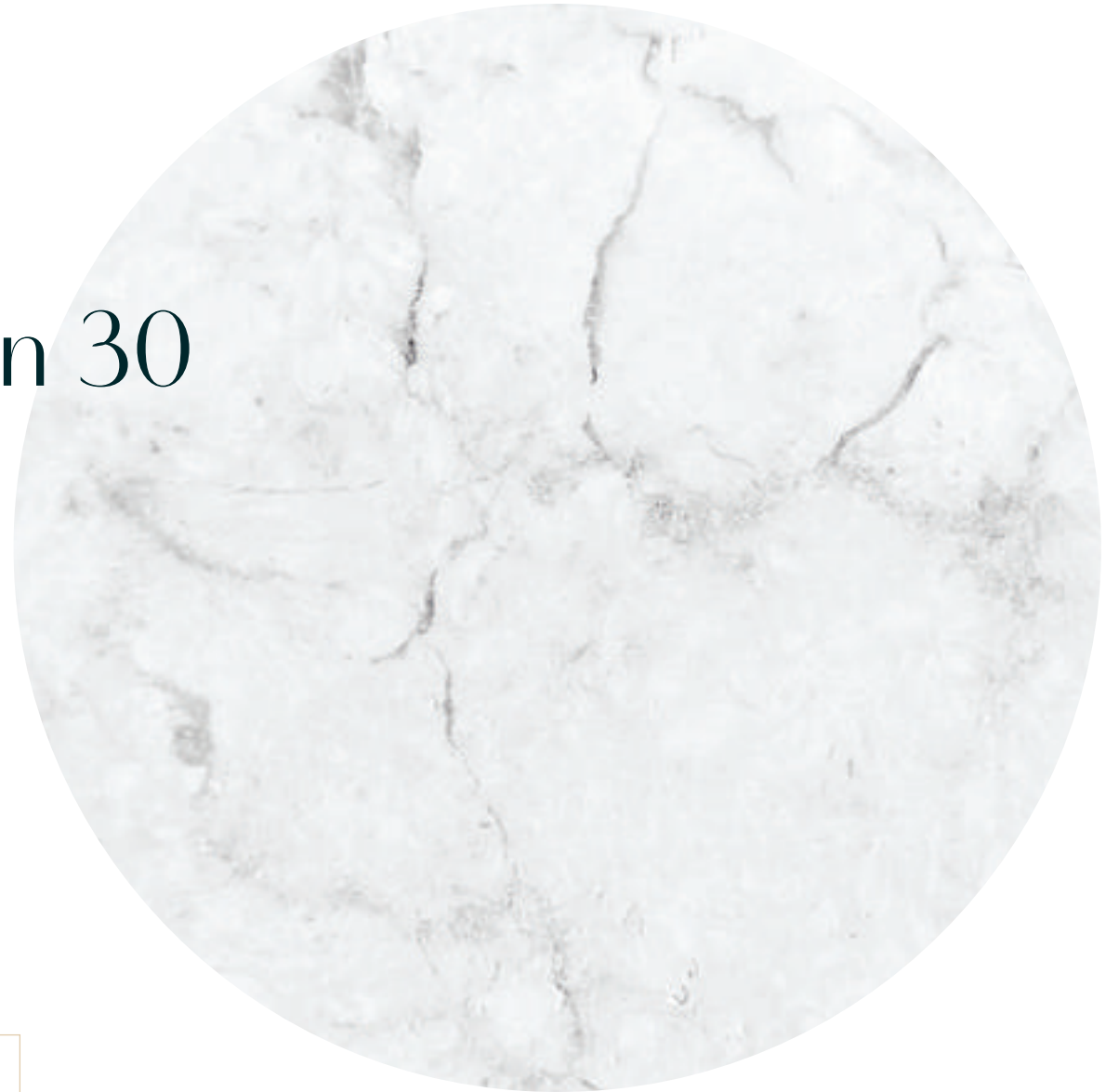


Fossekallen 30



Velkommen til

Fossekallen 30



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Austad

Arkitektonisk særpreget bolig med flott planløsning - Nydelig fjordutsikt - Solrik hage med fine utesoner - Garasje

Prisantydning	6 590 000,-
Omkostninger	166 100,-
Totalpris	6 756 100,-
BRA-i	179 kvm
Totalt BRA	221 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fossekallen 30

Dette er en flott enebolig beliggende i et rolig boligområde på Austad, nært marka.
Boligen strekker seg over to plan, og har en innholdsrik planløsning.

Eiendommens høydepunkter:

- Særpreget og velholdt arkitektonisk 70-tallsstil med god takhøyde og raust med lysinnslipp
- Teglstein, heltre og originale detaljer med kvalitetsmaterialer
- Nyere drenering, samt vanninntak og stikk til hovedledning/avløp
- Flott og solrik hage, pent beplantet
- Lune og flotte terrasseområder
- 3 stuer
- 3 soverom (mulighet for flere)
- 2 bad
- Varmepumpe og nyere peis
- Heltre gulv i hovedetasje som står i stil med tak og detaljer
- Fornyet alle vegger i hovedetasje
- Nyere og moderne kjøkken

Pendlervennlig med nærhet til buss ned til tog.
Kort vei til skole og barnehage.

Arealer og innhold

BRA-i:	179 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	221 kvm
TBA:	128 kvm

Beskrivelse

Hovedbygg
Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré/hall, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, boder
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 44 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Bod under garasje
Total BRA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 25 kvm.

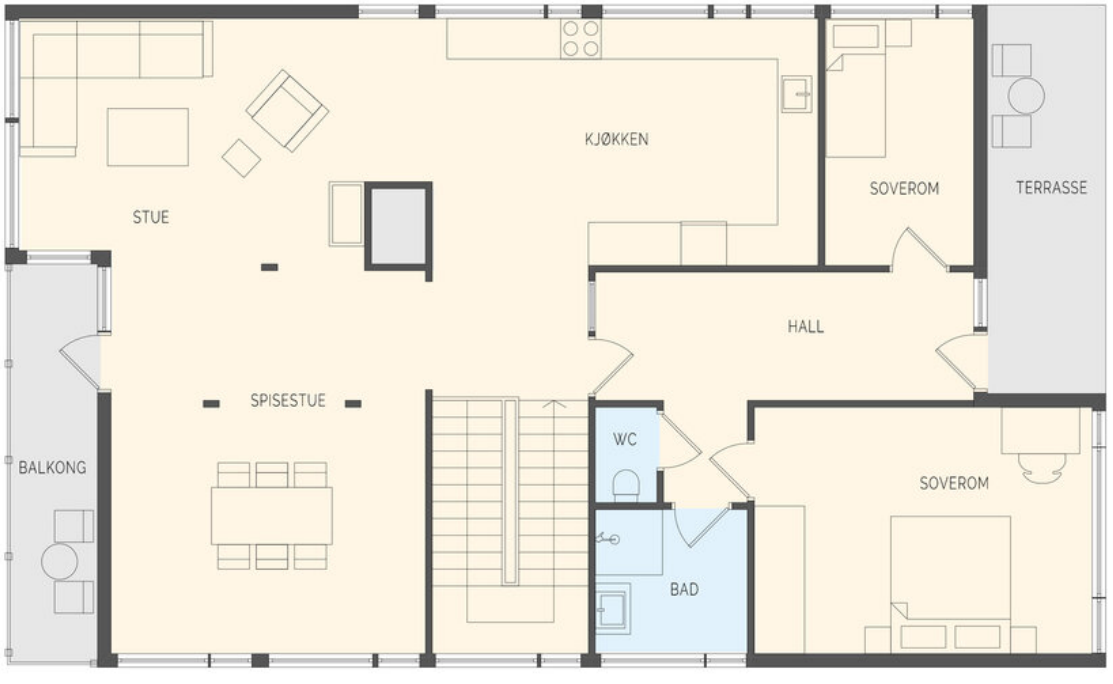


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet










HILMA AF KLINT


JULEMARKED




meat
Kokkelære

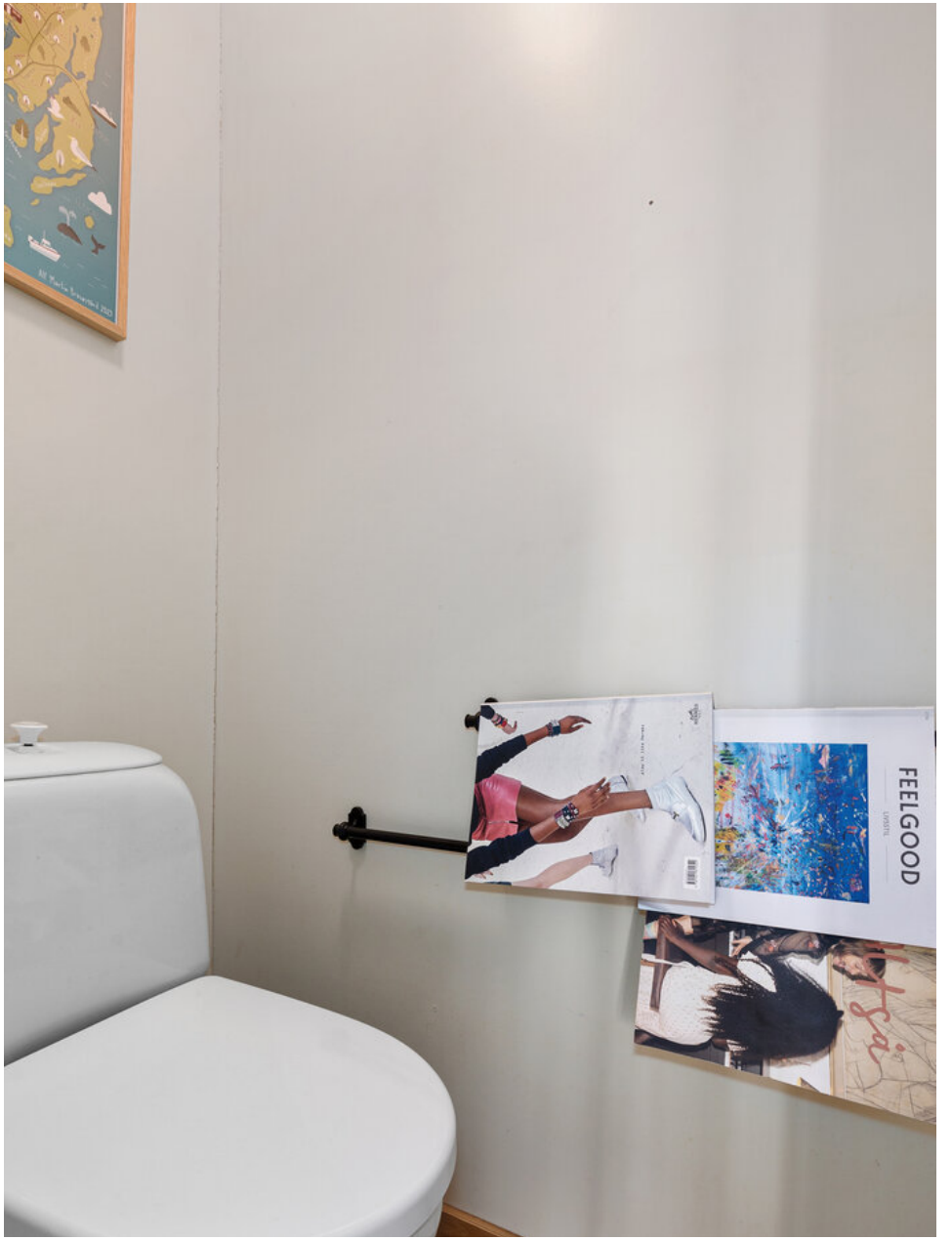

MEXICAN
MAMA
Kokkelære










FEELGOOD




















LG
Haier









Informasjon

Fossekallen 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0043/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fossekallen 30, 3034 DRAMMEN
Gnr 20, bnr 467 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Chris André Lorentzen Brasøygård
Benedikte Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
164 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 756 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 775 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 221 kvm
TBA: 84 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré/hall, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, boder
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom

Total BRA: 92 kvm.
TBA: 44 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Bod under garasje
Total BRA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 25 kvm.

Solforhold

Eiendommen har meget gode solforhold med sol fra tidlig morgen til ca 21:00 midtsommers.
På vinterstid er det noen uker hvor eiendommen ikke har sol.

Innhold

1. etg.: Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom
Underetasje: Entré/hall, stue, soverom, bad, vaskerom, boder/garderoberom

Standard

1. etasje:

Entré/hall: Velkommen hjem! Enkel adkomst til boligen via takoverbygget inngangsparti. Romslig hall med god plass for å henge fra seg yttertøy, samt garderobeskap for oppbevaring.

Stue: Inn fra hall kommer man inn til et meget lyst og luftig rom. Husets arkitektoniske særpreg med store vindusflater og bruk av vindusflater i kombinasjon med treverk gir en meget moderne og funksjonell løsning. Stuen har flere møbleringssoner for både sofagruppe og spisestue.
Her kan du nyte variasjoner med god takhøyde og nydelig utsikt utover fjorden.
Etasjen fikk nye heltregulv i perioden 2018-2020.
Fra stuen er det utgang til en takoverbygget utsiktsbalkong hvor man kan nyte morgensolen og fjordutsikten. Rommet oppvarmes av både varmepumpe og vedovn (2018).

Kjøkken: I delvis åpen løsning med stuen finner man et moderne og stilrent kjøkken. Kjøkkenet er fra 2019/2024 og har en god miks av skap- og skuffeplass, samt meget romslig benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp med avtrekk, mikrobølgeovn og stekeovn som medfølger salget. Nisje for oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet har en flott detalj med gjennomlys via glassvinduer mellom kjøkken og soverom.
Rikt med lysinnslipp og flott utsikt gjør rommet til et godt arbeidssted.

Soverom: Etasjen har to soverom. Hovedsoverommet er av meget god størrelse med god plass for dobbeltseng og tilhørende oppbevaring.
Soverom 2 er ypperlig som barnerom/kontor.

Bad: Eldre bad med behov for oppgradering grunnet skade i membran. Badets dusjløsning er derfor ikke i bruk.
Nyere servantmøblement med oppbevaringsplass i skuffer. Badet må påregnes totalrenovert.
Separat toalettrom i tilknytning til badet.

Underetasje:

Hall: Fra stuen er det trapp ned til husets underetasje. Rommet har praktisk steinlagt gulv med plass for garderobeinnredning.

Kjellerstue: Koselig peisestue med gode møbleringsmuligheter som tv-stue/bibliotek. Stuen har flislagt gulv med varmekabler.
Rommet har flotte vindusløsninger som gir godt med gjennomlys, i tillegg til utgang til hage via doble terrassedører. Rommet var opprinnelig byggemeldt som en stor stue, men er i dag avdelt til stue og soverom.

Soverom: Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og oppbevaring. Rommet har lik utførelse som stuen, med flis på gulv med varmekabler og godt med lysinnslipp.

Bad: Romslig bad med dusjkabinett (2024) , vegghengt innredning og toalett. Badet har belegg på gulv og malte murvegger/plater.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med innredning, utslagsvask og opplegg for vaskesøyle. Varmtvannsbereder fra 2024 (194 liter).

Bodarealer: Huset har rikt med lagringsplass i underetasje. Her er det innredet mellomgang med to boder/garderoberom.
Mellomgangen har installert varmematter med teppegulv for en lun følelse. Det ene bodrommet er innredet med rikholding innredning og fungerer som et ypperlig walk-in-closet. Innredningen medfølger. Det andre bodrommet har plass for både vegghyller og oppbevaring i vegghengt og fleksibel innredningsløsning.

Parkering

Gode parkeringsforhold på egen tomt i asfaltert gårdsplass og garasje. Det er installert elbillader i garasje fra Zaptec (32A, men kjører 25A på vinteren med mye belastning på nettet).

Modernisering og påkostninger

2019:
- Fjernet oljefyr og monterte rentbrennende vedovn/røykerør desember
- Nye kurser for oppvaskmaskin og komfyr
- Tatt ned vegger i stue for å lage ett stort rom
- Nye gulv og lister (heltregulv i 1. etasje lagt i perioden 2018-2020)
- Nytt kjøkken
- Fornyelse av alle veggflater i 1. etasje

2020:
- Ny vaskeromsinnredning

2022:
- Drenering av garasje og hus, samt anlagt hage
- Nytt vanninntak, stikk til hovedledning og avløp montert ifm drenering gjennom entreprenør
- Ny termostat for gulvvarme i soverom u. etasje
- Satt opp vegg i kjellerstue for å etablere nytt soverom

2023:
- Ny terrasse
- Montert elbillader
- Varmematte i gulv og gulvteppe mellomgang u. etasje
- Walk-in-garderobe

2024:
- Ny varmtvannsbereder

- Tilkobling varmtvannsbereder, stikk og lampe vaskerom
- Supplert nytt til kjøkken
- Dusjkabinett

Diverse annet utført i selgers botid:
- Nye glass i vindu på sørvestvegg

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Montert vask og innredning i bad i begge etasjer. Montert dusjkabinett i underetasje.
- Fjernet oljefyr og monterte rentbrennende vedovn/røykerør desember 2018 v/Tekniske konsulenttjenester AS
- Ny terrasse ferdig 2023 - egeninnsats
- Faglært arbeid på elektrisk, samsvarserklæring foreligger
- El-kontroll sist utført 22.09.2009
- Installert el-billader
- Nytt vanninntak, stikk til hovedledning og avløp ifm drenering v/Skinnes & Hoel Anlegg AS, mars 2022
- Øvrige arbeider: Nye glass i vindu på sørvestvegg v/Arnesen Glassmagasin AS, innvendige endringer i 1. etasje (fjerning av vegger og legging av gulv og lister) v/ Proff Byggtjenester Lukasz Bartosz Broszko 2018-2019, nytt soverom u. etg. i 2022 (egeninnsats), ny vaskeromsinnredning i 2020 (egeninnsats), nytt kjøkken (IKEA) i 2019+2024 (egeninnsats), varmematter i gulv og gulvteppe gang i u.etg (egeninnsats), Walk-in garderobe (IKEA) i 2023 (egeninnsats), nytt heltre gulv 1. etg i 2018-2020 v/Proff byggtjenester + egeninnsats, fornyelse av alle veggflater i 1. etg i 2019
- Det er et hull i sveiset linoleumsgulv i dusjsonen i 1. etasje, som har ført til fuktinntrenging i etasjen under. Bruken av dusjen ble umiddelbart stanset for å forhindre videre skader. Se tilstandsrapport fra takstmann for mer informasjon.
- Garasje har en armeringsskade fra byggeår som har ført til rust. Smeltevann fra tram har trengt inn i mur i garasje,
- Adkomst for feier til pipen må utbedres,

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for følgende elektriske arbeider i boligen.
- Elektriker Øst AS - Tilkobling VVb, stikk og lampe vaskerom
- PEC Elektriker'n AS - elbil lader, stikk garasje, stikk ved inngang enebolig (varmelampe)
- Vestfjorden elektro AS - omkobling kurs garasje
- Boligelektrikeren - montere ny termostat soverom kjelleren
- Elektron AS - nye kurser for oppvaskmaskin og komfyr

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold

som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Etasjer i boligen : 2
Loft : Varmloft
Kjeller : Innredet kjeller
Utvendige boder : 2 boder
Garasje : Enkel garasje
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terasse og balkong
Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong delvis under terreng
Plate på mark : Ja - usynlig
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak i trevirke og takstein
Kledning /fasade : Liggende kledning

Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Avvik må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Boligen er også betydelig oppgradert / fornyet siden byggeår, og har en arkitektonisk stil, og er derav også klassifisert med bevaringsverdi i forhold til kulturminner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament: Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur, men anses ikke å ha vesentlig konsekvens for fukt eller konstruksjonssvikt.
- Vinduer og dører: Det er påvist begrenset omfang skade på vinduer/dører som værslitte karmer, og fuktskade.
- Renner og nedløp: Det er påvist synlige skade på takrenner.
- Kjøkken: Tilstandsgraden er kun satt med bakgrunn i avtrekk med kullfilter.
- Elektrisk:
- Våtrom, kjeller: Det er påvist noe sprekk i takplater (TG 2)

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Takkonstruksjon: Det er påvist skade, råte på vindski ved boligens fremside. (TG3)
- Utbedring / vedlikehold må påregnes
- Trapp: Av sikkerhetsmessige årsaker og for å hindre fall (særlig små barn) bør tiltak forventes og utføres.
- Våtrom 1. etg.: Badet er ikke anvendelig i nåværende tilstand uten vesentlige utbedringer (TG 3)
- Garasje: Det ble påvist eksponert armering i betongdekke fra undersiden i bod under garasjen, som også medfører
noe fuktinntregning i uinnredet bod under garasjen. Armering er delvis rustet og har punktvis gått i oppløsning, hvilket innebærer at skaden har vært slik over lengere tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utstyr på tak: Grunnet snø på tak er ikke utstyr på tak observert.

Innbo og løsøre

Integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- kjøleskap

- fryseskap
- oppvaskmaskin
- vaskesøyle
- pendellamper
- gardinstenger

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske ovner
- Peis i stue og i kjeller
- Varmekabler i soverom og stue i kjeller
- Varmematte i mellomgang kjeller.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 843,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 10 811,-
- Vann/avløp kr 6 622,-
- Renovasjon kr 6 410,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 999,- pr mnd.
- Viken Fiber fra 1 300,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 493 584
Som sekundærbolig: kr 5 974 335

Forsikring

Frende
Polisenr: 725635

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt beliggende i skrånet terreng, med pent opparbeidede utesoner rundt huset.

Tomten har enkel adkomst med direkte innkjøring til asfaltert gårdsplass med garasje. Fra garasjen er det gangsti bort til takoverbygget inngangsparti med hyggelig utesone med plass for cafémøblement under tak. I øvre plan er tomten barnevennlig opparbeidet, inngjerdet mot gate, med fine terrasseområder og gressarealer med spredt beplantning. Fra øvre plan er det trappeadkomst ned til fremsiden. Her er det opparbeidet med en lun og usjenert terrasse med videre utgang til gressarealer. Hagen er rikholdig beplantet, herunder både bærbusker, morelltrær og plommetre.
Boligen er påkostet i senere tid med drenering, isolering 10cm under bakken rundt hele huset, samt nytt vann og avløp inn til huset. Terrasseområdene er opparbeidet med pukk og grus under.

Tomten ligger meget luftig og solrikt til, med nydelig fjordutsikt og gode solforhold. Midtsommers har eiendommen sol fra ca 06-21:00, hvor morgensolen står opp på forsiden av huset og dag-/kveldssolen strekker seg opp på baksiden av huset. Den lune uteplassen på nedsiden har vært et godt sted å trekke seg tilbake for måltider, hvor man kan trekke seg tilbake i skyggen.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse, det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i soverom 1. etg i 2021. Målingen viser at det er registrert 80 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, høyt og fritt til med flott utsikt i stille og rolige omgivelser. Området er meget barnevennlig, i en

rolig gate med mulighet for barna til å løpe fritt rundt med venner.

Her bor du meget flott til i naturen, med umiddelbar nærhet til flotte helårs turmuligheter. 10 meter fra huset er du rett inn i nydelige turområder, med fine destinasjoner for store og små, herunder Hellashytta, Risdalstårnet og Blektjern. Marka byr på gode opplevelser sommer og vinter, med skiløyper, sykkelstier, sopp- og bærplukking.

Fra boligen er det gangavstand til knutepunkt på Fjell, med barneskole, fritidsmuligheter og en rekke aktiviteter for små og store.
Ungdomsskole på Galterud ligger også i gangavstand.

Området er godt opparbeidet med hensyn til sykkel- og gangstier ned til sentrum og ut mot nye Drammen Helsepark. Pendlervennlig med få minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger retning togstasjon og Drammen sentrum, enkel påkjøring til E-18.

Videre er det gangavstand til Marienlystområdet med idrettshall, fotball, friidrett, skøytebane, turnhall og Drammensbadet med totalt 9 basseng, 5 innendørs og 4 utendørs. Det er kort vei til treningssenter både på Akropolis på Marienlyst og Sats på Bangeløkka.

De nærmeste dagligvarebutikkene er Kiwi Austadveien som ligger ca. 6 min gange fra boligen og Coop Extra Austad.
For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Drammen sentrum som er et velutviklet handelssentrum med flere kjøpesenter, restauranter, kino, uteliv og butikker. Ca 11 minutters kjøretur fra boligen finner du også Gulskogen kjøpesenter som har et rikt utvalg av servicetilbud.

God offentlig kommunikasjon i området med gangavstand til bussholdeplass "Fossekallen". Ca 10 minutters kjøretur til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Asker, Oslo og Kongsberg.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gangavstand til nærmeste busstopp "Fossekallen" hvor du har hyppig avgang til sentrum, med videre kommunikasjon fra Drammen togstasjon hvor du har hyppig togavgang retning Asker/Oslo eller Kongsberg. Fra Drammen stasjon går flytoget flere ganger i timen retning Oslo lufthavn - Gardermoen.

For mer informasjon se: www.brakar/vy/flytoget.no

Skoler og barnehager

Boligen har flere nærliggende barnehager, herunder Skattekisten barnehage, Fjell barnehage og Fjellhagen barnehage.
Gangavstand til Fjell barneskole og Galterud ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i Drammen.

For mer informasjon eller søknad se:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/barnehage/barnehagene-i-drammen/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.05.1972.

På de godkjente byggemeldte tegningene er det gjort følgende endringer:
- Dagens spisestue er byggemeldt som to soverom
- Stue i underetasje er opprinnelig byggemeldt som en hel stue, i dag avdelt med soverom

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under kommuneplanens arealdel 2014-2036 som boligbebyggelse.

Konsesjon

Boligen er ikke berørt av konsesjon, odel, bo- eller driveplikt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/20/467:
16.12.1970 - Dokumentnr: 6682 - Best. om vann/kloakkledn.
Kommunens bestemmelser vedr. anlegg av vann/avløpsledninger, eiers plikt til å renske grøfter etc., ikke tillatt å hugge trær på tomten uten kommunens samtykke m.m.

16.12.1970 - Dokumentnr: 6681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:20 Bnr:381

01.01.2020 - Dokumentnr: 338048 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:20 Bnr:467

01.01.2024 - Dokumentnr: 729275 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:20 Bnr:467

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen ligger på kommunens lokalverneliste som en eiendom med høy bevaringsverdi, klasse B. Dette karakteriseres som kulturminner som er viktige for lokal identitet og som har en egenverdi uavhengig av plassering og miljø. Dette kan legge føringer for endringer på boligen, herunder fasadeendringer, påbygg etc. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (3 visninger inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 550,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 160 450,- 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 20. mars 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Fossekallen 30

Fossekallen 30
3034 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1970
BRA: 221 m^2
BRA-i: 179 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	15	7	4	1

Supertakst
GNR: 20 BNR: 467
Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As
finn-erik@takstbo.no
92136658
Fossekallen 30
3034 Drammen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27582

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er påvist skade, råte på vindski ved boligens fremside. (TG3) - Utbedring / vedlikehold må påregnes

Anbefalte tiltak

Utbedring / vedlikehold av vindski må påregnes

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Målt høyde rekkeverk er 87 cm
Lysåpning i rekkverk er mål til 15cm
Av sikkerhetsmessige årsaker og for å hindre fall (særlig små barn) bør tiltak utføres.

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige årsaker og for å hindre fall (særlig små barn) bør tiltak forventes og utføres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1 etg

Oppsummering

Badet er ikke anvendelig i nåværende tilstand uten vesentlige utbedringer (TG 3)

Anbefalte tiltak

Det anbefales grundige undersøkelser av mulige underliggende skader i tilstøtende konstruksjoner, og innhenting av tilbud for rehabilitering av badet.
Pissjablongen gjelder eventuelt gjennopbygging av eksisterende bad, og ikke nevnte muligheter for utvidelse.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Garasje - avvik i betong og armering :

Oppsummering

Det ble påvist eksponert armering i betongdekke fra undersiden i bod under garasjen, som også medfører noe fuktinntregning i uinnredet bod under garasjen.
Armering er delvis rustet og har punktvis gått i oppløsning, hvilket innebærer at skaden har vært slik over lengere tid. (TG 3)

Det ble også påvist eksponert armering i grunnmur på utsiden og nedsiden av garasjen, men anses ikke å ha umiddelbar virkning på bæreevne, annet enn det estetiske. (TG 2)

I.h.t skaderapport fra Storebrand datert 25.04.2024 dekkes denne type skade ikke av husforsikringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt innhenting av tilbud for utbedring av skade for gjenoppretting av bæreevne i betongdekke.
Det anbefales videre av sikkerhetsmessige årsaker en midlertidig sikring med oppspenn av stålstøtter under tverrgående skadested på tvers av hele garasjen, særlig dersom garasjen før utbedring skal benyttes for parkering av bil. En slik understøttelse bør utføres og dimensjoneres av kvalifisert virksomhet for eventuell godkjenning av midlertidig sikkring av parkering i garasjen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur. (TG2) , men anses ikke å ha vesentlig konsekvens for fukt eller konstruksjonssvikt.
Hvor : Grunnmur mot garasje . Vedlikehold kan forventes, men vesentlige tiltak anses ikke nødvendig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Glass skillevegg innvendig mellom entre og stue er sprukket. Utskifting må forventes.

Det er påvist begrenset omfang skade på vinduer / dører som værslitte karmer, og fuktskader (TG 2)
Beskriv hvor : Særlig dør kjellerinngang, og stort vindu i soverom mot frontfasaden. Vedlikehold og eventuelle tiltak må forventes.

Anbefalte tiltak

Noe generelt vedlikehold på vinduer og dører kan påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er påvist synlige skade på takrenner (TG 2)
Beskriv hvor : Garasjens sydside

Anbefalte tiltak

Utbedring av skadet takrenne kan påregnes

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgraden er kun satt med bakgrunn i avtrekk med kullfilter

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert mot himling i våtsone. Med nytt dusjkabinett anses faren for vannsprut som begrenset. (TG 1)
Gulvet er vinylbelagt.

Grunnet eiers opplysninger om tidligere fukttilsig fra badet over, og påvist noe sprekk i takplater ble fuktsøk foretatt i himling med Protimeter MMS3, med høyeste målte verdi (TG 1) : 77
Dette angir Grønn sone GODKJENT verdi mellom 60 og 170.

Det er påvist noe sprekk i takplater (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater

Noe vedlikehold av takplater kan påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er avdekket at sluket er lite tilgjengelig for regelmessig renhold (TG 2). Sluket er plassert : Under fastmontert dusjkabinett
Konsekvensen av lite tilgjengelig sluk er at det vanskelig lar seg regelmessig rengjøre for å hindre svak avrenning, og kan medføre sopp og/eller bakteriedannelse med påfølgende lukt.
Tips ! Anbefaler regelmessig bruk av slukoppløsende kjemikalier som Plumbo eller Mudin for å holde sluket åpent og fri for avrenning.

Sintef 700.320 angis en forventet / anbefalt utskifting av vinylbelagt gulv i våtrom i intervallet 15-35 år avhengig av ytre påvirkning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun mulig å ventilere ved å åpne vindu på bad, som anses som tilstrekkelig i.h.t TEK 69.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å sette inn en motorisert vifte på baderommet, men krever da kjerneborring gjennom grunnmur.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

Grunnet snø på tak er ikke utstyr på tak observert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1. etg : 2 soverom i 1 etg er fjernet til fordel for stue / spisestue.
Kjeller : Deler av kjellerstue er omgjort til soverom. Rom merket med VED, (tidligere fyrrom) i kjeller er nå omgjort til et større omkledningsrom.

Disse endringene influerer imidlertid ikke på krav til sjekkpunkter i NS 3600 punkt 13.1-13.3 og 14 m.h.t Rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2025	**17.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Benedikte Pettersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Chris André Lorentzen Braseygård**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**	
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**	Takst- og boligtjenester AS
Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**			



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

På befaringstidspunktet var det ikke mulig å undersøke følgende p.g.a. manglende tilgang / snø : Platttinger og utvendig tak grunnet snø ble ikke fullverdig inspisert. Taket kun observert fra bakkeplan.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold snarlig / eller over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på

bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skader, utvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalt vedlikehold eller tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner el. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg el ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er I DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fossekallen 30, 3034 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**467**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Enebolig**						

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

Boligopplysninger :
Etasjer I boligen : 2
Loft : Varmloft
Kjeller : Innredet kjeller
Utvendige boder : 2 boder
Garasje : Enkel garasje
Andre tilbygg : Nei
Balkong - terasse : Terasse og balkong

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong delvis under terreng

Plate på mark : Ja - usynlig
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak i trevirke og takstein
Kledning /fasade : Liggende kledning

Fredning og kulturminne :
Er boligen fredet : Nei
Kulturminne - kategorisert : Ja - Høy bevaringsverdi Klasse B

Eventuell merknad ved fredning / kulturminne :
Det gjøres oppmerksom på at boliger kategorisert med kulturminneverdi er underlagt noen kommunale restriksjoner, særlig knyttet til endring av fasade.

Generell overordnet vurdering av boligen :
Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Avvik må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Boligen er også betydelig oppgradert / fornyet siden byggeår, og har en arkitektonisk stil, og er derav også klassifisert med bevaringsverdi i forhold til kulturminner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Perioden 2018 - 2024 ifig eier	Malt og sparklet en del spon i 2018 Nytt kjøkken fra IKEA ble installert i 2019 + i 2024 Ny peis i 1 etg i 2019 Byttet glass i vinduer fasade syd i 2021 Nye plattinger på husets fremside og nedenfor garasje etter drenering. 2023, egeninnsats Ny VVS-tank i 2024 NY dusjkabinett på bad i kjeller i 2024.	Nei
2018 - 2019 ifig eier	Oljetank og oljefyr fjernet i 2019 Montert rentbrennende vedovn/røykerør desember 2018 tekniske konsulenttjenester AS.	Nei
2022 ifig eier	Drenering av garasje og hus, montering av 10cm isolasjon under bakken på både garasje og hus, utfylling av tomt foran hus, plantejord, pukk og grus under terrasse, asfaltering - feb-sep 2022 - Skinnes & Hoel Anlegg AS. Nytt vanninntak, stikk til hovedledning og avløp montert ifm drenering gjennom entreprenør Skinnes & Hoel Anlegg AS mars 2022 ifig eier. Drenering ble fornyet i 2022 på grunn brudd i stikkledning inn til hus.	Nei
2018-2020 ifig eier	1. etasje (fjerning av vegger og legging av gulv og lister) Proff Byggtjenester Lukasz Bartosz Broszko 2018-2019 nytt heltre gulv 1. etg 2018-2020 Proff byggtjenester + egeninnsats - fornyelse av alle veggflater 1. etg - 2019	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	92	92	0	0	44
Kjeller	87	87	0	0	84
Garasje / tilleggsbygg	42	0	42	0	0
Totalt m²	**221**	**179**	**42**	**0**	**128**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

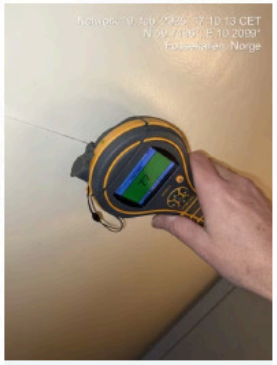
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	92	0	Stue / åpen kjøkken, hall/entre, 2 soverom, toalettrom og bad	
Kjeller	87	78	9	Kjellerstue, entre kjeller, Soverom, bad, gang vaskerom, disposisjonsrom / omkledningsrom	Bod i kjeller
Garasje / tilleggsbygg	42	0	42		17 kvm garasje 8 kvm bod i garasjen 17 kvm bod under garasje
Totalt m²	**221**	**170**	**51**		

Kommentar til arealberegning

Grunnet snø på bakken er det usikkerhet knyttet til måling av plattinger (TBA)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktsøk i kjeller 1



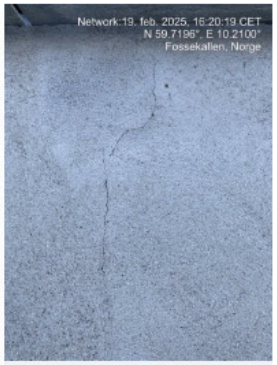
Fuktsøk i kjeller 2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt ny drenering og isolasjon i 2022 rundt hele boligen og garasje. Grunnmur er kun delvis under terreng.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering — TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 og ga følgende måleverdi (TG 1) :
Fuktsøk ble foretatt i kjeller mot grunnmur på 2 ulike steder
GRØNN sone og "godkjente" verdier angis i måleverdi mellom 60 og 170

6.2 Grunnmur og fundament



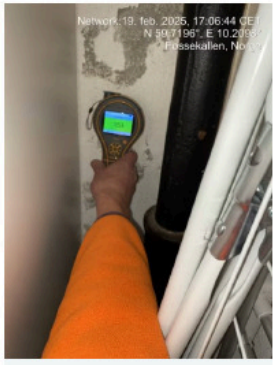
Lite riss i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-2

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur. (TG2) , men anses ikke å ha vesentlig konsekvens for fukt eller konstruksjonssvikt.
Hvor : Grunnmur mot garasje . Vedlikehold kan forventes, men vesentlige tiltak anses ikke nødvendig.

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i hjørnet på vaskerom i kjeller

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Stort sett malerarbeider utført i 2018	
Er det foretatt hulltaking i utiektet vegg eller i eventuelt oppforet treguiv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — TG-1

Vegger eller gulv er ikke ut-/opplektet.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 på vaskerom med følgende måleverdi (TG 1) :
GRØNN sone og GODKJENTE verdier angis mellom 60 og 170



Fuktsøk i betongvegg i kjellerbod mot ny drenering

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Balkong på utsiktssiden av boligen, Terasser / platting på boligens fremside, og garasjens nedside med utsikt. Terasser er ikke fullverdig besiktiget grunnet snø på bakken på befaringstidspunktet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terasser / plattinger ble anlagt etter ny drenering i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen har krav til rekkverk. Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.5 Vinduer og dører



Vindu og karm mot soverom frontfasade bolig

Beskrivelse	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på boligens sør / vestre vegg er utbedret med nye glass i 2021 av Arnesen Glassmagasin AS.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Glass skillevegg innvendig mellom entre og stue er sprukket. Utskifting må forventes. Det er påvist begrenset omfang skade på vinduer / dører som værslitte karmer, og fuktskader (TG 2) Beskriv hvor : Særlig dør kjellerinngang, og stort vindu i soverom mot frontfasaden. Vedlikehold og eventuelle tiltak må forventes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noe generelt vedlikehold på vinduer og dører kan påregnes.	

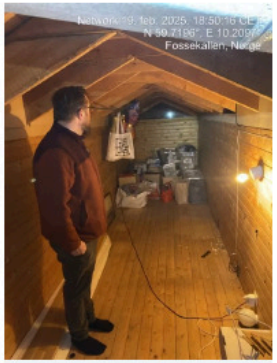
6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Varmloft



Fuktmerker mot pipeløp

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Varmt loft er anlagt med gulv og vegger.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Det ble påvist noe eldre fuktmerker på panel mot pipeløp.

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

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på loft i.h.t sjekkpunkt 7.1-7.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.8 Renner og nedløp



Skade på takrenne

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Det er påvist synlige skade på takrenner (TG 2)
Beskriv hvor : Garasjens sydside

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skadet takrenne kan påregnes

6.9 Takkonstruksjon



Skadet vindski

Takkonstruksjon	Saltak

Utvendig tak er kun begrenset observert fra bakkeplan grunnet snø på tak.

Type tak : Saltak
Underliggende takstoler / sperrer i trevirke.
Undertak i rupanel / takplater som bærende undertak og overliggene d-papp (Underlagspapp).
Forkantbord i trevirke med beslag
Takski og toppbord i trevirke med beslag.
Ark : Nei
Oppløft : Nei.

Det er påvist skade, symptom på råte på vindski ved boligens fremside. (TG3) - Utbedring / vedlikehold må påregnes

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3

Det er påvist skade, råte på vindski ved boligens fremside. (TG3) - Utbedring / vedlikehold må påregnes

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring / vedlikehold av vindski må påregnes

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak — TG-IU

Grunnet snø på tak er ikke utstyr på tak observert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med etasjeskille/gulv på grunn i.h.t sjekkpunkt 11 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.13 Ildsted/Skorstein



Lukket peis i 1 etg

Type pipe	Tegl
Pipeløp i støpt betong, og murpuss over tak med topphatt. Teglsteinsbelagt innvendig	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Åpen peis
Lukket peis i 1 etg, og teglsteinsbelagt pipeløp innvendig , og åpen teglsteinsbelagt peis i kjeller	
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på utvendig pipe / skorstein over tak i.h.t sjekkpunkt 9 og 17.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

I.h.t tidligere feierapport er neste antatte feiling / kontroll av pipeløp 13.05.2025.
Siste tilsyn fra Drammen Brannvesen uten anmerkninger er datert : 05.02.2021.

6.14 Kjøkken



Kjøkken



Koketopp med integrert ventilator

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenbeskrivelse og innhold :
Finerte fronter
Kjøkkenøy : Nei
Høyskapsrekke med integrerte hvitevarer
Benkeplate : Laminat
Nedfelt enkel vaskekum
Standard blandebatteri

Hvitevarer :
Ovn : Integrert i høyskap
Microovn : Integrert i høyskap
Oppvaskmaskin : Frittstående
Koketopp : 90 cm på benk
Ventilator integrert i koketopp
Type ventilasjon : Kullfilter
Kombiskap : Frittstående "side by side" kjøle- fryseskap
Kommentar : Kjøkken fra IKEA - 2019 og 2014.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ikke ga utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og "godkjent" måleverdi < 60

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kullfilter integrert i koketopp på benk angir på generelt grunnlag (TG2)	

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Tilstandsgraden er kun satt med bakgrunn i avtrekk med kullfilter

6.15 Lovlighet



2 nye røykvarslere



Nytt brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

1. etg : 2 soverom i 1 etg er fjernet til fordel for stue / spisestue.
Kjeller : Deler av kjellerstue er omgjort til soverom. Rom merket med VED, (tidligere fyrrom) i kjeller er nå omgjort til et større omkledningsrom.

Disse endringene influerer imidlertid ikke på krav til sjekkpunkter i NS 3600 punkt 13.1-13.3 og 14 m.h.t Rom for varig opphold.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger bekrefteise fra Drammen Kommune med utskriftsdato : 16.02.2025

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det ble påvist manglende røykvarselere i 1 etg, og brannslokningsapparat med brutt sikkerhetssplint. Det ble derfor ved befaring utlevert fra takstmann 2 nye røykvarlsere og et nytt brannslokningsapparat som er godkjente i.h.t forskrift om brannforebygging.
Avvikene anses derfor som lukket.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Passivt ventilasjon via loft

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

Oppsummering av toalettrom	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i toalettrom i.h.t sjekkpunktene 3.1-3.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når toalettrommet er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.17 Trapp



Lysåpning i rekkverk



Høyde rekkverk mot trappeløp

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3

Målt høyde rekkeverk er 87 cm
Lysåpning i rekkverk er mål til 15cm
Av sikkerhetsmessige årsaker og for å hindre fall (særlig små barn) bør tiltak utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige årsaker og for å hindre fall (særlig små barn) bør tiltak forventes og utføres.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-0

Ifig eier er det lagt ny stikkledning og avløp til hovedledning i 2022 i forbindelse med ny drenering.

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.19 Vannledninger

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

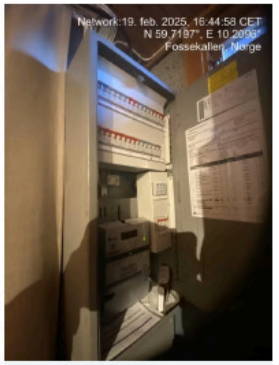
Ny varmtvannstank installert i 2024.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1

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

6.20 Elektrisk



Sikringsskap



El-billader garasje

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Sikringsskap er plassert : Omkledningsrom i kjeller.

Siste samsvarserklæring er datert 20.02.2024

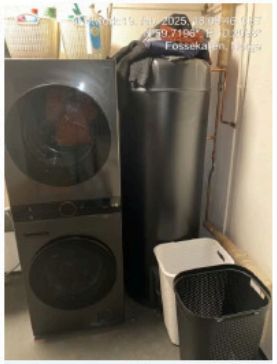
Boligen har følgende oppvarmingskilder :
El-ovner, peis i stue og i kjeller, varmekabler i soverom og stue i kjeller, og varmematte i mellomgang kjeller.

Ifig eier er følgende arbeider utført på el-anlegget :
Elektriker Øst AS - Tilkobling VVb, stikk og lampe vaskerom - 20/2-24 stikk garasje, stikk ved inngang enebolig (varmelampe) - 12/9-23 Vestfjorden elektro AS - omkobling kurs garasje - 4/7-22 Boligelektrikeren - montere ny termostat soverom kjelleren - 16/3-22 Elektron AS - nye kurser for oppvaskmaskin og komfyr - 5/8-2019
Montering av ny kurs og Zaptec lader 6/10-23 PEC Elektriker'n AS (El-billader ved garasjen)

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre eventuelle påviste avvik.

6.21 Varmtvannsbereder



VVS-tank

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdelen er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har gjennomgående naturlig ventilasjon, eller ventilasjon gjennom vindu.
For spesifikasjon av det enkelte rom. Se Generell info om boligen.
Ventilasjon kjøkken og bad er beskrevet i respektive kapitler.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.23 Våtrom: 1 etg



Gjeldende bad 1 etg



Fuktskadet baderomspanel på vegg



Brudd i vinyl på gulv i dusjsonen

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

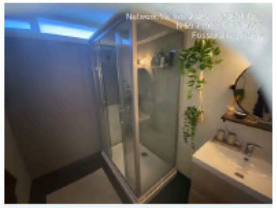
Badet er ikke anvendelig i nåværende tilstand uten vesentlige utbedringer (TG 3)

Anbefalte tiltak

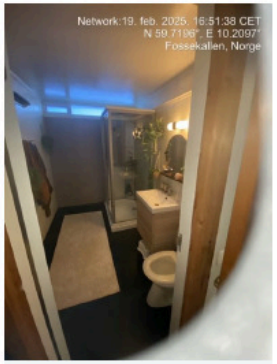
Det anbefales grundige undersøkelser av mulige underliggende skader i tilstøtende konstruksjoner, og innhenting av tilbud for rehabilitering av badet.
Pissjablongen gjelder eventuelt gjennoppbygging av eksisterende bad, og ikke nevnte muligheter for utvidelse.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Kjeller



Nytt dusjkabinett



Bad kjeller



Oppsprekking i tak på bad, fuktmålt

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vinyl på gulv Malt murvegg og plater på vegg Malte takplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Installert nyere duskabinett i 2024, og maling av vegger i 2018	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — TG-2

Vindu er plassert mot himling i våtsone. Med nytt dusjkabinett anses faren for vannsprut som begrenset. (TG 1)
Gulvet er vinylbelagt.

Grunnet eiers opplysninger om tidligere fukttilsig fra badet over, og påvist noe sprekk i takplater ble fuktsøk foretatt i himling med Protimeter MMS3, med høyeste målte verdi (TG 1) : 77
Dette angir Grønn sone GODKJENT verdi mellom 60 og 170.

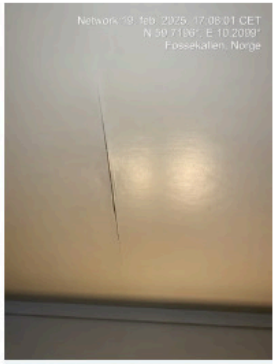
Det er påvist noe sprekk i takplater (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater

Noe vedlikehold av takplater kan påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Oppsprekking i tak bad kjeller



Hulltaking og fuktmåling i bunnsvill tilstøtende rom til bad i kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Det er avdekket at sluket er lite tilgjengelig for regelmessig renhold (TG 2). Sluket er plassert :
Under fastmontert dusjkabinett
Konsekvensen av lite tilgjengelig sluk er at det vanskelig lar seg regelmessig rengjøre for å hindre svak avrenning, og kan medføre sopp og/eller bakteriedannelse med påfølgende lukt.
Tips ! Anbefaler regelmessig bruk av slukoppløsende kjemikalier som Plumbo eller Mudin for å holde sluket åpent og fri for avrenning.

Sintef 700.320 angis en forventet / anbefalt utskifting av vinylbelagt gulv i våtrom i intervallet 15-35 år avhengig av ytre påvirkning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskeskap med standard armatur, slette fronter og enkel heldekkende servant

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Det er kun mulig å ventilere ved å åpne vindu på bad, som anses som tilstrekkelig i.h.t TEK 69.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å sette inn en motorisert vifte på baderommet, men krever da kjerneborring gjennom grunnmur.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-1

Fuktsøk i tak ble foretatt med Protimeter MMS3 med følgende måleverdi (TG 1) : 77
GRØNN sone og GODKJENTE verdier angis i intervallet 60-170

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Garasje - avvik i betong og armering :



Skadet armering i garasjedekke



Skadet armering i garasjedekke 2



Eksponert armering

Beskrivelse

Garasjen er vurdert i sin helhet med hensyn til begrensninger, sjekkpunkter som yttervegger / takkonstruksjoner etc som beskrevet for boligen ellers. Avvik i forbindelse med garasjen forøvrig er i så fall beskrevet under boligen forøvrig. Dette kapittelets beskrivelsen gjelder derfor særskilt påvist skade i betongdekke og grunnmur i garasjen.

Oppsummering av øvrig	TG-3

Det ble påvist eksponert armering i betongdekke fra undersiden i bod under garasjen, som også medfører noe fuktinntregning i uinnredet bod under garasjen.
Armering er delvis rustet og har punktvis gått i oppløsning, hvilket innebærer at skaden har vært slik over lengere tid. (TG 3)

Det ble også påvist eksponert armering i grunnmur på utsiden og nedsiden av garasjen, men anses ikke å ha umiddelbar virkning på bæreevne, annet enn det estetiske. (TG 2)

I.h.t skaderapport fra Storebrand datert 25.04.2024 dekkes denne type skade ikke av husforsikringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt innhenting av tilbud for utbedring av skade for gjenoppretting av bæreevne i betongdekke.
Det anbefales videre av sikkerhetsmessige årsaker en midlertidig sikring med oppspenn av stålstøtter under tverrgående skadested på tvers av hele garasjen, særlig dersom garasjen før utbedring skal benyttes for parkering av bil. En slik understøttelse bør utføres og dimensjoneres av kvalifisert virksomhet for eventuell godkjenning av midlertidig sikkring av parkering i garasjen.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.26 Øvrig: Radon-måling

Beskrivelse

Eier har fremlagt dokumentasjon på Radon-måling utført i soverom 1 etg. i 2021 med sporfilm som viser tilfredsstillende resultat under anbefalte grenseverdier (TG 0)

Oppsummering av øvrig	TG-0

Måleresultat beregnet årsmiddelverdi 80 Bq /kubikk.

6.27 Øvrig: Overflater øvrige rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : Tak i 1 etg er røstet (skråtak) og høyde opp til 3,79 m i mønet. Midtre del av 1 etg med varmloft har takhøyde 2,20 m
Takhøyde i kjeller : 2,37m (noe avvik kan forekomme)

Overflatebeskrivelser andre rom i boilg. (Bad / Våtrom beskrives i eget kapittel) :

Alle rom i 1 etg : Gjennomgående heltregulv i fure. Panel i tak, og malte plater på vegger.

Rom i kjeller : Gjennomgående malte yttervegger i betong, og ellers noe malte plater på vegg og noe panel. Tak gjennomgående trepanel.
Gulv har flis i kjellerstue, soverom og i kjellerentre. Mellomgang er teppebelagt. Vinyl i omkledningsrom, og malt betongulv i Bod og vaskerom.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fossekallen 30, 3034 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Benedikte Pettersen, Chris André Lorentzen Brasøygård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 725635
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert vask og innredning i bad i begge etasjer. Montert dusjkabinett i underetage.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Fjerne oljefyr og montere rentbrennende vedovn/røykerør desember 2018 - tekniske konsulenttjenester AS - ny terrasse ferdig 2023 - egeninnsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Drenering av garasje og hus, montering av 10cm isolasjon under bakken på både garasje og hus, utfylling av tomt foran hus, plantejord, pukk og grus under terasse, asfaltering - feb-sep 2022 - Skinnes & Hoel Anlegg AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Øst AS - Tilkobling VVb, stikk og lampe vaskerom - 20/2-24 PEC Elektriker'n AS - elbil lader, stikk garasje, stikk ved inngang enebolig (varmelampe) - 12/9-23 Vestfjorden elektro AS - omkobling kurs garasje - 4/7-22 Boligelektrikeren - montere ny termostat soverom kjelleren - 16/3-22 Elektron AS - nye kurser for oppvaskmaskin og komfyr - 5/8-2019

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

Når ble kontrollen utført? 22/09-2009

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kurs og Zaptec lader 6/10-23 PEC Elektriker'n AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vanninntak, stikk til hovedledning og avløp montert ifm drenering gjennom entreprenør Skinnes & Hoel Anlegg AS mars 2022

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

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

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

Beskriv: Oljetank og oljefyr fjernet i 2019

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye glass i vindu på sør vest vegg - Arnesen Glassmagasin AS - innvendige endringer 1. etasje (fjerning av vegger og legging av gulv og lister) Proff Byggtjenester Lukasz Bartosz Broszko 2018-2019 - nytt soverom u. etg 2022 - egeninnsats - ny vaskeromsinnredning 2020 - egeninnsats - nytt kjøkken (IKEA) - 2019+2024 - egeninnsats - varme matter i gulv og gulvteppe gang u.etg - egeninnsats - walk-in garderobe (IKEA) - 2023 - egeninnsats - nytt heltre gulv 1. etg 2018-2020 Proff byggtjenester + egeninnsats - fornyelse av alle veggflater 1. etg - 2019

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2001 - dokumentasjon foreligger

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er et hull i sveiset linoleumsgulv i dusjsonen i 1. etasje, som har ført til fuktinntrenging i etasjen under. Bruken av dusjen ble umiddelbart stanset for å forhindre videre skader. Se tilstandsrapport fra takstmann for mer informasjon.

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

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

Beskriv: Drenering ble fornyet i 2022 på grunn brudd i stikkledning inn til hus. Se tilstandsrapport fra takstmann for mer informasjon.

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

Beskriv: Garasje har en armeringsskade fra byggeår som har ført til rust. Smeltevann fra tram har trengt inn i mur i garasje.

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

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

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

Beskriv: Utbedret ifm drenering. Se tidligere punkt.Brudd i stikkledning inn til hus.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsvurdering for garasjen, som er vedlagt. Se vedlegg for mer informasjon

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2018 ifm salg av eiendommen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: adkomst for feier til pipen må utbedres

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

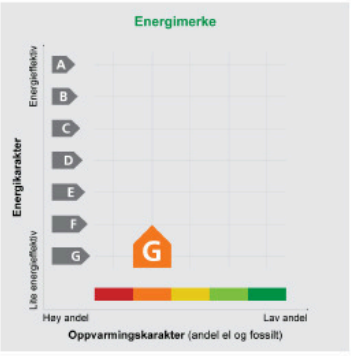
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0043/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fossekallen 30
Postnr	3034
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	467
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-905585
Dato	06.07.2018



Innmeldt av	Tine Lieblein

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Installere solvarmeanlegg**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	226
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Olje/parafin kjel Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fossekallen 30	Gnr: 20
Postnr/Sted: 3034 Drammen	Bnr: 467
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 06.07.2018 00:04:02	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-905585	
Ansvarlig for energiattesten: Tine Lieblein	
Energimerking er utført av: Tine Lieblein	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: 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 %.

Tiltak 14: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 15: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 16: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 467	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossekallen 30 3034 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Skrå forstøtningsmur
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Mast
- Skog
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Vegdekkekant
- Steingjerde
- Stikkrenne
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Høydekurve
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veg annen avgrensning
- Vegrekkverk
- Gjerde
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bebygd område

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	20	467	0	0

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Høy bevaringsverdi - klasse B

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	2	x		205.62m²

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø

Høy bevaringsverdi - klasse B	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	20	467	0	0	1	771.05m²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	2	154.70m²
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	50.93m²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	771.05m²

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**20**	**467**	**0**	**0**	Fossekallen 30, 3034 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	771.05m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

17.02.2025 08:51:15 Side 1 av 2

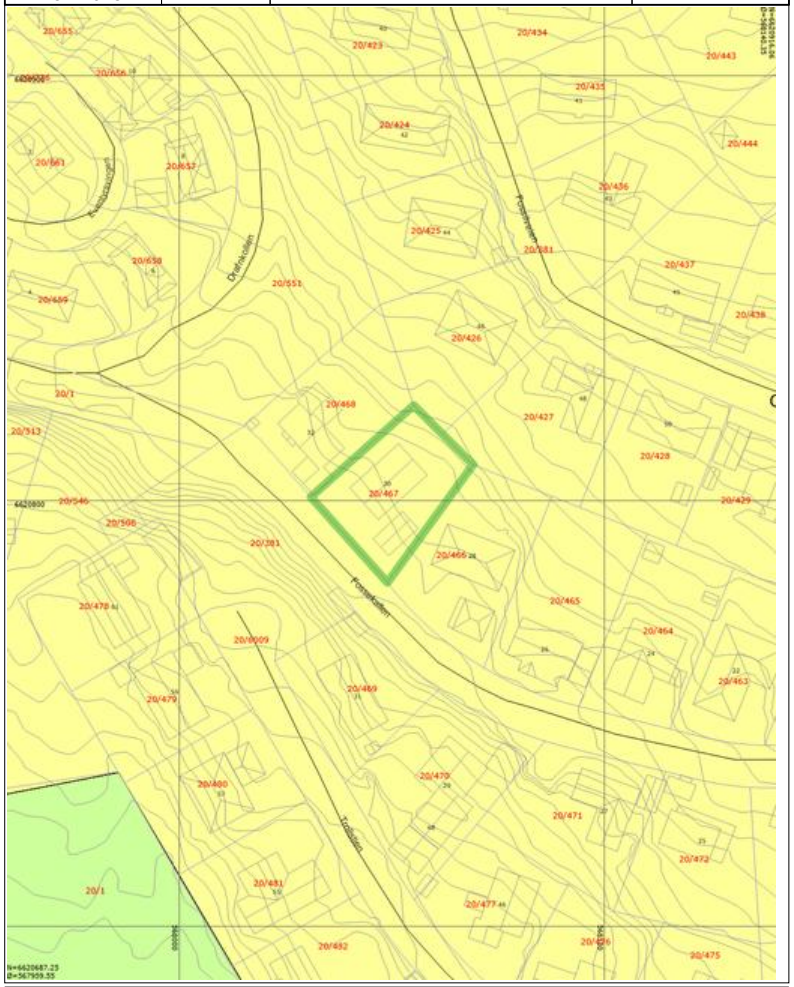
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 467	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fossekallen 30 3034 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Grense for arealformål
- KpOmråde

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**20**	**467**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	158426447	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6620804 Øst: 568049 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	15.05.1972	09.12.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Fossekallen 30	20	467	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 18.02.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	467	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Fossekallen 30, 3034 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 15.05.1972, er et gjennomslag av ferdigattesten som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Herr Egil Lieblein
Fosseveien 20

3000 DRAMMEN

66/71

Fossekallen 30, enebolig med garasje
Egil Lieblein

Drinn på taket til feieren.

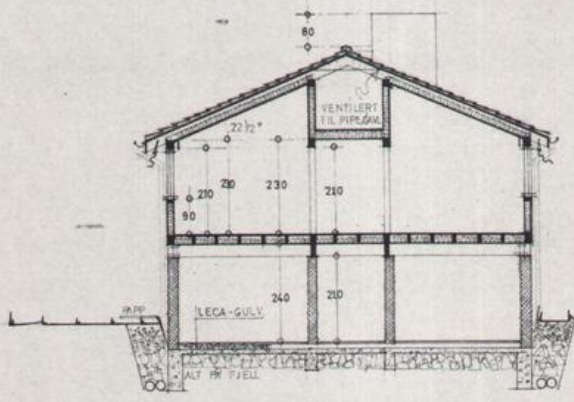
15 5 72

Erling Rustad
Dramm. Byggesaksavd.
Drammen Brannvesen

Bjørn Schei

Bjørn Schei

904BA/15122134 Geomatikk
30/467 11 Tegning



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00005 1971

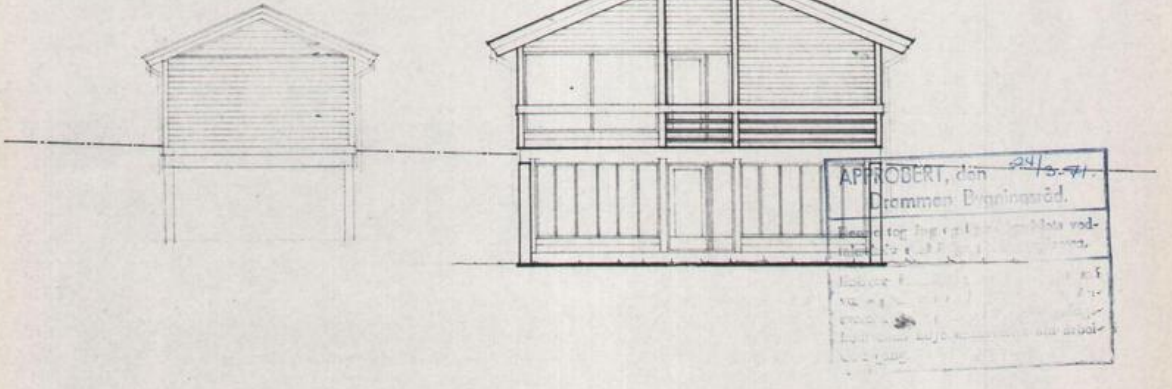
APPRODERT, den 24/3-71.
Drammen Byggningsråd.

ENEBOLIG PÅ GALTERUDFELTET TOMT NR. 83.

FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN

SNITT 1/100

7003 EDVIN HOLM 10.12.1970. 04



DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00005 1971

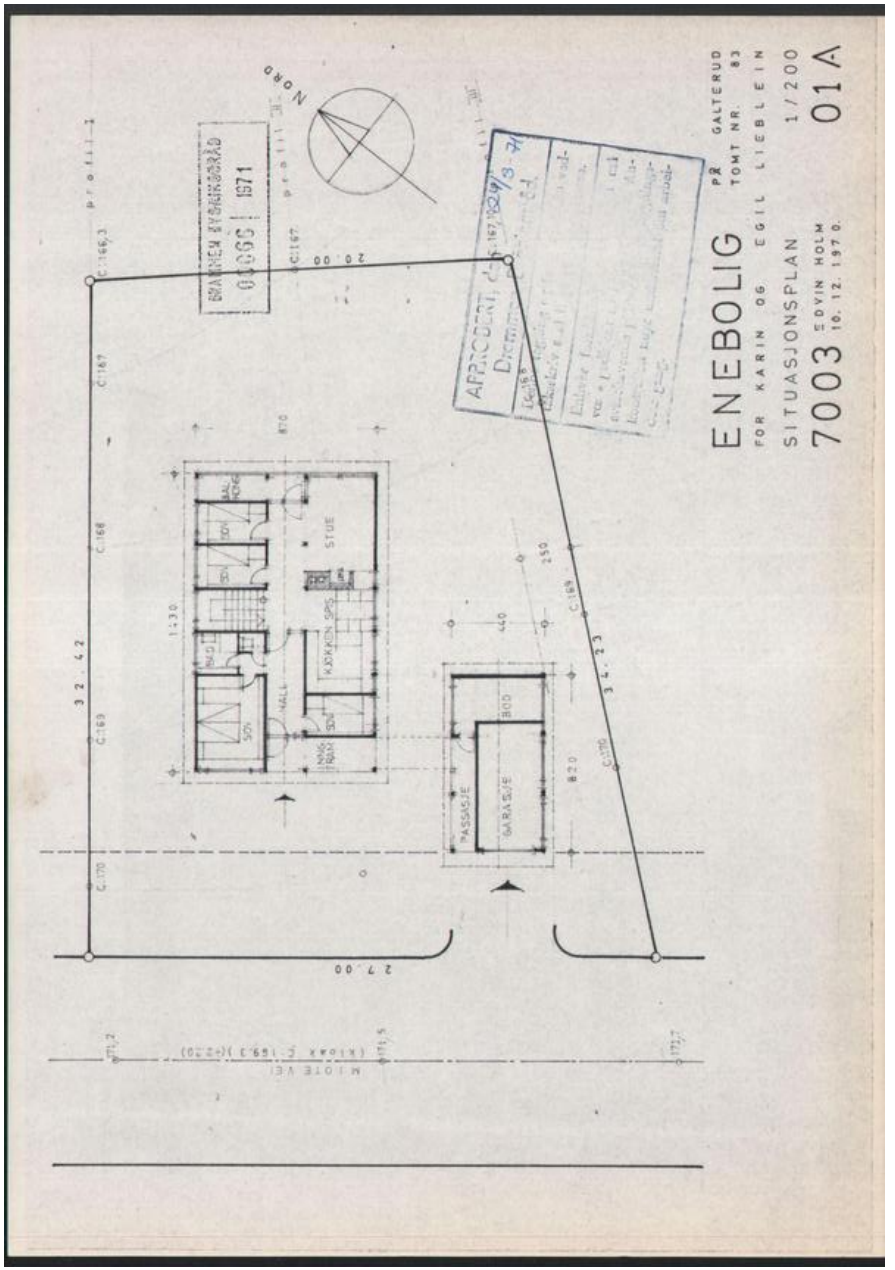
APPRODERT, den 24/3-71.
Drammen Byggningsråd.

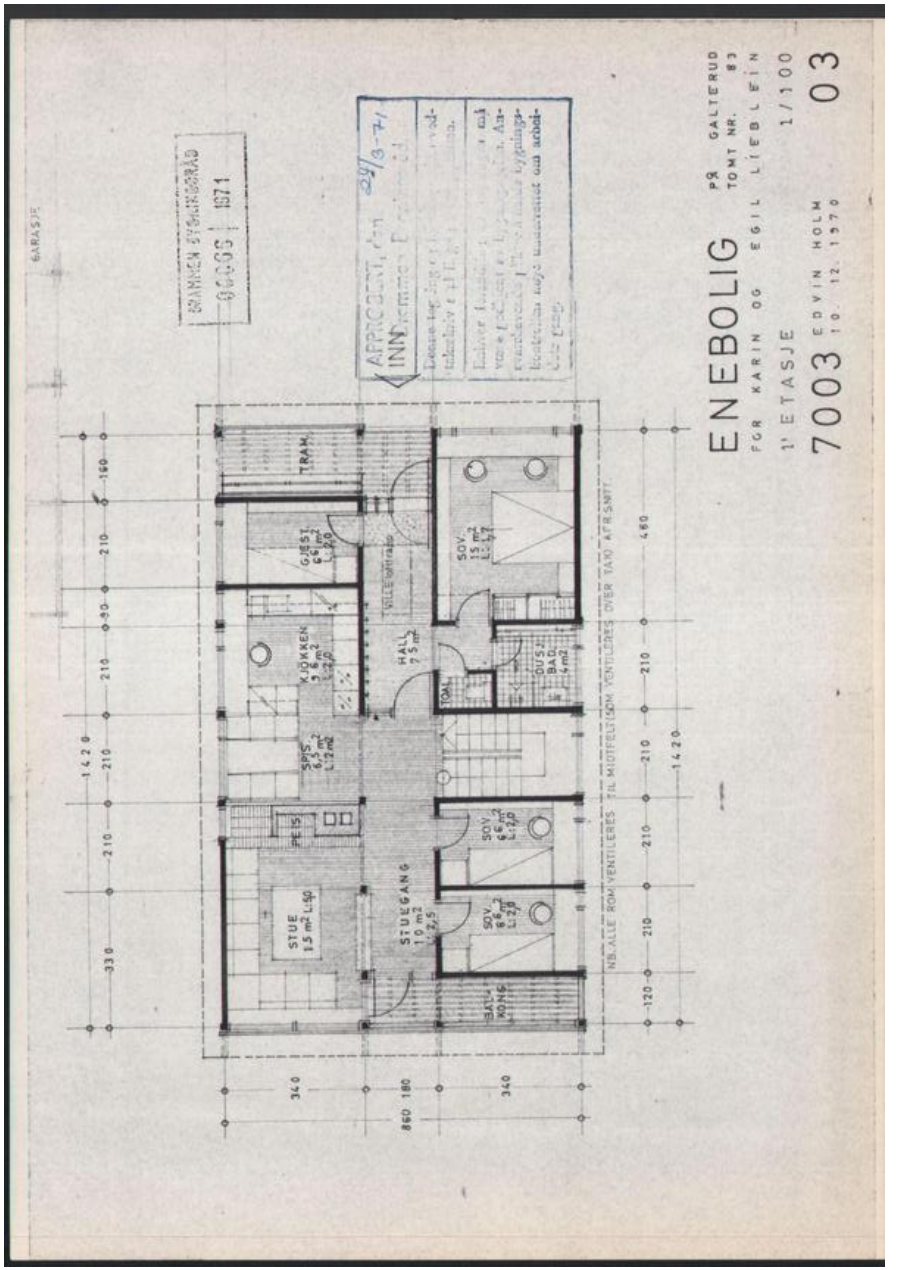
ENEBOLIG PÅ GALTERUDFELTET TOMT NR. 83.

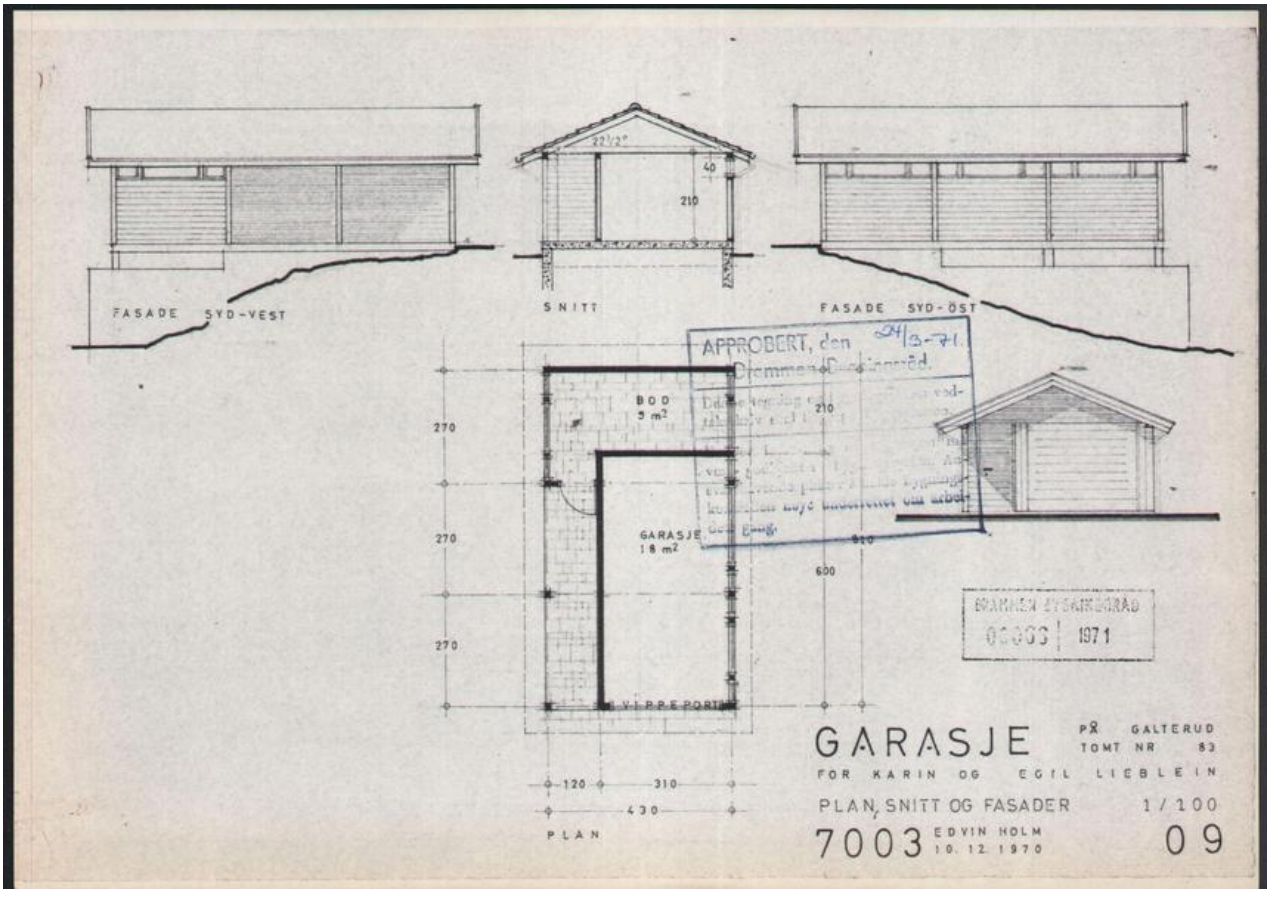
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN

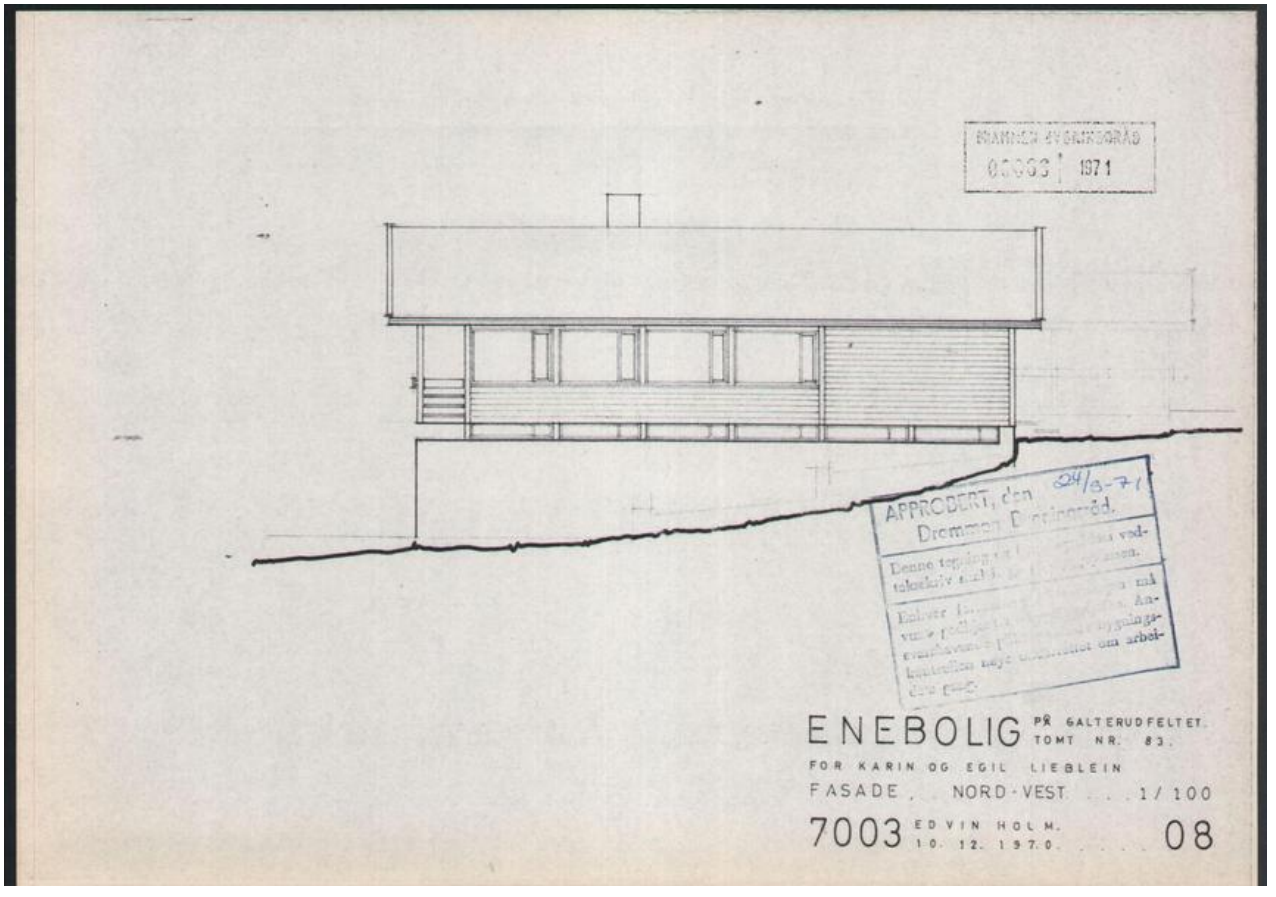
FASADE - NORD-ØST. 1/100

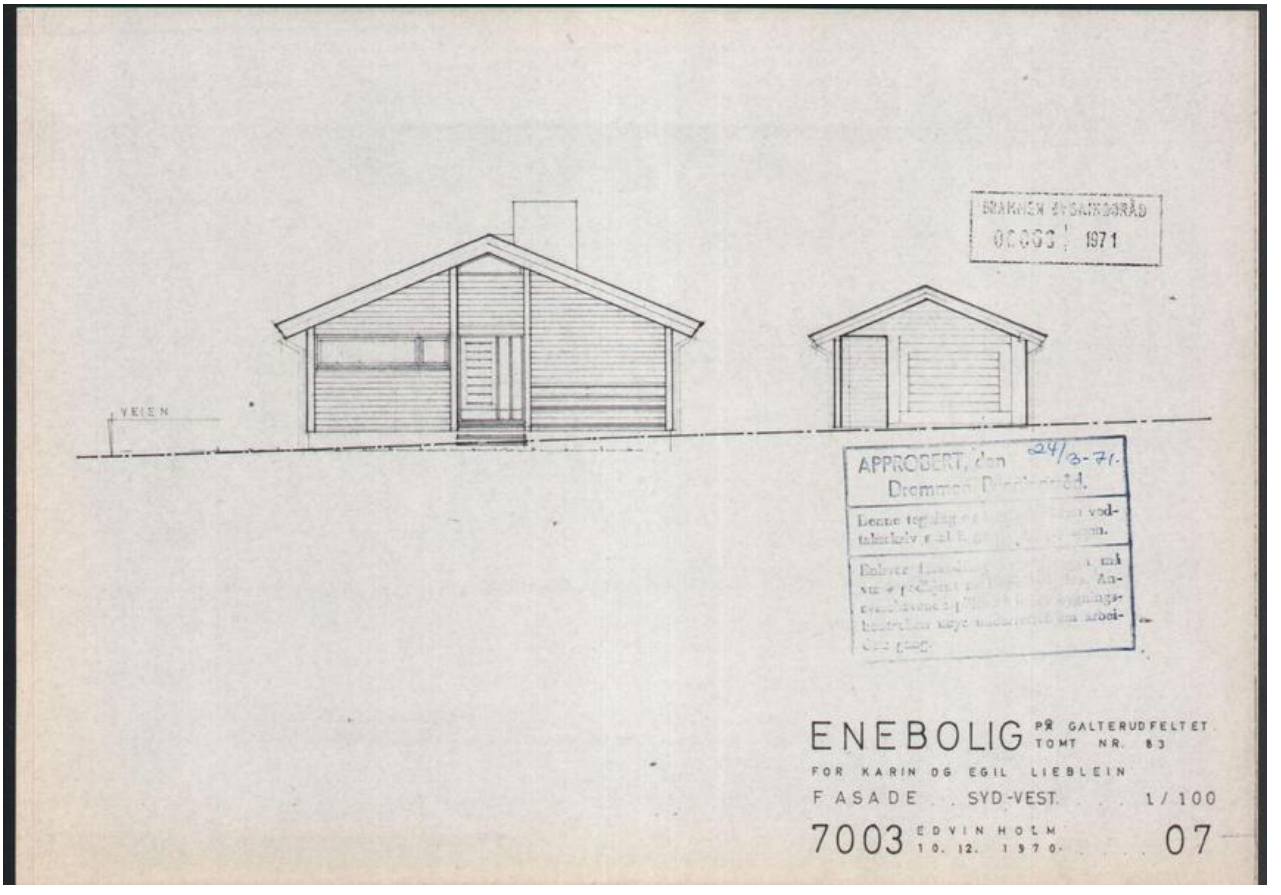
7003 EDVIN HOLM. 10.12.1970. 05

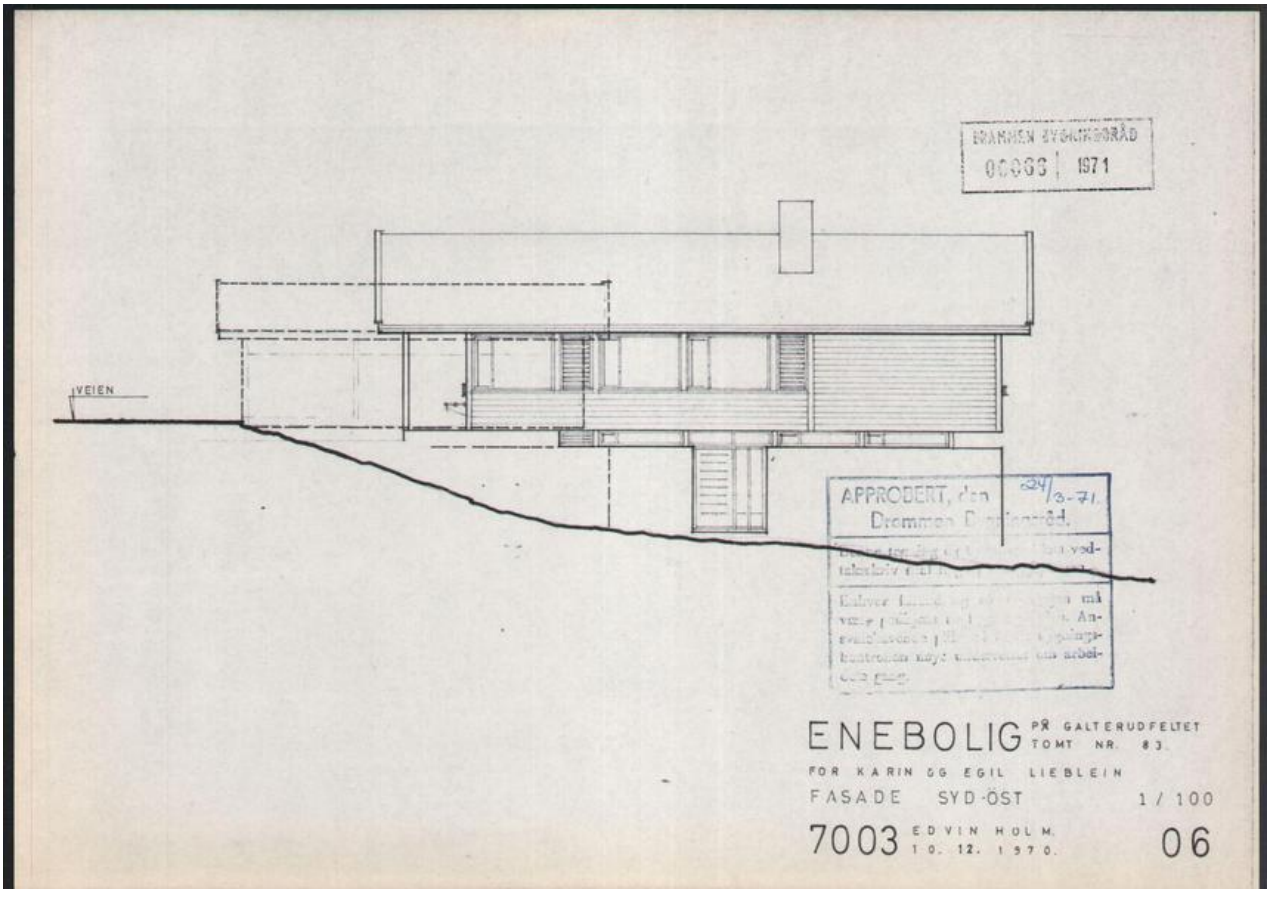

ENEBOLIG
PÅ GALTERUD
TOMT NR. 83
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
SITUASJONSPLAN
1/200
7003
EDVIN HOLM
10. 12. 1970.
01 A
NORD
GARASJE
APPROBERT, 29/3-71

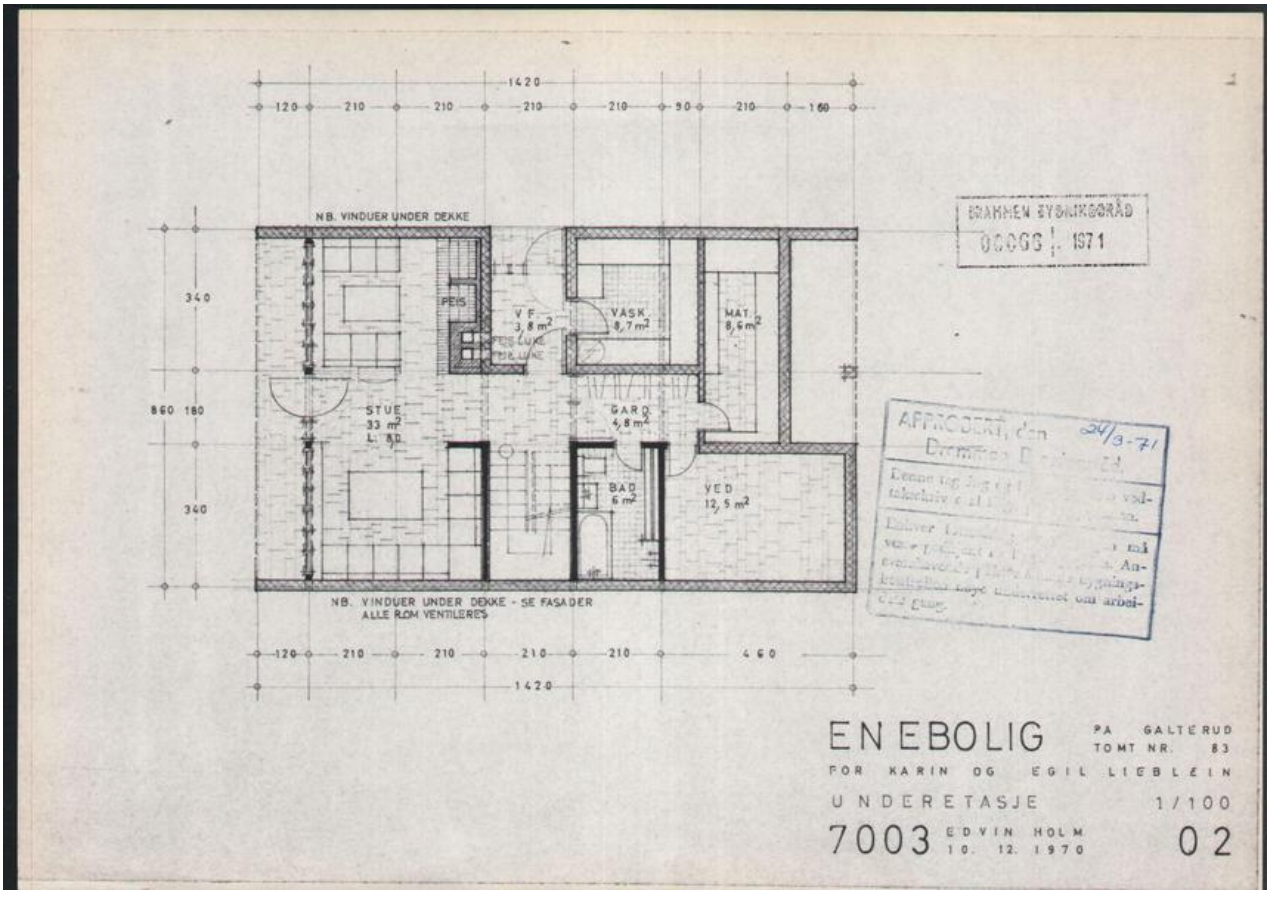

ENEBOLIG
PÅ GALTERUD
TOMT NR. 83
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
1' ETASJE
1/100
7003
EDVIN HOLM
10. 12. 1970
03
APPROBERT, 29/3-71
STUE
STUEGANG
KJØKKEN
SOV
GARASJE


FASADE SYD-VEST
SNITT
FASADE SYD-ØST
APPROBERT, den 24/3-71.
BOD 3 m²
GARASJE 18 m²
VIPPE PORT
270
270
270
210
600
120
310
430
PLAN
GARASJE
PR GALTERUD
TOMT NR 83
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
PLAN, SNITT OG FASADER 1/100
7003 EDVIN HOLM 10.12.1970
09


APPROBERT, den 24/3-71
ENEBOLIG
PR GALTERUDFELTET.
TOMT NR. 83.
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
FASADE, NORD-VEST 1/100
7003 EDVIN HOLM. 10.12.1970.
08


VEIEN
BRANNEN BYGNINGSRÅD
00003 1971
APPROBERT, den 24/3-71.
Drammen Byggenemnd.
ENEBOLIG PÅ GALTERUDFELTET TOMT NR. 83
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
FASADE SYD-VEST 1/100
7003 EDVIN HOLM 10. 12. 1970. 07


VEIEN
BRANNEN BYGNINGSRÅD
00003 1971
APPROBERT, den 24/3-71.
Drammen Byggenemnd.
ENEBOLIG PÅ GALTERUDFELTET TOMT NR. 83
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
FASADE SYD-ØST 1/100
7003 EDVIN HOLM 10. 12. 1970. 06


1420
120 210 210 210 210 90 210 160
NB. VINDUER UNDER DEKKE
340
860 180
340
PEIS
VF
3,8 m²
PEISLUKE
VASK
8,7 m²
MAT.
8,6 m²
STUE
33 m²
GARD.
4,8 m²
BAD
6 m²
VED
12,5 m²
NB. VINDUER UNDER DEKKE - SE FASADER
ALLE ROM VENTILERES
120 210 210 210 210 460
1420
BRAHMEN EYSMIKSGRÅD
0 6 0 6 S 1971
APPROBERT, den 24/3-71
EN EBOLIG
PÅ GALTERUD
TOMT NR. 83
FOR KARIN OG EGIL LIEBLEIN
UNDERETASJE
1/100
7003
EDVIN HOLM
10. 12. 1970
02

Drammensregionens brannvesen IKS

„Trygghet og sikkerhet for deg"

Chris André Lorentzen Brasøygård
Fossekallen 30
3034 DRAMMEN

Dato: 05.02.2021
Saksnr.: 21/00856-2
Deres ref.:

F05 Fossekallen 30, 20/467, Drammen Kommune, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.02.21 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.

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Chris André Lorentzen Brasøygård
….

For feiervesenet: Jon Erling Aass

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra

alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6682/90
Uthentet 2025-02-18 10:03

D. b. nr. 6682
16/12 1970

kr. 360.–

S K J Ø T E

Drammensregionens Tomteselskap A/S, Drammen, skjøter og overdrar herved til **Egil Lieblein,**

adresse: **Fosseveien 20, Drammen,** født: **19/11-31,**

vår eiendom, parsell stor **771,2** m2, g.nr. **20** b.nr. **467,**

av skyldmark i Drammen for en kjøpesum stor kr. **35.475,–,**

kronertrettifemtusenfirehundreogsyttifem 00/100,

som er avgjort på omforenet måte.

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

2) Hvor tomten grenser til gate som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen vederlagsfritt legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene, samt vegsluk.

3) De stikkledninger som er lagt fra hovedveg ansees som private, og vedlikehold påhviler brukerne.

4) Hvor tomteområdet støter til offentlig veg, påhviler det tomteeieren å sørge for ronhold, opprensking og eventuell slått av veggrøft utenfor eiendommen.
Ved innkjøringen til tomtene må det i nødvendig utstrekning anordnes gjennomløp for vannet i vegkanten. Gjennomløpet bekostes av tomteeieren og utføres etter vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløpet i orden.

5) Trær på eiendommen må ikke hugges uten bygartnerens samtykke.

6) Kjøperen er forpliktet til å betale de avgifter som kommunen til enhver tid måtte bestemme.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6682/90
Uthentet 2025-02-18 10:03

7) De tomter som grenser til vegsluk pålegges å heise sluket i takt med oppfyllingen av tomten på en slik måte at sluket til enhver tid er effektivt.

8) Den på eiendommen anbragte stoppekran på stikkledning, må holdes tilgjengelig for de som benytter ledningen.
Avkjørsel må ikke anordnes over denne ledning med mindre den har tilstrekkelig overdekning eller isolasjon.

Drammen, 11/12 – 1970

DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP A/S

Arne Olsen **Gunnar Ivarsson**

Vi bekrefter at **Arne Olsen – Gunnar Ivarsson** har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Asbjørn Larsen **Margit Halden Hansen**

Fossekallen 30

Nabolaget Galterud/Austad søndre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.)	**22 min**
476 elever, 22 klasser	1.6 km
Danvik skole (1-7 kl.)	**7 min**
368 elever, 17 klasser	2.9 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**20 min**
336 elever, 15 klasser	1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**26 min**
590 elever, 37 klasser	1.8 km
Drammen videregående skole	**7 min**
1250 elever, 51 klasser	3.2 km
Heltberg vgs. Drammen	**9 min**

Offentlig transport

Skogerveien	**10 min**
Linje 3, 3N, 37	0.7 km
Strømsø torg	**9 min**
Totalt 6 ulike linjer	4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**57 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

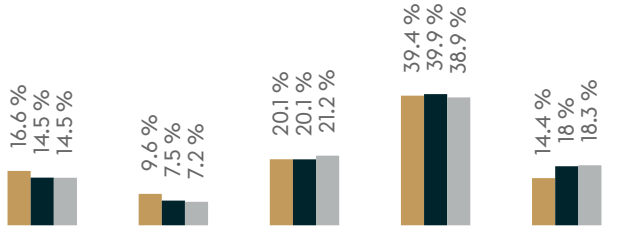
Barnehager

Drafnkollen Fus barnehage (1-5...	**11 min**
70 barn	0.8 km
Skattekisten barnehage (1-5 år...	**14 min**
68 barn	1 km
Fjellhagen barnehage (1-5 år)	**19 min**
60 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	**11 min**
Coop Extra Austad	**19 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galterud/Austad søndre	2 054	760
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høgda ballfelt	6 min
Drafnkollen ballbane	13 min
SATS Strømsø	25 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	7 min

«Sentralt fint område med flotte tur muligheter og umiddelbar nærhet til matbutikk, barnehager og skoler. Kollektiv tilbud som er svært tilfredstillende»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 10-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fossekallen 30 3034 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 20, bnr 467 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no