NORDVIK

Marienlystgata 26

5 soverom | 158 kvm | Enebolig



Velkommen til

Marienlystgata 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
31	Nabolagsprofil
32	Om boligen
42	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
78	Vedlegg
83	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende enebolig i et attraktivt og rolig boligområde - Pendlervennlig - 5 sov - 2 bad - Nydelig hage - Påkostet

Prisantydning	**10 100 000,-**
Omkostninger	**253 590,-**
Totalpris	**10 353 590,-**
BRA-i	**158 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Marienlystgata 26!

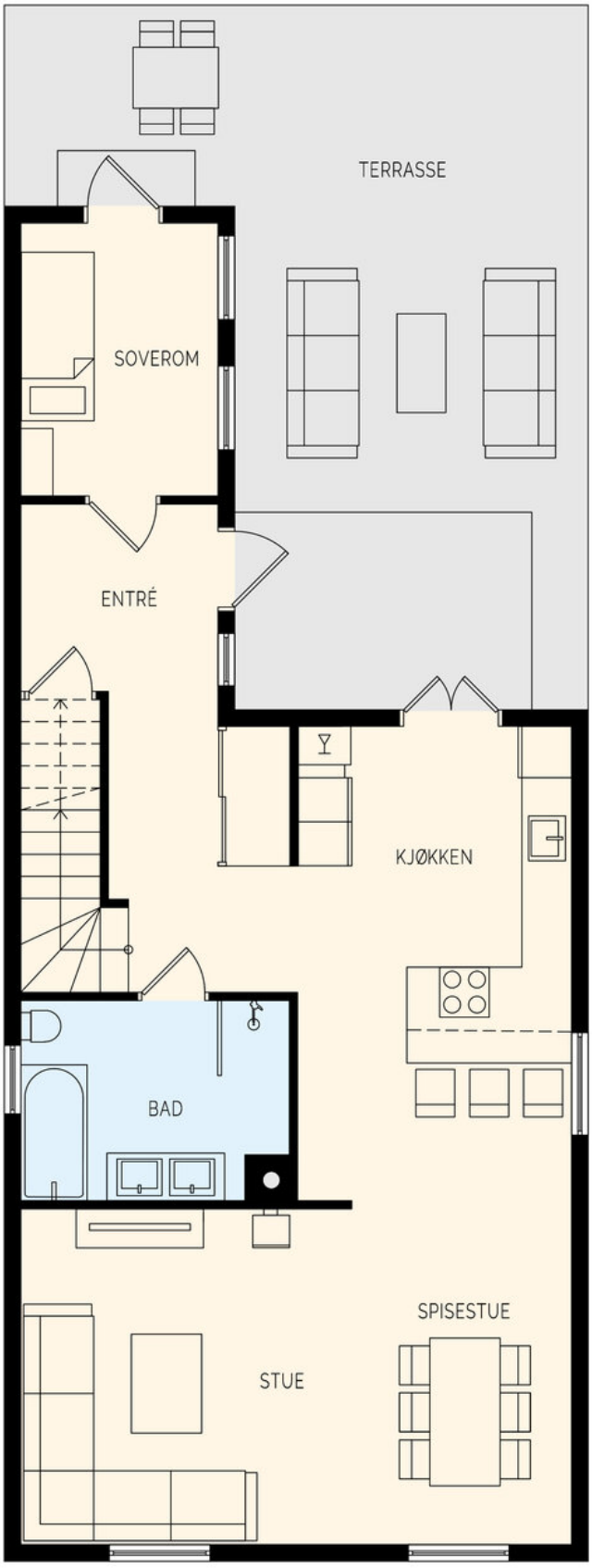
Dette er en meget sjarmerende og flott enebolig beliggende i et rolig, men sentrumsnært område. Boligen har en innholdsrik planløsning som strekker seg over to plan, samt kjeller.

Eiendommens høydepunkter:

- Sjarmerende bolig med flotte detaljer
- Vesentlig påkostet senere år, herunder nytt tilbygg, elektrisk, kjøkken mm
- Unik mulighet for enebolig med pendlervennlig beliggenhet
- Lettstelt tomt med store grøntarealer og terrasseområder
- 5 soverom
- 2 bad
- Kjeller med ulike lagringsmuligheter
- Ny utebod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm



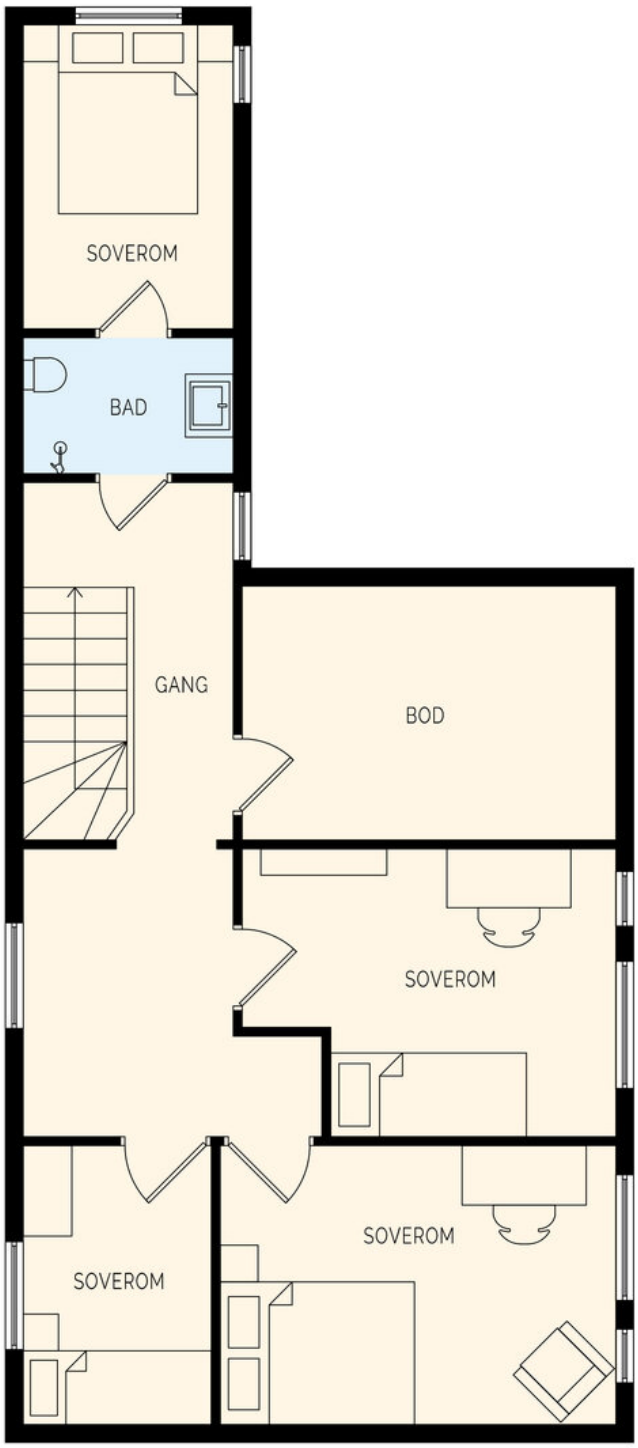
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



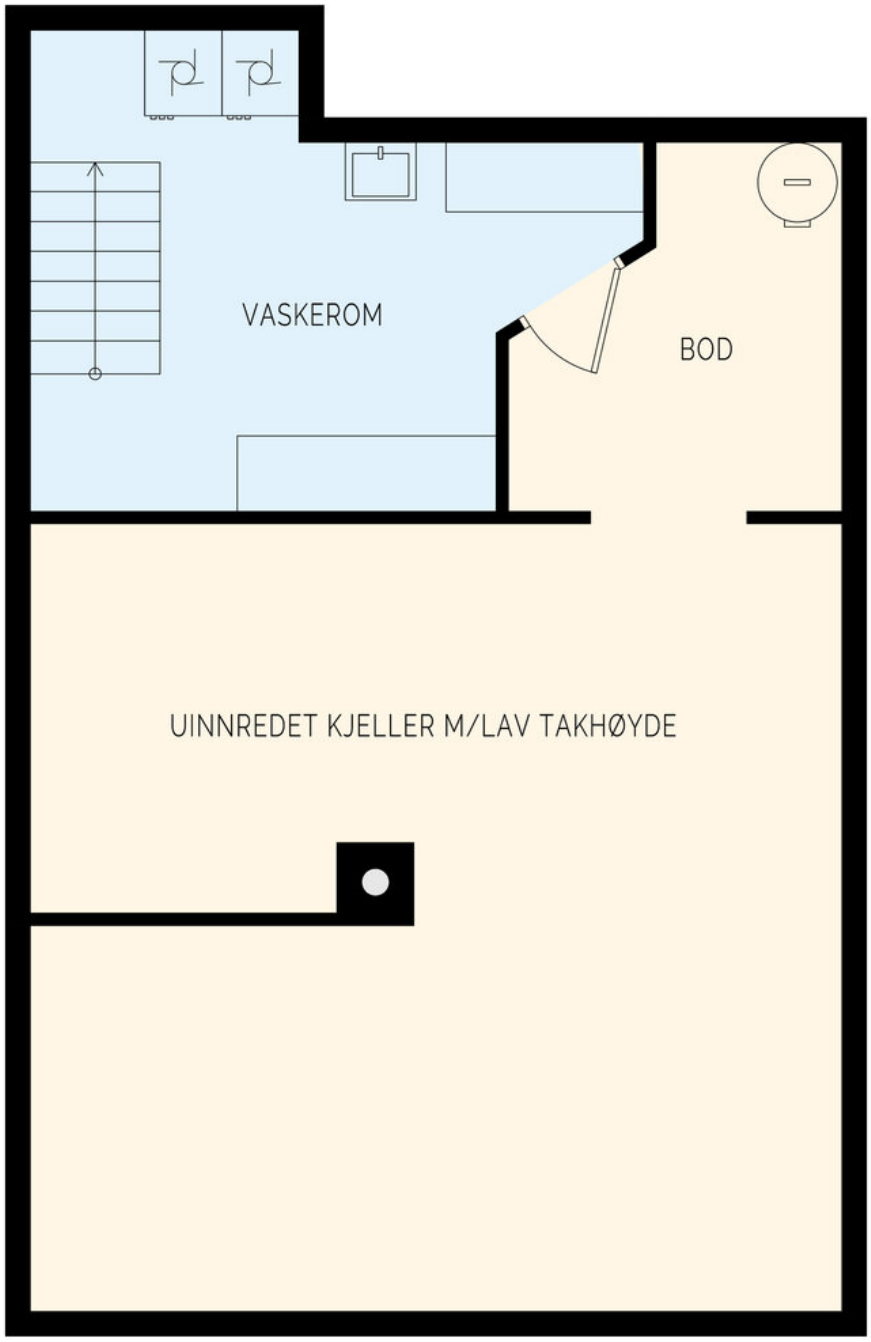
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK






























SAMSUNG















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Marienlystgata 26

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Dram... 68 elever, 2 klasser	10 min 0.8 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 519 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	5 min 0.4 km
Heltberg vgs. Drammen	9 min

Offentlig transport

Konnerudgata 41 Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

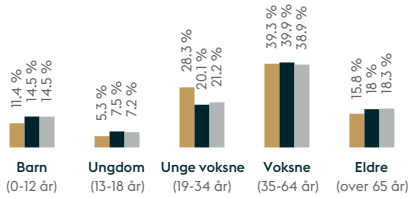
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Danvik barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.9 km
Solstreif Rudolf Steiner barne... 45 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	2 min
Coop Extra Byhaven	9 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen	6 min
Danvik skole, gymsal	7 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	7 min
CrossFit Drammen	10 min

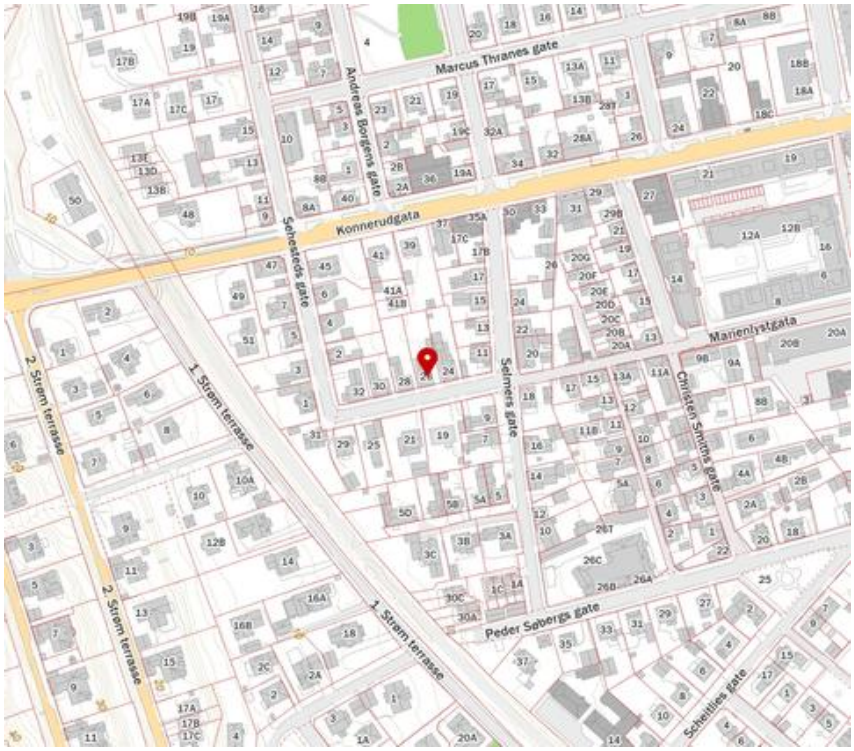
«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0235/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Marienlystgata 26, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 353 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Ingeborg Lindheim
Paal Alexander Sundbye

Kjøpesum og omkostninger
10 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
252 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
253 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
273 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 353 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 373 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1910

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 158 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 19 kvm. Vaskerom og bod
Total BRA: 19 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, stue, spisestue, kjøkken, kontor og bad
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 59 kvm. Terrasse/platting på ca. 59 m²

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, 4 soverom og bad
Total BRA: 63 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.
TBA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:

Bod i kjeller på ca. 31.5 m² (takhøyde på ca. 1.70 meter, ikke måleverdig areal)

Solforhold
Eiendommen har meget gode solforhold, med sol på eiendommen mellom 07-19 midtsommers. Det er ingen sol i desember og januar.

Innhold
Kjeller: Vaskerom, bod og uinnredet kjellerrom.
1.etasje: Entré, soverom, kjøkken, stue, spisestue og bad.
2.etasje: Trappegang, gang, bad, bod og fire soverom.

Standard
1. etasje:
Entré: Velkommen inn! Praktisk flislagt entré med varmekabler i gulv. Godt med oppbevaringsplass til yttertøy i garderobeskap med skyvedørsgarderobe.

Stue: Lys og delikat stue med god plass for både sofaområde og spisestue. Stuen er enkel å møblere med hjørnesofa med tilhørende tv-møblement. I spisestuen er det god plass til å dekke langbord i sosiale anledninger. I

stuen finnes også en koselig peisovn som var ny i 2015. Stue og kjøkken har nytt en-stavs gulv i lys farge.

Kjøkken: Kjøkken fra 2021 med slette fronter og delikat benkeplate i stein. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Mot stuen er kjøkkenet pent adskilt med en kjøkkenøy med barløsning og nedfelt induksjonstopp. Over kjøkkenøyen er ventilasjonsviften til kokeplassen integrert i himlingen. I veggen finner vi innfelt lydanlegg. Fra kjøkkenet er det i tillegg utgang til hagen gjennom doble glassdører.

Bad: Meget delikat bad fra år 2011 med fliser på gulv og vegger, hvorav en vegg er kledd med steinmosaikk som harmonerer elegant mot den mørke fargepaletten på vegger og gulv. Badet er innredet med dobbel servant nedfelt i innredning, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegg og nedsenket gulv med steinmosaikk samt høyskap for oppbevaring, Innfelt lydanlegg og downlights i himling.

Soverom: Soverommet i 1. etasje er fra 2019 og innredet som et bibliotek. Med de store vindusflatene, samt utgangsdør med glassfelter ut mot hagen får rommet mye naturlig lys.

2. etasje:
Gang: Velkommen opp i 2. etasje. Pent oppusset gang med fine, nyere gulv, og godt med oppbevaringsplass. Her er det også mulig å etablere et kontor eller lignende.

Soverom: I boligens 2 etasje finner vi hele 4 soverom, hvor alle er av fin størrelse. Ulike takvinkler gir særpreg på rommet med variasjon i takhøyde.
Hovedsoverommet har direkte adkomst fra bad, noe som gir en en-suite følelse.

Bad: Helfliset bad med dusjhjørne, toalett og servantinnredning.

Bod: Romslig bod som gir rikt med oppbevaring.

Kjeller:
I boligens kjeller finnes et romslig vaskerom med flis på gulv, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre finnes gode oppbevaringsmuligheter i boder.

Parkering
Godt med parkeringsplasser i egen steinsatt gårdsplass. Opplegg for elbil-lading på husvegg som medfølger handelen.

Modernisering og påkostninger
Boligen har fått en rekke oppgraderinger, både i tidligere og nåværende selgers botid.

Blant annet er dette utført i selgers botid (siden 2021):
- Fornyet elektrisk anlegg (sikringsskap og kurser)
- Oppgraderte våtrom-/rørleggerinstallasjoner med lekkasjesikring
- Ny varmepumpe
- Ny terrasse
- Ny frittstående bod
- Steinlegging
- Malt fasade
- Malte overflater oppholdsrom
- Nye gulv i de fleste rom
- Nytt kjøkken

Følgende informasjon er oppgitt i forrige salgsoppgave:
2007:
- Nytt tak.
- Nytt kommunalt vann og avløp fra husvegg til nett.

2010:
- Innvendig etterisolering, avretting, utlekting av alle vegger i 1.etg,
- Nytt bad.
- Nytt kjøkken.
- Nye varmekabler og gulv i alle rom.

2015:
- Avretting av yttervegger samt 50 mm utlekting og etterisolering med mineralull, tyvek vindsperre, utlekting for stående kledning.
- Ny stående kledning perlestaff.
- Nye vannbrett og listverk, ny raftekledning.
- Fjerning av stubbloftsleire og avretting av gulv på barnerom, ungdomsrom og soverom.
- Fjerning av all stubbloftsleire mellom tak og yttertak.
- Ny keramisk peisinnsats.

2019:
- Nytt tilbygg over to etasjer utført av Hauger Bygg og Eiendom.

2021:
- Sanert nedgravd oljetank, utført av Nortank.

Se egenerklæring for mer informasjon

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) har det vært
utført arbeid på begge badene før vi overtok i 2021. Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2011 av Antonas Bygg AS. Det ble lagt ny våtromsmembran, nye sluk og nye rør. Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2000 med ny våtromsmembran. Ifølge forrige eier hadde tidligere selger ikke selv kjennskap til utførende firma for dette arbeidet, kun opplysning fra tidligere eier.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Ifølge forrige eier (selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble dokumentasjon på arbeidet ikke fremlagt.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble taket ble det lagt ny betongtakstein i 2007 eller 2009. I 2010 ble yttervegger i 1. etasje etterisolert innvendig med avretting og utlekting. I 2015 utførte Hauger Bygg og Eiendom AS en større fasadeoppgradering: yttervegger ble etterisolert utvendig med mineralull og ny Tyvek vindsperre, huset fikk ny stående kledning ("perlestaff") samt nye vannbrett, listverk og raftekledning, og gammel stubbloftsleire ble fjernet fra loft og under yttertak. Samme år ble det også montert en ny keramisk peisinnsats i den opprinnelige pipeløpet fra byggeåret.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Watt flyttet og oppgraderte sikringsskapet i oktober–november 2021, med samsvarserklæring datert 01.11.2021. Wilh. Kolstad AS utførte i februar 2023 to oppdrag: montering av astrourbryter og utelamper, ny vifte og LED-downlights på bad, samt elforsyning til varmtvannsbereder, etterfulgt av fjerning av gamle kabler, tilkobling av reservekurs og ny termostat for varmekabler, samt tilkobling av stikkontakt til varmepumpen. I juni–juli 2024 utførte Wilh. Kolstad AS elektrisk opplegg i forbindelse med etablering av ny utebod: skjult anlegg med stikkontakter og lyspunkter i boden, utelys og utekontakter, samt ny sikringskurs. Dokumentasjonen for dette arbeidet er lastet opp i Boligmappa.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Jeg mener vi hadde el-tilsyn i 2021/2022, men finner ikke dokumentasjon på det eller tilsynsrapporten. Tilsynet gikk fint, og det ble ikke registrert avvik eller merknader.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble det lagt en ny kurs til en Easee-lader i 2020. Hvilket elektrikerfirma som utførte dette arbeidet er ikke spesifisert i dokumentasjonen.
- 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: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble det i 2007 lagt nytt kommunalt vann og avløp fra husvegg til nett. Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2011 av Antonas Bygg AS med nye rør, ny våtromsmembran og nye sluk, mens bad i 2. etasje fikk ny våtromsmembran i 2000. Varmtvannsbereder på 198 liter ble installert i 2005. I november 2021 (min eiertid) skiftet Flis & Bad AS ut alt av armaturer, dusjsett, servanter og klosettseter på begge badene, de etablerte en ny vaskekum i kjelleren, samt de installerte WaterGuard trådløs lekkasjevarsling med sensor og smart vannstopp. I september 2022 la Flis & Bad AS nytt opplegg og avløp for vaskemaskin i kjelleren. I august 2023 byttet Flis & Bad AS lensepumpen (grunnvannspumpe) i kjeller og utførte noe tilhørende røromlegging.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble det bygget et tilbygg i 1964 (ikke dokumentert). I 2018 ble det bygget ytterligere et nytt tilbygg over to etasjer, med godkjente tegninger datert 28.03.2018. Dette ble utført av Hauger Bygg og Eiendom AS. I 2024 (min eiertid) ble det satt opp en ny frittstående utebod, som ble utført av Zalewski Byggeservice AS (snekkerarbeid) og Wilh. Kolstad AS (el-arbeid). Boden var ikke søknadspliktig, og det er ikke søkt om godkjennelse fra kommunen. Der boden er plassert nå, stod det tidligere en garasje. Tidligere eier rev denne og erstattet den med en platting.
- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det er en lensepumpe i kjelleren.
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble oljetanken sanert av Norfri i
2021.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Stuegulvet i 1. etasje er ikke avrettet og har skjevheter. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Avløpet til vasken på badet i 2. etasje har tettet seg ved et par anledninger, men løses opp ved bruk av Mudin el. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.
- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja.
Beskriv: Jf. tidligere kommentarer ble den nedgravde oljetanken sanert i 2021 ifølge tidligere eier.
- Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli

liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja.
Beskriv: Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjemaet ble dette bekreftet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

- Saltak tekket med betongtakstein.
- Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av naturstein og betong.
- Tilbygg mot nordvest fundamentert med støpt plate på mark.

- Vannrørsystemet består av kobber og rør i rør med fordelerskapet plassert i boden i kjelleren.
- Boligen har avløpsrør av ulik alder og materiale, hovedsakelig plast og noe eldre støpejern.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på baderom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden i kjelleren.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i 2. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG 2 settes på bakgrunn av taktekkingens alder, da den nærmer seg halvparten av forventet brukstid. Det er også registrert mose på taktekkingen. Det anbefales rengjøring av taket for å fjerne mose og begrense videre begroing. Mose kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på taktekkingen.
- Nedløp, beslag og skorstein over tak: TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, samt at snøfangere mangler
- Takkonstruksjon/loft: TG 2 settes på bakgrunn av takkonstruksjonens alder, synlige merker på undertaket og begrensede inspeksjonsmuligheter. Merkene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, blant annet som følge av sprukne eller utette takstein.
- Vinduer og takvinduer/takluker og overlys: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp på flere vinduer. Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.
- Rom under terreng: TG 2 settes da saltutslag indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Forholdet kan skyldes kapillært oppsug i murkonstruksjonen og/eller begrenset effekt av eksisterende drenering. Eldre grunnmurer har ofte økt fukttransport fra terreng, og det må påregnes behov for tiltak over tid, herunder vurdering av drenering og forbedret ventilasjon i kjeller.
- Innvendig dør, bad 1. etasje: Det er påvist noe svelleskader på foring til baderomsdøren i 1. etasje.
- Innvendige vannledninger: TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Innvendige avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannsbereder/tank: TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring og drenering: TG 2 settes på bakgrunn av konstruksjonens alder og manglende utvendig fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.
- Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.
- Bad 2. etasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. TG 2 settes da platene har tegn til fuktpåvirkning. Det anbefales å følge med på utviklingen og sikre tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Bad 1. etasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene. Innredning og sanitærutstyr er fra 2011, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.
- Vaskerom: Det er påvist noe saltutslag på vegger. TG 2 settes for å belyse risikoen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er avvik i målinger vedr. høydeforskjeller. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.
- Bad 2. etasje: Det er ikke observert synlige skader på overflatene. Membranen har imidlertid en alder som tilsier begrenset og usikker gjenværende levetid. Utførelsen ved sluket er uoversiktlig, og det kan ikke verifiseres om slukmansjett og membran er utført på en fullgod og lekkasjesikker måte. Gjenværende forventet levetid: Utløpt. Forventet levetid for membran: 20-25 år. Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
- Vaskerom: TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad 1. etasje: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger (kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn, steketopp og kjøkkenvifte).
Vinskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord

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.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler i hele 1. etasje samt baderom og vaskerom.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 749,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 9 094,-
- Vann kr 5 454,-
- Renovasjon kr 5 201,-

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 3000 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1100 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 700 kr
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 700,- pr mnd.
- Viken Fiber kr 1 100,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 229 251,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 917 002,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94440039

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Viken Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 555 kvm (Eiertomt)
Meget sjarmerende og flott tomt, som ligger som en grønn oase i et hyggelig boligområde.
Her får du en flat og lettstelt tomt, usjenert og stille.
Tomten er ypperlig for små og store, med både gressarealer og terrasseområder.
Enkel biloppstilling i steinlagt gårdsplass med vannslange og elbillader.

Adkomst
Enkel adkomst til boligen via offentlig vei. For nærmere informasjon, se kart. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter på fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger tilbaketrukket og rolig i Nybyen, på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo.

Nybyen har vokst frem som en av de mer populære områdene i Drammen siste årene med sin flotte arkitektur og sentrumsnære beliggenhet.

Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. Her kan du blant annet ta del i utelivet på Rekord bar, Kometen, Pincho Nation og handle grønsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner i hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.

I Konnerudgata finner du noe for enhver smak, med både indisk, litausk, pizza, Sushi King og Jafs. Frister en dag med velvære kan du prøve Drammensbadet som ligger bare minutters gange fra boligen. Drammen museum tilbyr rikt med kulturliv og byhistorie samt en japansk hage hvor hagekunstner Åsmund Bergwitz har designet en genuin hage med røtter over 1000 år tilbake.

Bare minutters gange fra boligen finner du også Union Brygge med flere restauranter, Meny, vinmonopol, bibliotek, treningssenter med mer. Her ligger også Union Scene som tilbyr konserter med varierte artister fra hele verden. Her kan du også gå den vakre strandpromenaden rundt elven. For en velværeopplevelse er det verdt et stopp innom Ælvebadstua. Her kan du nyte flotte fasiliteter med ulike badstuer, både privat og med badsturitualer, samt en frisk dukkert året gjennom.

Om du er glad i skog og mark, er det rikt med muligheter i nærheten av boligen.
Strømsåsen ligger like ved, og har et rikt løypenett til ulike destinasjoner for Blektjern, Hellashytta mm.
Åspaviliongen er også en mulighet for tur, med flere tur- og spaserveier, Åspaviljongen mm.

Kort avstand til Marienlyst hvor vi finner Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane, treningssenter og Drammenshallen.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og leilighetskomplekser.

Offentlig kommunikasjon
Meget kort avstand til bussholdeplass med avganger til ulike destinasjoner. Ca 5 minutters gange til Dramme Stasjon med hyppige avganger til Oslo på ca 30-35 minutter. Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn på ca 60 minutter.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Lassebakken barnehage, Danvik barnehage og Solstreif Rudolf Steiner barnehage som alle ligger i kort gangavstand fra boligen.

Boligen sokner til Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole.
Danvik

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser at de ikke finner midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i sine arkiver.
Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1910.
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjent vedtak med godkjente tegninger på tilbygg stemplet 02.04.1957, disse viser endret planløsning i hovedetasje og fremtidig fjerning av et tidligere tilbygg.
Videre er det et godkjent vedtak med godkjente tegninger på fasadeendring datert 11.03.1985 som omhandler endret vindusløsning på en vegg. Det registreres at dagens løsning har ytterligere små endringer av vindusløsning.

Det finnes også godkjent vedtak med godkjente tegninger for tilbygg datert 28.03.2018 som omhandler tilbygg mot hagen (som opprinnelig var revet i tegningene fra 1957).
Dagens planløsning avviker noe fra siste godkjente tegninger datert 28.03.2018. I boligens 2. etasje er ett av soverommene i dag delt i to, samt soverom i det nye tilbygget er omtalt i tegningene som vaskerom. Badet i 2. etasje er omtalt i tegningene som et wc.

Det er oppført en utebod i hagen hvor tidligere garasje har stått. Oppføringen er godkjent av nabo, dog ikke omsøkt hos kommunen.
Selv om størrelse kan være unntatt søknadsplikt, kan det være andre faktorer som blant annet avstand til nabo, lokale hensyn etc som kan gjøre boden søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Nærliggende planforslag i området er "Detaljregulering for Konnerudgata 39 og 41".

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

3301/110/353:
08.07.2026 - Dokumentnr: 781819 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

19.12.1895 - Dokumentnr: 900070 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:110 Bnr:265

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687549 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:110 Bnr:353

01.01.2024 - Dokumentnr: 755195 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:110 Bnr:353

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade (kveld og dag) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 700,- 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 4. august 2026

Ansvarlig megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Marienlystgata 26, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 353

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1680 **Eiendomsverdi ref nr:** BN4075

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

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

Norsk takst

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

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

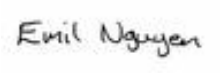
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Saltak tekket med betongtakstein.
- Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av naturstein og betong.
- Tilbygg mot nordvest fundamentert med støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler i hele 1. etasje samt baderom og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.

Boligen har yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har vinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Boligen har terrasse/platting på ca. 59 m². Uteområdet er tekket med terrassebord og levegger av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.
- Malt betong.

Vegger:
- Panel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Panel.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår, senere oppgradert med keramisk røykrør. Det er tilkoblet peisovn i stuen.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Vegger har flis på flis og himlingen består av takessplater. Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

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

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengte speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Gulvet har fliser. Vegger har malte overflater og malt panel. Himling av malt panel.

Sluk av type plast, ingen synlig membran i sluk.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Vinskap. (Frittstående)
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og rør i rør med fordelerskapet plassert i boden i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av ulik alder og materiale, hovedsakelig plast og noe eldre støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på baderom.

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

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden i kjelleren.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Grunnmuren i den opprinnelige delen av boligen er oppført i naturstein. Tilbygget fra 1960-tallet har grunnmur i betong, mens tilbygget fra 2018 er oppført med støpt plate på mark.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp opplyst å være fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Ref. alder.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

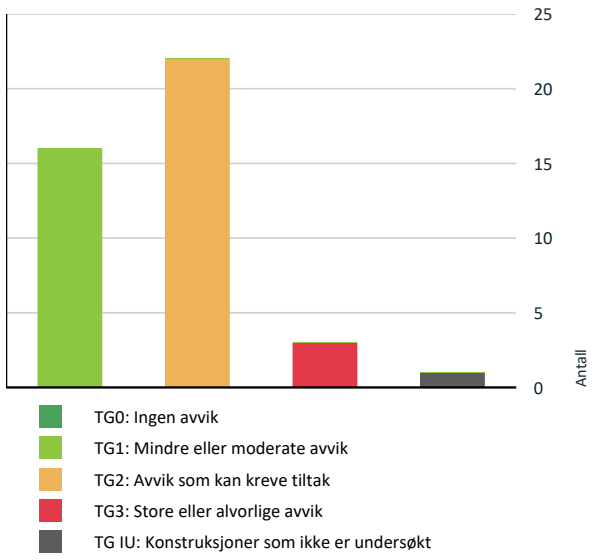
Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

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

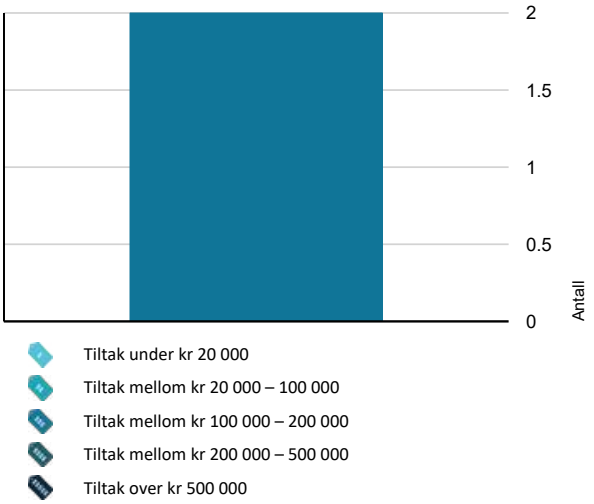
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dør - Bad 1. etasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1964	Tilbygg	Ifølge opplysninger fra tidligere eier, gjengitt i selgers egenerklæringsskjema i tidligere salgsoppgave, ble det oppført et tilbygg i 1964. Tiltaket er ikke dokumentert.
2018	Tilbygg	Tilbygget kontor og soverom over 2. etasjer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra taket.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

TG 2 settes på bakgrunn av taktekkingens alder, da den nærmer seg halvparten av forventet brukstid. Det er også registrert mose på taktekkingen. Det anbefales rengjøring av taket for å fjerne mose og begrense videre begroing. Mose kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på taktekkingen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, samt at snøfangere mangler.

Selv om det ikke var et generelt krav om snøfangere da bygningen ble oppført, anbefales det å montere slike i dag. Dette vil redusere risikoen for snø- og isras og samtidig gi bedre samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Kun en mindre del av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon fra boden.
- Øvrige deler av konstruksjonen er skjult bak innredede himlinger og skråtak i 2. etasje.
- Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket i den tilgjengelige delen.
- Utførelsen av lufting og ventilering i de lukkede delene kan ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på bakgrunn av takkonstruksjonens alder, synlige merker på undertaket og begrensede inspeksjonsmuligheter. Merkene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, blant annet som følge av sprukne eller utette takstein. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen og periodisk inspeksjon av den tilgjengelige delen av loftet for å følge med på eventuelle endringer. Utførelsen av lufting og ventilering i de lukkede delene av takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres, og det tas derfor forbehold om skjulte forhold.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Det er opplyst at ytterveggene ble etterisolert utvendig i 2015, samtidig som det ble montert ny vindsperre og ny utvendig kledning. Kledningen ble overflatebehandlet i 2024.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2009-2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert vannbrett under vinduet i entré i 1. etasje, vinduet i trappegangen i 2. etasje og vinduet på soverommet i 2. etasje mot gårdsplassen. Manglende vannbrett medfører risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Utbedring anbefales.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Tilstandsrapport

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse/platting på ca. 59 m².
Uteområdet er tekket med terrassebord og levegger av trekonstruksjon.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
- Tre.
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.
- Malt betong.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
- Panel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Panel.
- Malte plater.

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

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tilstandsrapport

• Det er målt en høydeforskjell på 38 mm gjennom hele rommet i stuen.
• Det er målt en høydeforskjell på 46 mm gjennom hele rommet i spisestuen.
• Det er målt en høydeforskjell på 23 mm gjennom hele rommet i gangen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår, senere oppgradert med keramisk røykrør. Det er tilkoblet peisovn i stuen.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i bodene, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktinntregning med fuktmerker/misfarging i kjellergulv.
• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

TG 2 settes da saltutslag indikerer fuktvandring gjennom grunnmuren. Forholdet kan skyldes kapillært oppsug i murkonstruksjonen og/eller begrenset effekt av eksisterende drenering. Eldre grunnmurer har ofte økt fukttransport fra terreng, og det må påregnes behov for tiltak over tid, herunder vurdering av drenering og forbedret ventilasjon i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dør - Bad 1. etasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe svelleskader på foring til baderomsdøren i 1. etasje.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Badet er opplyst å være fra ca. år 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger har flis på flis og himlingen består av takessplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre fuktmerker og svelling på enkelte takplater i dusjsonen. Forholdet kan skyldes gjentatt fukt- og dampbelastning, men årsaken er ikke nærmere avklart.

Konsekvens/tiltak
TG 2 settes da platene har tegn til fuktpåvirkning. Det anbefales å følge med på utviklingen og sikre tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har flis på flis. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 17 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke observert synlige skader på overflatene. Membranen har imidlertid en alder som tilsier begrenset og usikker gjenværende levetid.
- Utførelsen ved sluket er uoversiktlig, og det kan ikke verifiseres om slukmansjett og membran er utført på en fullgod og lekkasjesikker måte.
- Gjenværende forventet levetid: Utløpt.

Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjhjørne.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Badet er opplyst fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk til hoveddusj og 13 mm til sluk til badekaret.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Gjenværende forventet levetid: 5-10 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengte speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe fuktmerker og mindre hakk på innredningen.
• Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra 2011, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet antas oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ikke dokumentasjon på alder/arbeid utført i vaskerommet.

Gulvet har fliser. Vegger har malte overflater og malt panel. Himling av malt panel.

Sluk av type plast, ingen synlig membran i sluk.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da våtrommets vegger grenser mot yttervegger og grunnmur, og det forelå derfor ikke et egnet eller tilgjengelig sted for

hulltaking fra tilstøtende rom. Det tas forbehold om skjulte forhold i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe saltutslag på vegger.
• Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Vinskap. (Frittstående)
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber og rør i rør med fordelerskapet plassert i boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenet.
• Kobberrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Tilstandsrapport

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

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



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av ulik alder og materiale, hovedsakelig plast og noe eldre støpejern.

Vurdering av avvik:
• De innvendige avløpsrørene har middels/høy alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på baderom.

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

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

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

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i boden i kjelleren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i 2. etasje.
Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider og oppgraderinger utført i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
• Det er registrert saltutslag på kjellervegger, noe som indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. For øvrig fremstod kjelleren som tørr på befaringsdagen. Eier opplyser at det ikke har vært registrert fuktproblemer de siste fem årene, heller ikke i perioder med mye nedbør.

TG 2 settes på bakgrunn av konstruksjonens alder og manglende utvendig fuktsikring. Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved tegn til fukt, endringer i terrenget eller endret bruk av underetasjen må det påregnes etablering av drenering og utvendig fuktsikring. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren i den opprinnelige delen av boligen er oppført i naturstein.
Tilbygget fra 1960-tallet har grunnmur i betong, mens tilbygget fra 2018 er oppført med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs murpuss og enkelte sprekker i grunnmuren, observert fra boden i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp opplyst å være fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Ref. alder.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Ifølge opplysninger fra tidligere eier, fra tidligere salgsoppgave, ble tanken tømt, sanert og gjenfylt i 2021, o

Tilstandsrapport

den er ikke lenger i bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på tankens alder, type, tilstand eller utført sanering.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard for en utebod bygget i 2024.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63			63	
1. Etasje	76			76	59
Kjeller	19			19	
SUM	**158**				**59**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, bad		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang, kontor		
Kjeller	Vaskerom, bod		

Kommentar

TBA:
- Terrasse/platting på ca. 59 m²

Kommentar:
- Bod i kjeller på ca. 31.5 m² (takhøyde på ca. 1.70 meter, ikke måleverdig areal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		11		11	7
SUM		**11**			**7**
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA:
- Terrasse/platting på ca. 7 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Paal Alexander Sundbye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	353		0	555.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marienlystgata 26

Hjemmelshaver
Lindheim Ingeborg, Sundbye Pål Alexander

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave 2021			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el-arbeid 2021			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingeborg Lindheim	9578-5998-4-792976	2026-07-03 16:06:26
Pål Alexander Sundbye	9578-5993-4-2646577	2026-07-03 14:37:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. juli 2026

Oppdragsnummer
10-0235/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marienlystgata 26, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Ingeborg Lindheim, Paal Alexander Sundbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94440039
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) har det vært utført arbeid på begge badene før vi overtok i 2021. Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2011 av Antonas Bygg AS. Det ble lagt ny våtromsmembran, nye sluk og nye rør. Bad i 2. etasje ble pusset opp i 2000 med ny våtromsmembran. Ifølge forrige eier hadde tidligere selger ikke selv kjennskap til utførende firma for dette arbeidet, kun opplysning fra tidligere eier).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge forrige eier (selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble dokumentasjon på arbeidet ikke fremlagt.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble taket ble det lagt ny betongtakstein i 2007 eller 2009. I 2010 ble yttervegger i 1. etasje etterisolert innvendig med avretting og utlekting. I 2015 utførte Hauger Bygg og Eiendom AS en større fasadeoppgradering: yttervegger ble etterisolert utvendig med mineralull og ny Tyvek vindsperre, huset fikk ny stående kledning ("perlestaff") samt nye vannbrett, listverk og raftekledning, og gammel stubbloftsleire ble fjernet fra loft og under yttertak. Samme år ble det også montert en ny keramisk peisinnsats i den opprinnelige pipeløpet fra byggeåret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AS Watt flyttet og oppgraderte sikringsskapet i oktober–november 2021, med samsvarserklæring datert 01.11.2021. Wilh. Kolstad AS utførte i februar 2023 to oppdrag: montering av astrourbryter og utelamper, ny vifte og LED-downlights på bad, samt elforsyning til varmtvannsbereder, etterfulgt av fjerning av gamle kabler, tilkobling av reservekurs og ny termostat for varmekabler, samt tilkobling av stikkontakt til varmepumpen. I juni–juli 2024 utførte Wilh. Kolstad AS elektrisk opplegg i forbindelse med etablering av ny utebod: skjult anlegg med stikkontakter og lyspunkter i boden, utelys og utekontakter, samt ny sikringskurs. Dokumentasjonen for dette arbeidet er lastet opp i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg mener vi hadde el-tilsyn i 2021/2022, men finner ikke dokumentasjon på det eller tilsynsrapporten. Tilsynet gikk fint, og det ble ikke registrert avvik eller merknader.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble det lagt en ny kurs til en Easee-lader i 2020. Hvilket elektrikerfirma som utførte dette arbeidet er ikke spesifisert i dokumentasjonen.

---

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: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble det i 2007 lagt nytt kommunalt vann og avløp fra husvegg til nett. Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2011 av Antonas Bygg AS med nye rør, ny våtromsmembran og nye sluk, mens bad i 2. etasje fikk ny våtromsmembran i 2000. Varmtvannsbereder på 198 liter ble installert i 2005. I november 2021 (min eiertid) skiftet Flis & Bad AS ut alt av armaturer, dusjsett, servanter og klosettseter på begge badene, de etablerte en ny vaskekum i kjelleren, samt de installerte WaterGuard trådløs lekkasjevarsling med sensor og smart vannstopp. I september 2022 la Flis & Bad AS nytt opplegg og avløp for vaskemaskin i kjelleren. I august 2023 byttet Flis & Bad AS lensepumpen (grunnvannspumpe) i kjeller og utførte noe tilhørende røromlegging.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble det bygget et tilbygg i 1964 (ikke dokumentert). I 2018 ble det bygget ytterligere et nytt tilbygg over to etasjer, med godkjente tegninger datert 28.03.2018. Dette ble utført av Hauger Bygg og Eiendom AS. I 2024 (min eiertid) ble det satt opp en ny frittstående utebod, som ble utført av Zalewski Byggeservice AS (snekkerarbeid) og Wilh. Kolstad AS (el-arbeid). Boden var ikke søknadspliktig, og det er ikke søkt om godkjennelse fra kommunen. Der boden er plassert nå, stod det tidligere en garasje. Tidligere eier rev denne og erstattet den med en platting.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en lensepumpe i kjelleren.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge forrige eier (fra selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven) ble oljetanken sanert av Norfri i 2021

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge salgsoppgaven fra 2021 har selger ikke utført radonmåling.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil eller utettheter. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Stuegulvet i 1. etasje er ikke avrettet og har skjevheter. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Avløpet til vasken på badet i 2. etasje har tettet seg ved et par anledninger, men løses opp ved bruk av Mudin el. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til innsekter eller skadedyr. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til feil. Henviser forøvrige til salgsoppgaven fra 2021 for evt. tidligere forhold.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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? Boligsalgsrapporten fra 2021 inneholder en fullstendig arealoppmåling utført av Anticimex.

---

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?

Ja

Beskriv: Jf. tidligere kommentarer ble den nedgravde oljetanken sanert i 2021 ifølge tidligere eier.

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

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjemaet ble dette bekreftet.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

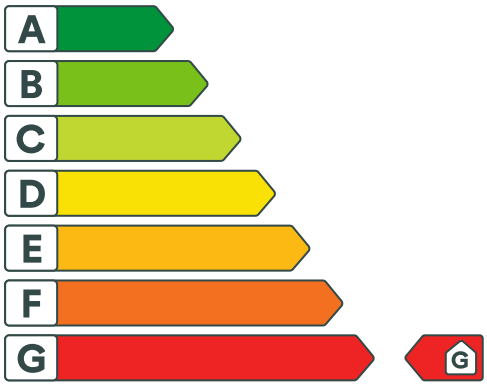
Oppdragsnummer: 10-0235/26

enova

Energiattest



Adresse **Marienlystgata 26, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319679**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158474654**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **353**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **381,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **396,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **60 876 kWh**



Marienlystgata 26, 3045 DRAMMEN

Detaljering

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



Marienlystgata 26, 3045 DRAMMEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

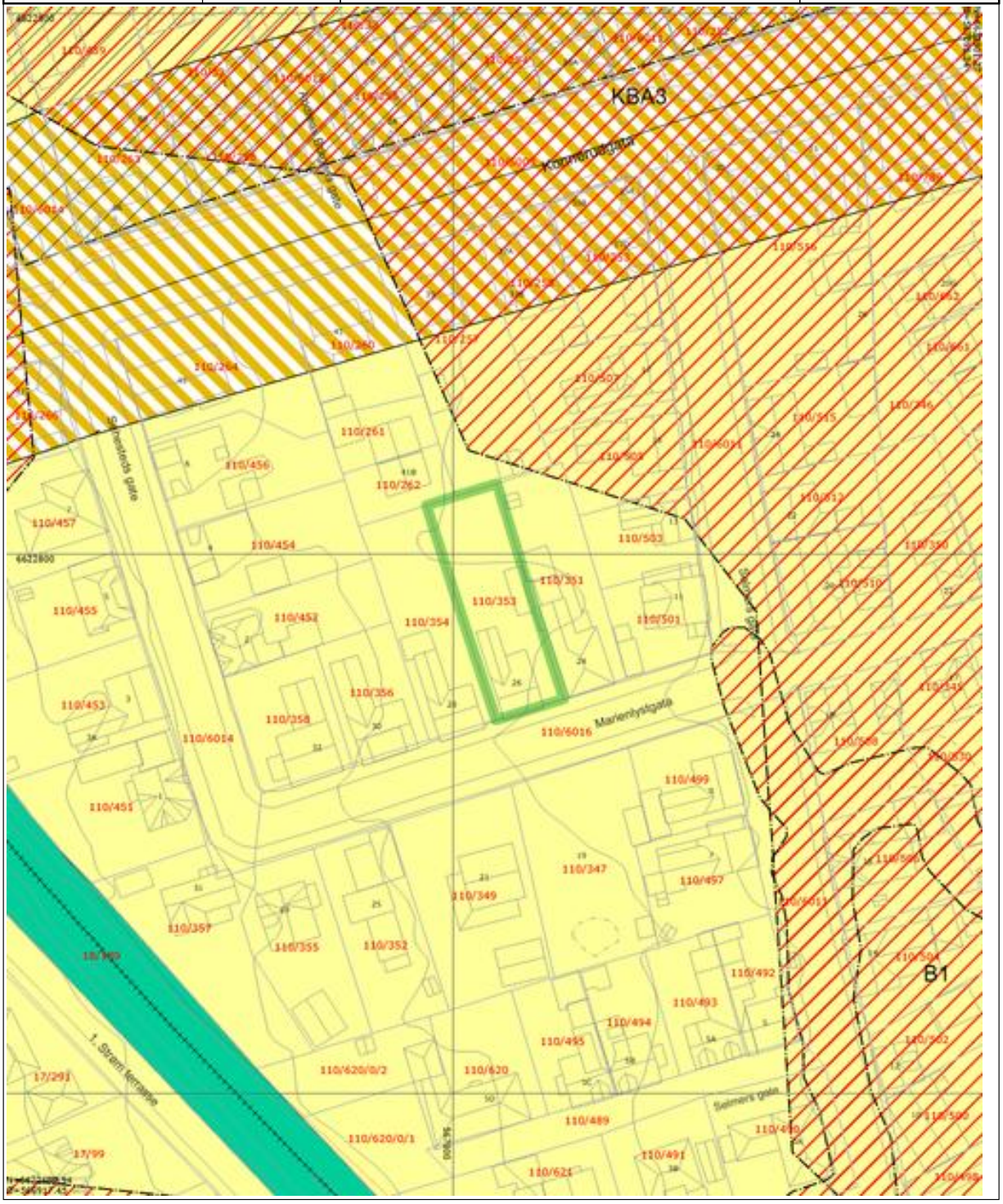
Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 353	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Marienlystgata 26 3045 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

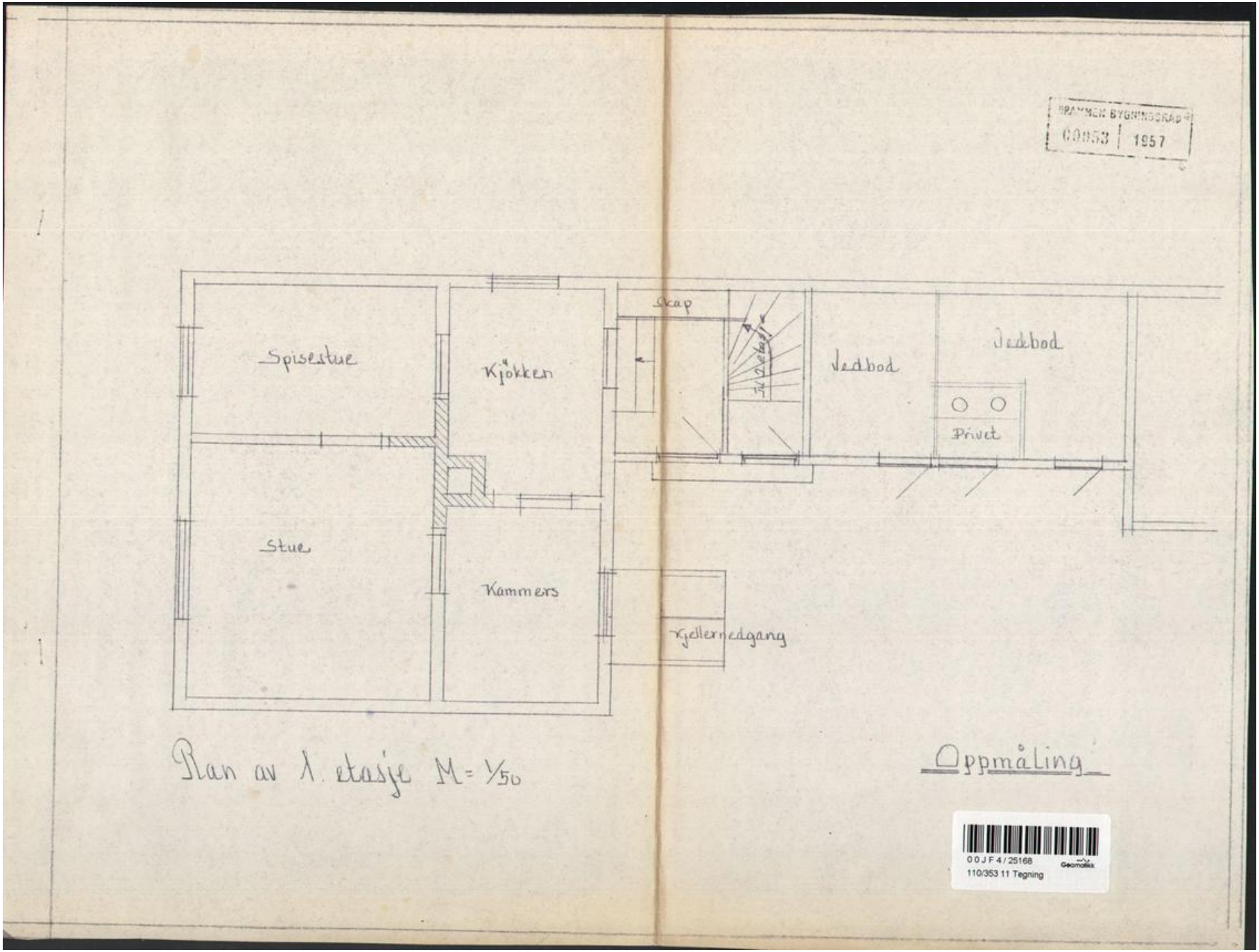
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant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

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 353	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Marienlystgata 26 3045 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Tegnforklaring

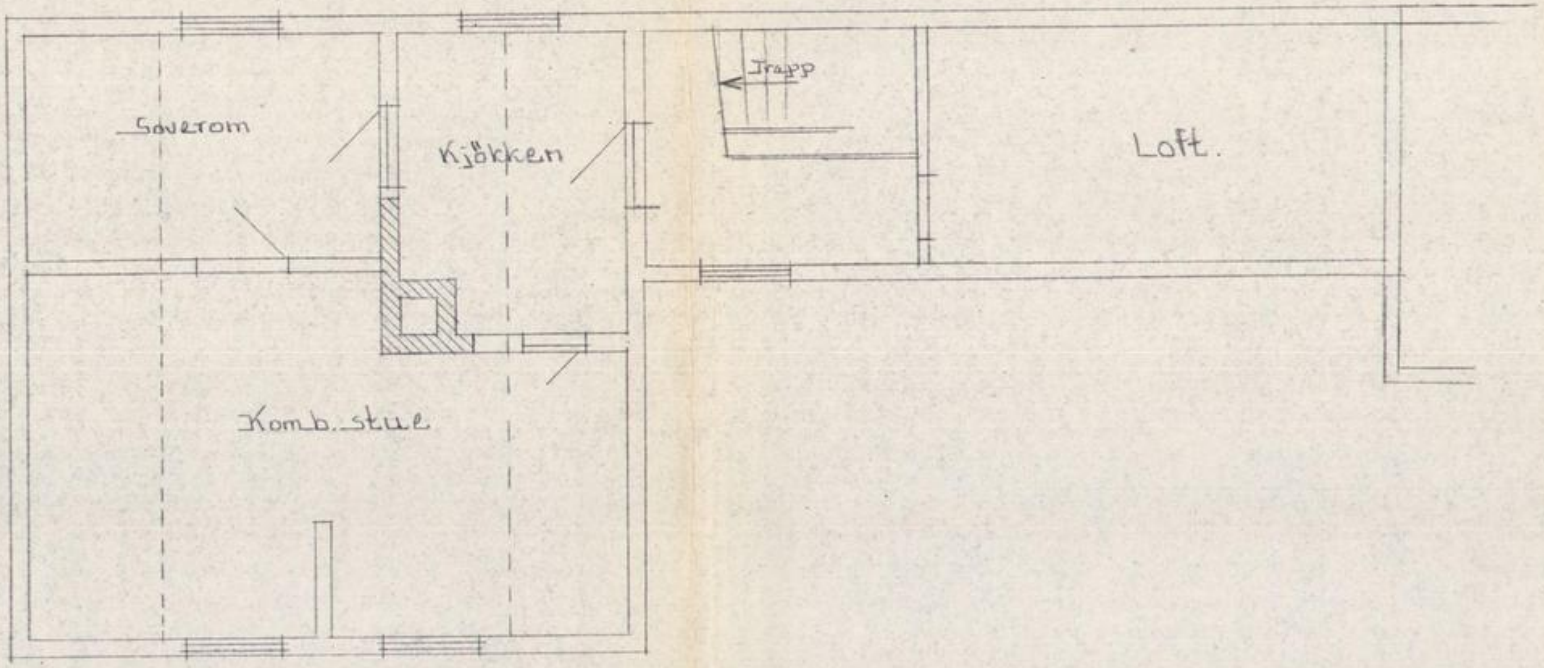
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Jernbane - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Blågrønnstruktur - Fremtidig



Plan av 1. etasje M = 1/50

BRANNEN BYGNINGSRÅD
C0853 | 1957
00JF4/25168
110/353 11 Tegning
Geomatikk

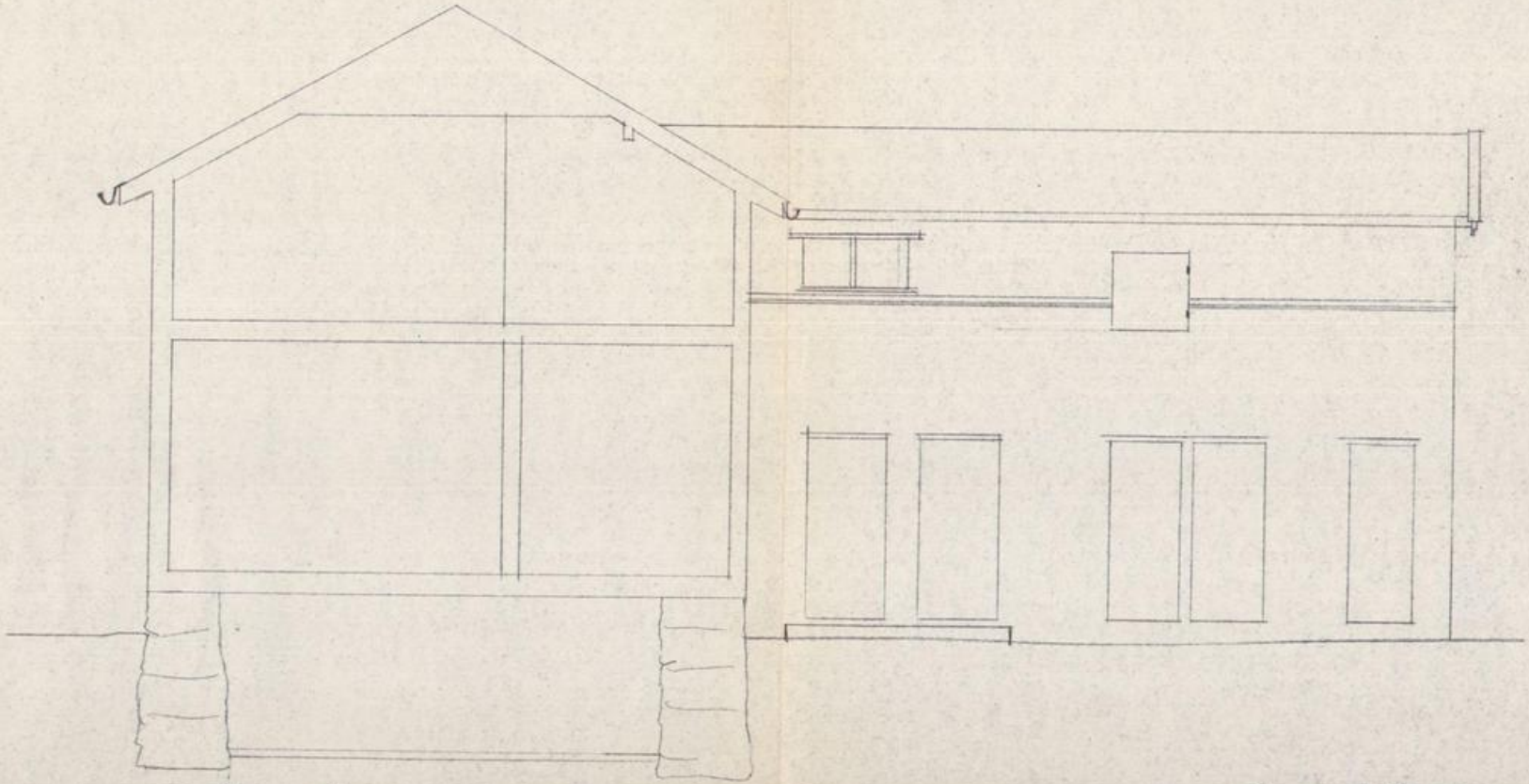
BRANNVN BYGNINGSRÅD
03053 1957



Plan av 2. etasje M- 1/50

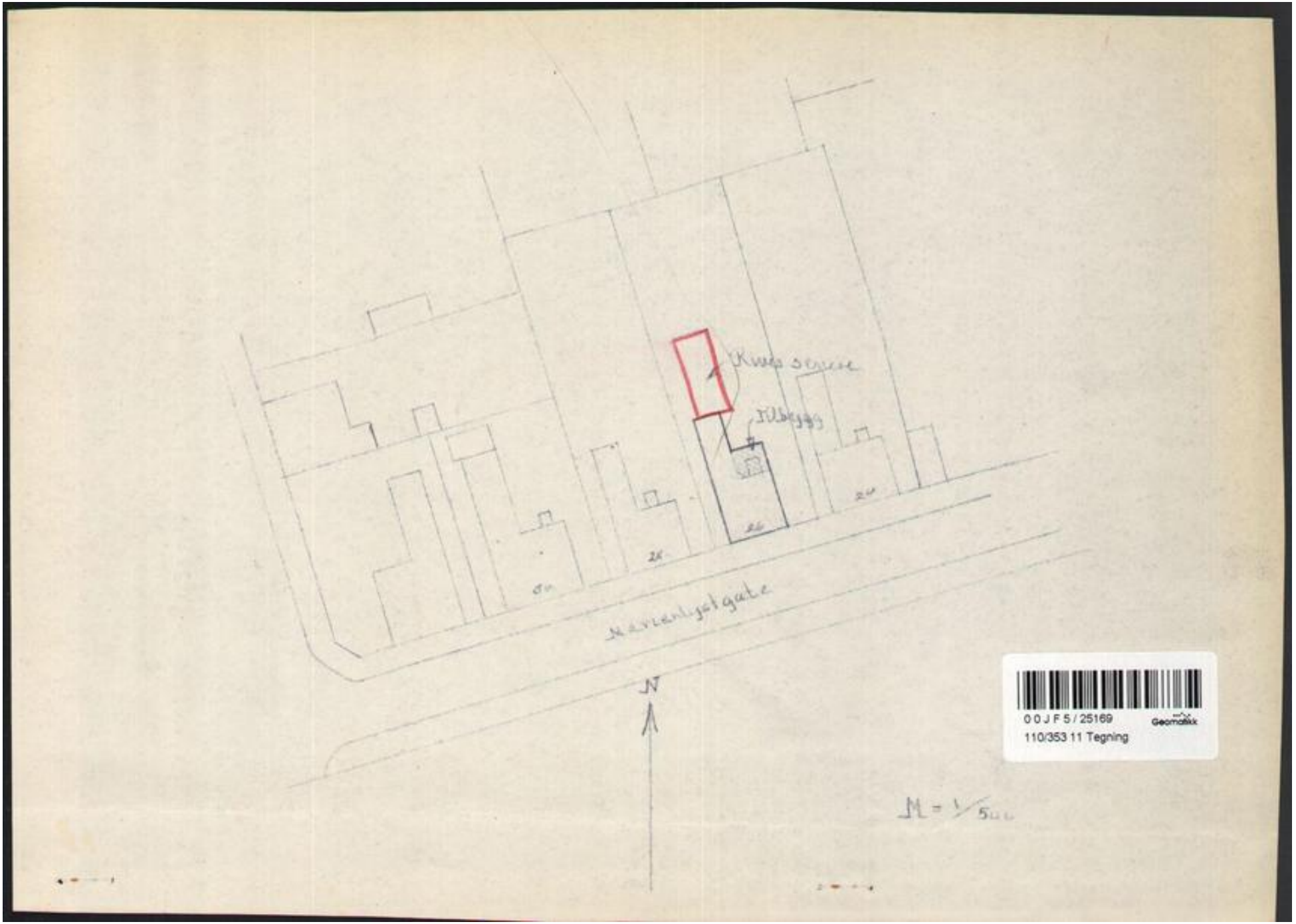
Oppmåling

DRAMMEN BYGNINGSRÅD
00053 1957

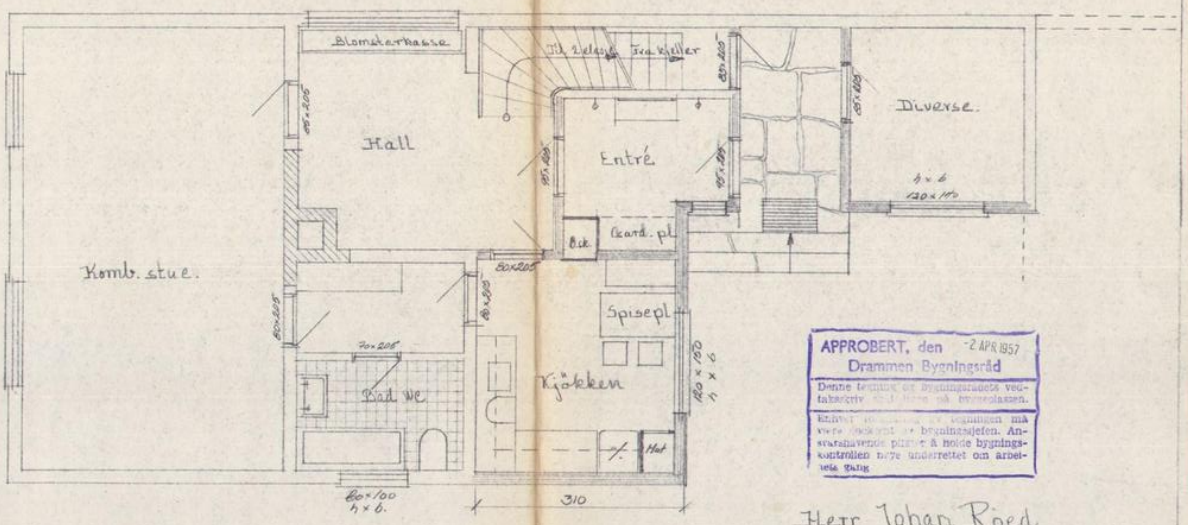


Snitt. M= 1/50

Oppmåling



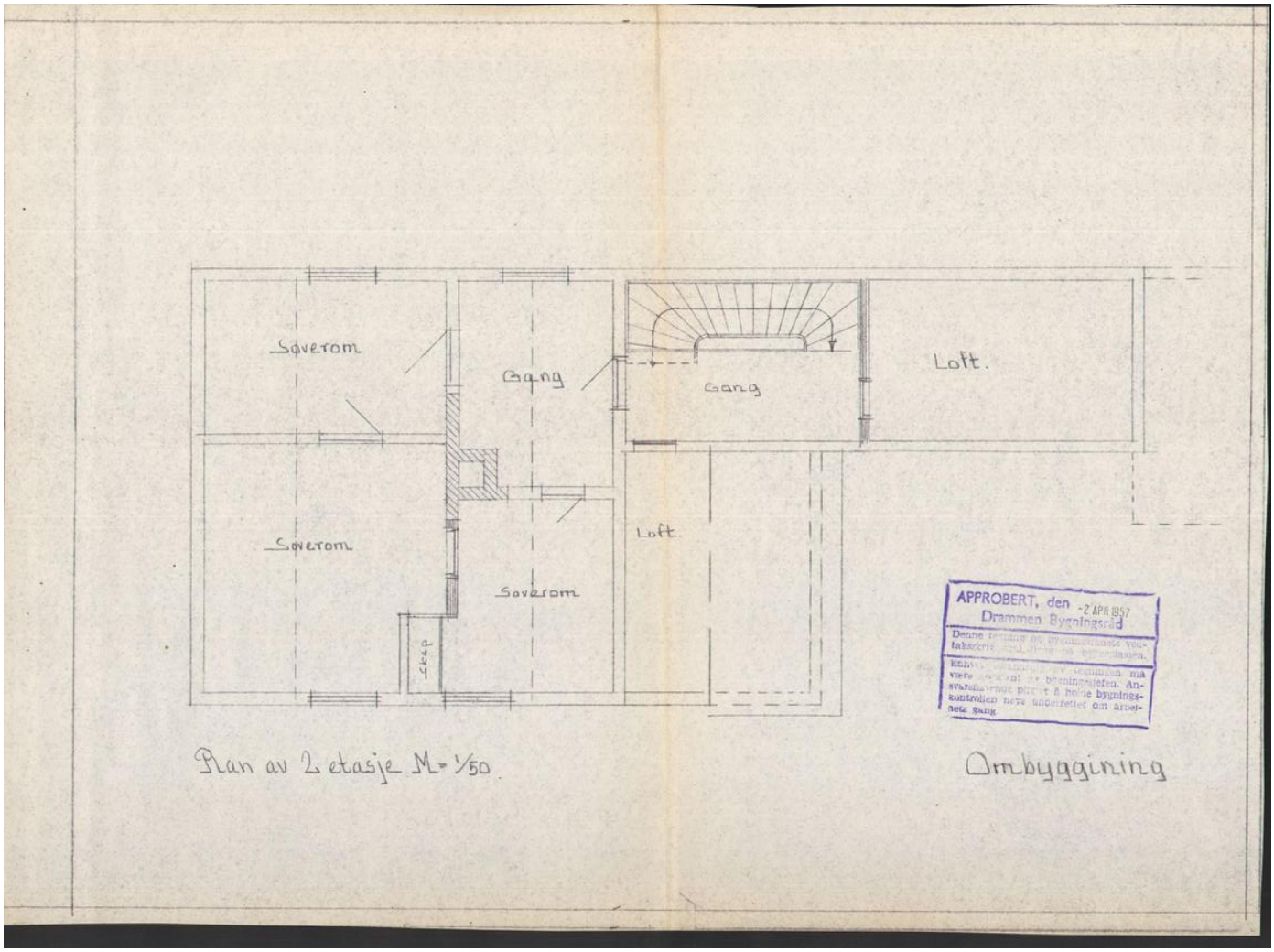
0 0 J F 5 / 25169
Geomatikk
110/353 11 Tegning



APPROBERT, den 2 APR 1957
Drammen Bygningsråd
Denne tegning av bygningsrådets vedtakelse
Enhver forandring av bygningen må være godkjent av bygningsrådet. Ansvarshaverne plikter å holde bygningskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.

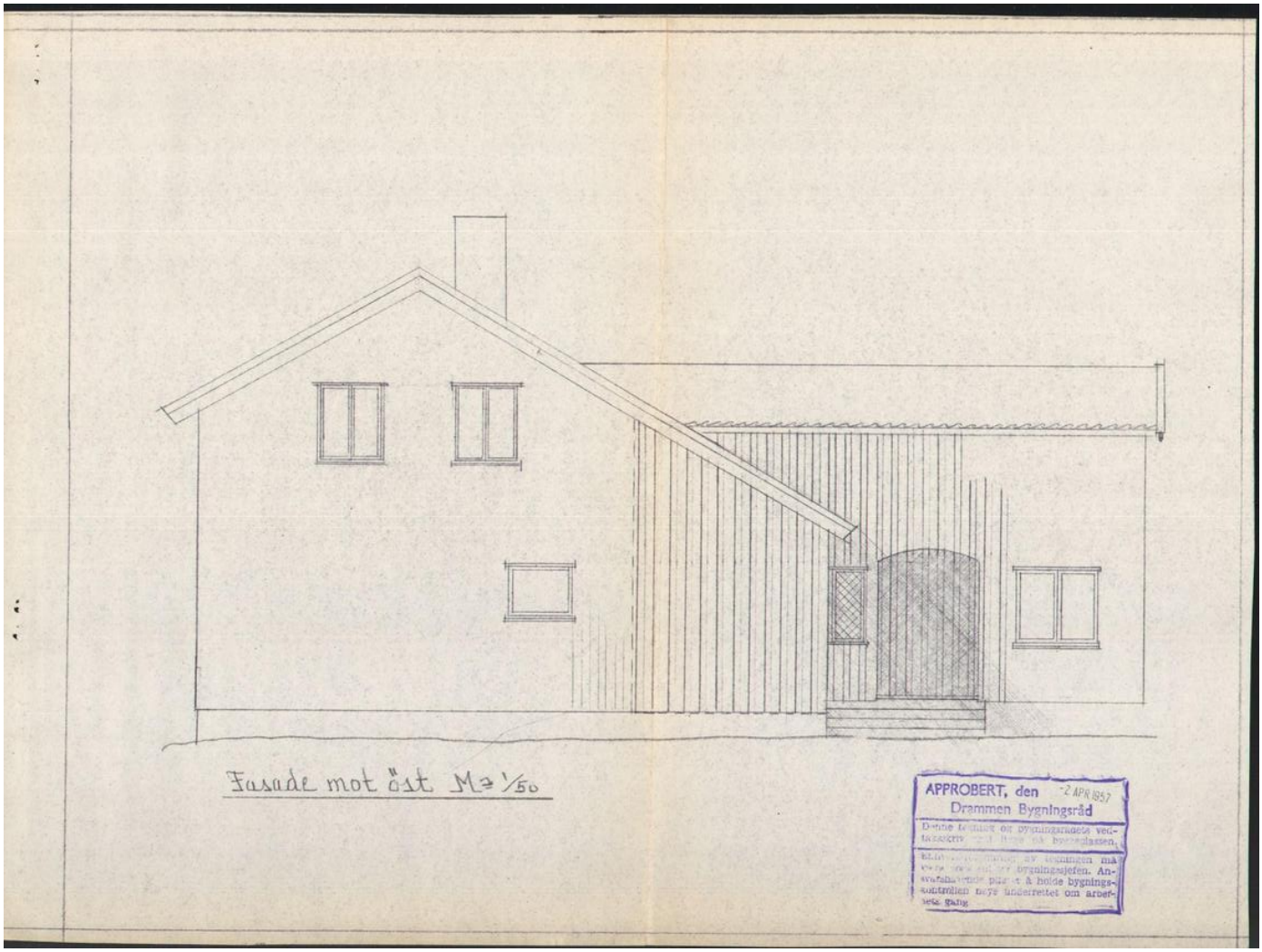
Plan av 1. etasje M. 1:50

Herr Johan Roed
Marienlystgt 26
Ombygging.



Plan av 2 etasje M= 1/50

Ombyggining


Fasade mot öst. M = 1/50
APPROBERT, den 2 APR 1957
Drammen Bygningsråd

Drm. byplankontor
Dato 7/3 -85.
A.r. J.nr. 172/85

Bygningsrådet
Engene 1
3000 DRAMMEN

Drammen, 06.03.85

Melding om fasadeforandring:
Marienlystgaten 26.

Jeg viser til hyggelig samtale på Deres kontor 4.3.85 med en av Deres konsulenter, og som avtalt sender jeg herved bilde av mitt hus, Marienlystgt. 26.

Som det fremgår av bildet vil det ene lille vinduet på gavlveggen bli tettet igjen, mens det andre lille vinduet vil bli erstattet med et sprossevindu (lik det venstre vindu på frontveggen). Det bør videre nevnes at det vil bli satt på en sprosse på hvert av vinduene i 2. etg.

Jeg håper dette vil være i orden for Dem.

Med vennlig hilsen,

Jakob Fogstad



DRAMMEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Engene 1, 3000 DRAMMEN
Tlf. 83 79 80

Forhåndsmelding

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Marienlystgata 26	172/85	
Arbeidets art	Innlevert	
fasadeendring	07.03.85	
Bygningens art		
bolig		
Byggherre		
Jakob Fogstad, Marienlystgata 26, Her		
Byggemelder		
d.o.		

Byggemelding er mottatt. Saken sendes nu berørte etater i kommunen til uttalelse. Saken vil deretter bli behandlet. Det gjøres merksam på at intet byggearbeide må påbegynnes før saksdokumentene er mottatt og byggetillatelse utstedt fra bygningskontrollen.

All henvendelse må skje til byplankontoret, og en ber om at ovennevnte j.nr. blir oppgitt for raskere ekspedisjon.

Det gjøres merksam på at saksbehandlingen ikke kan påregnes igangsatt før følgende punkter mrk. x er ordnet.

☐ A. Godkjent situasjonsriss fra oppmålingsvesenet må innsendes med bygningen(e) inntegnet.

☐ B. Kvittering for nabovarsel må innsendes.

☐ C. El-verket gjør oppmerksom på at bestemmelse om fundamentjording av det elektriske anlegget må gjennomføres. Kfr. vedlagte skjema.

☐ D. Kfr. bygningsinspektøren om nåværende vann- og kloakkforhold.

☐ E. Lokalisering fra fylkeskommunen må være i orden.

☐ F. Tilfluktsrom må prosjekteres eller det må søkes om dispensasjon.

☐ G. Arbeidstilsynets samtykke må innhentes.

☐ H.

Tomten skal være forsvarlig oppmerket. Eieren er til enhver tid ansvarlig for grensemerkene, og disse skal være lett tilgjengelige under hele byggetiden. Merker som blir borte må omgående rekvireres utstukket av oppmålingsvesenet. Utgiftene belastes grunneieren.

OBS. Byggemelder er ansvarlig for at byggherre og konsulenter blir varslet om ovennevnte punkter, og er likeledes ansvarlig for at lovlig nabovarsel er sendt.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN .....

.....
bygn.sjef

.....

DRAMMEN KOMMUNE

SOLLI ARKITEKTER AS
Bragernes torg 1
3017 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/01859-8	Olav Johannes Borch Deinboll	12.08.2022

Marienlystgata 26, ferdigattest for tilbygg til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	110 / 353 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SOLLI ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Anders Ødenes

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av tilbygg mottatt 23.08.2021 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 01.08.2022.

Det ble gitt tillatelse i vedtak datert 28.03.2018 til oppføring av tilbygg i henhold til søknad mottatt 07.11.2017 og supplerende dokumentasjon mottatt 05.12.2017, i sak med saksnummer 17/9472.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for tilbygg.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 23.08.2021, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

avdeling
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
e-post

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

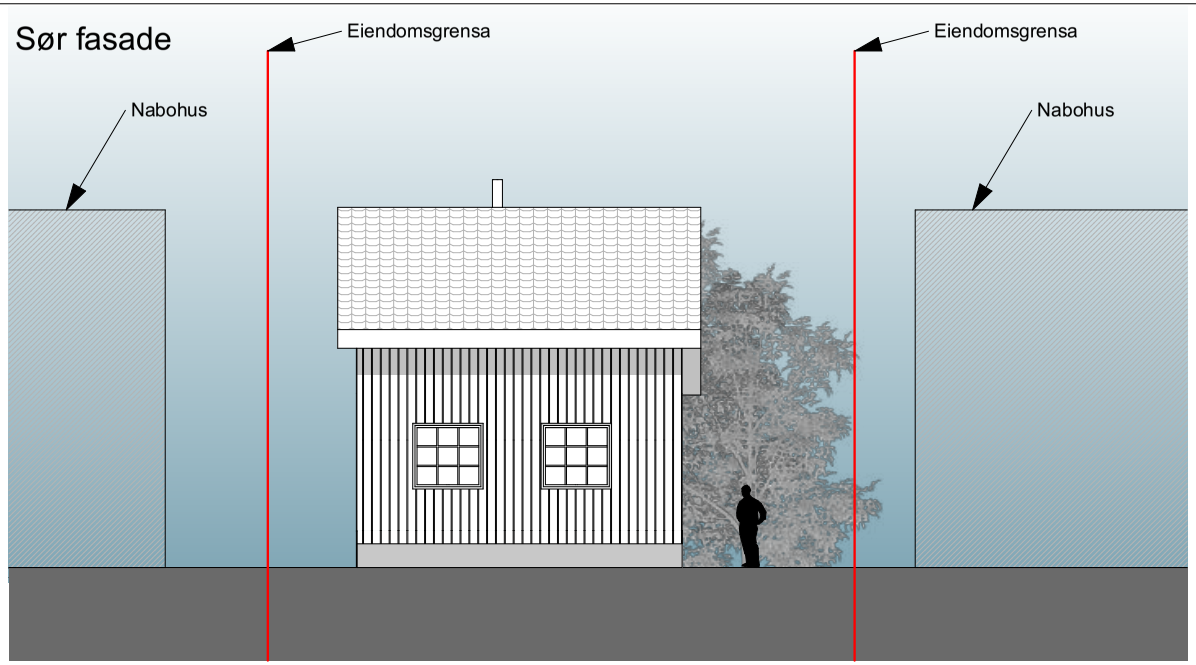
Med hilsen

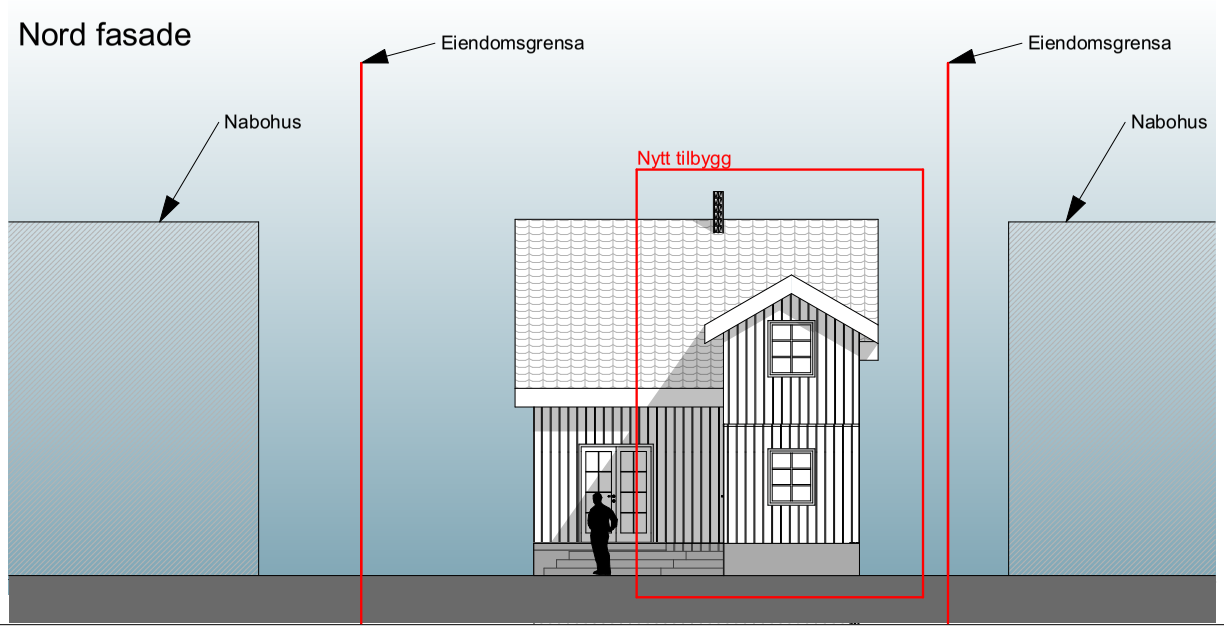
Olav Johannes Borch Deinboll
arkitekt

Linda Hoffmann
fagkoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anders Ødenes





Tegn. Nr.	Revisjonsnr.
15.33 -400	

Type tegning
Fasade Nord og Sør

Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:

Fase: Byggesøknad	Printdato: 7.11.2017

Filnavn: 20171107_rev forslag 2017.pln

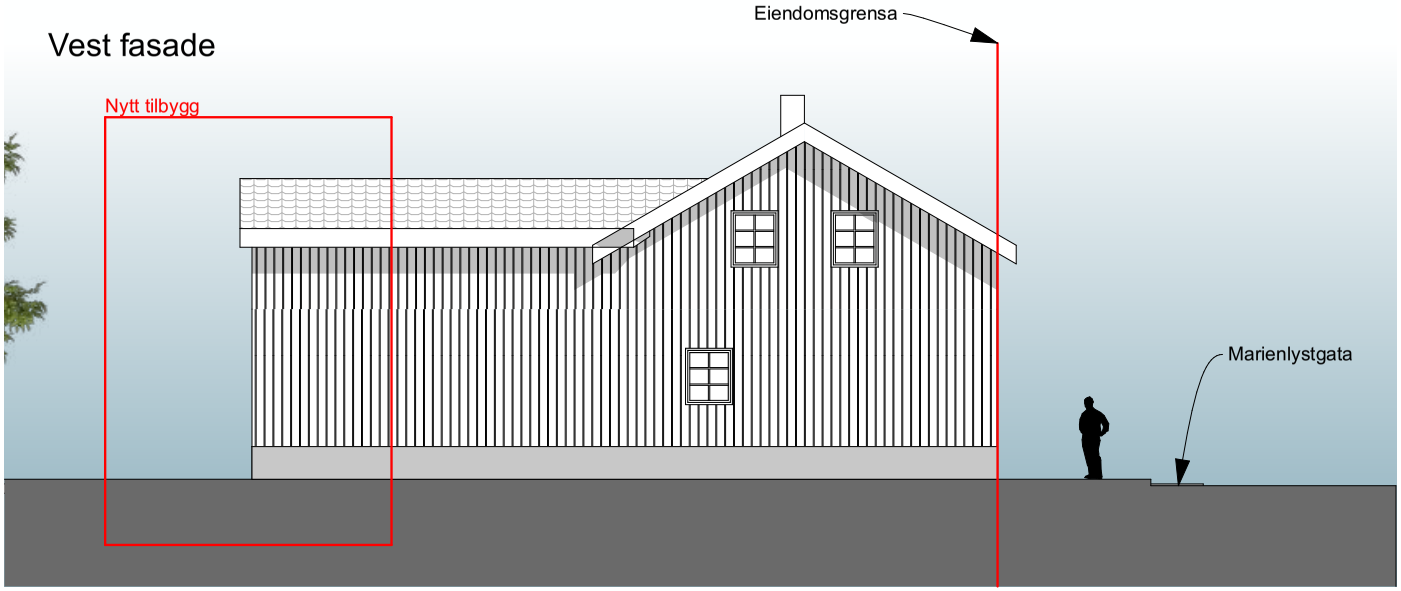
Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:

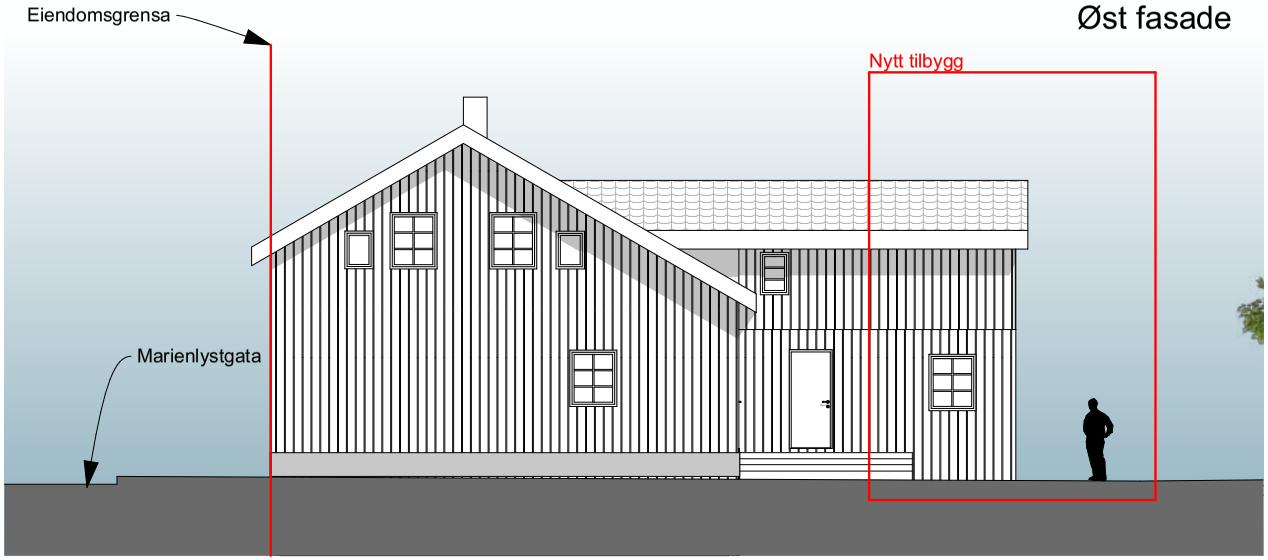
Ødenes - tilbygg
Marienlystgata 26

Adresse: Postnr. By		Gnr/Bnr. Gnr110/Bnr.353	
Dato 07.11.17	Rev. Dato	Sign. ALD	Kontroll NED
Tegning: Fasade Nord og Sør		Målestokk 1:100	
Prosjekt og tegningsnr.: 15.33 - 400		Rev. nr.:	

Vest fasade



Øst fasade



Tegn. Nr.	Revisjonsnr.
15.33 -401	

Type tegning
Fasade Øst og Vest

Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:

Fase:	Printdato:
Byggesøknad	7.11.2017

Filnavn: 20171107_rev forslag 2017.pln

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:

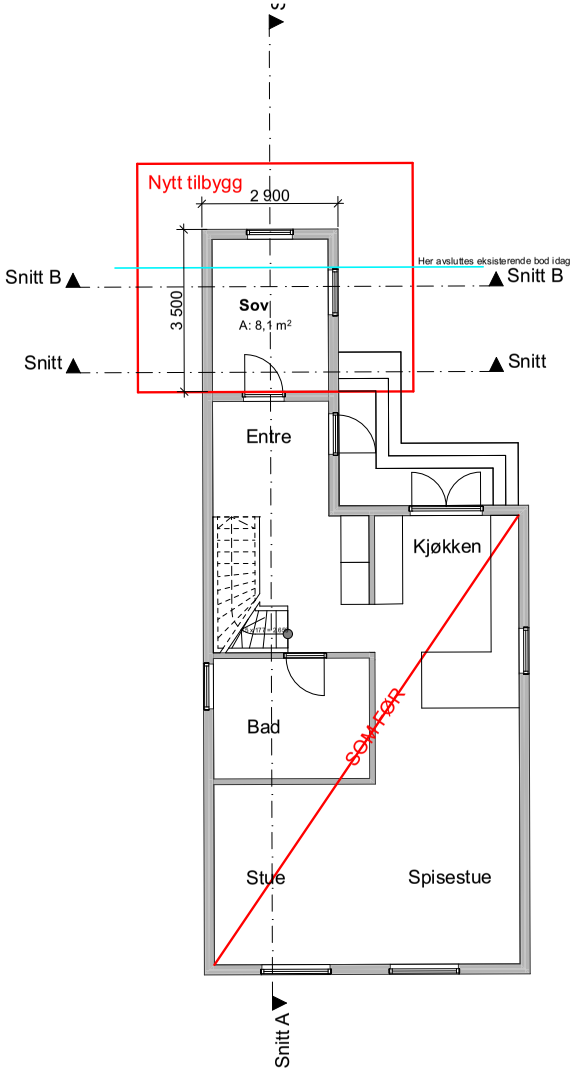
Ødenes - tilbygg
Marienlystgata 26

Adresse:	Gnr/Bnr.
Postnr. By	Gnr110/Bnr.353

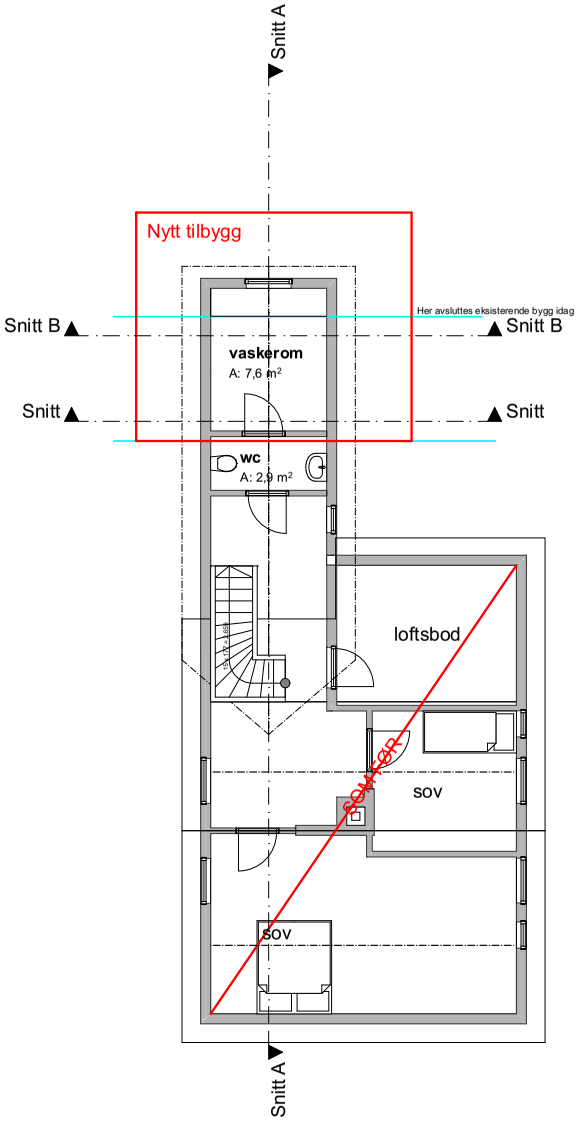
Dato	Rev. Dato	Sign.	Kontroll
07.11.17		ALD	NED

Tegning:	Målestokk
Fasade Øst og Vest	1:100

Prosjekt og tegningsnr.:	Rev. nr.:
15.33 - 401	



1.etasje



2.etasje

Tegn. Nr.	Revisjonsnr.
15.33 -200	
Type tegning	
Planer	

Rev.	Dato	Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:

Fase: Byggesøknad	Printdato: 7.11.2017

Filnavn: 20171107_rev forslag 2017.pln

Erik Børresens allé 9, 3015 Drammen
32 83 07 80 | post@arkitektsolli.no | www.arkitektsolli.no

Prosjekt:

Ødenes - tilbygg
Marienlystgata 26

Adresse: Postnr. By	Gnr/Bnr. Gnr110/Bnr.353

Dato 07.11.17	Rev. Dato	Sign. ALD	Kontroll NED

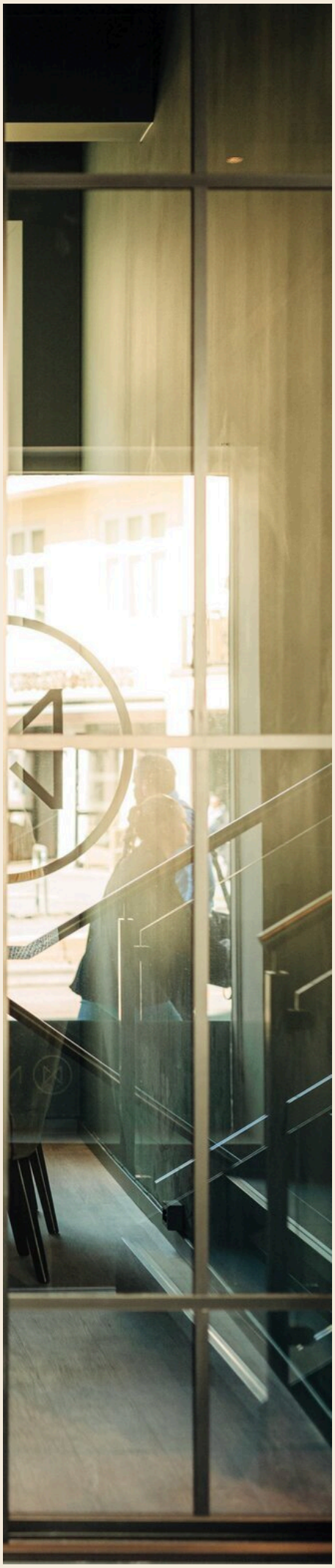
Tegning: Planer	Målestokk 1:100
Prosjekt og tegningsnr.: 15.33 - 200	Rev. nr.:

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

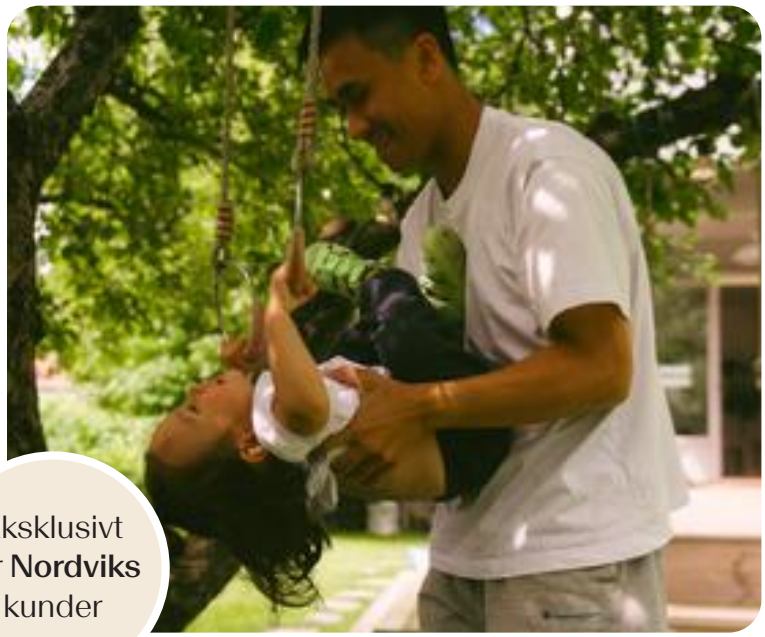


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0235/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marienlystgata 26 3045 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 353 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

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