NORDVIK

Nordbyveien 2

3 soverom | 162 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nordbyveien 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
28	Nabolagsprofil
30	Om boligen
40	Vedlegg
72	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og delikat enebolig- Garasje - Fjordutsikt - Store grøntarealer - Grensende mot turområder - Pendlervennlig

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**144 840,-**
Totalpris	**5 894 840,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Dette er en meget sjarmerende enebolig over tre plan, beliggende i et veletablert boligområde på Åskollen.

Boligens høydepunkter:

- Delikate farge- og materialvalg
- God planløsning
- 3 bad, hvor ett var helt nytt i 2026
- Kjelleretasjen er innredet med utleiedel (ikke byggemeldt/godkjent)
- Stor tomt over flere plan med hage og terrasse
- Uthus og garasje
- Gode parkeringsmuligheter ved inngangsdør og garasje
- Varmekabler i oppkjørsel vinterstid

Boligen ligger fint til på en høyde, med flott utsikt over Drammensfjorden. Pendlervennlig med enkel påkjøring til E-18 og buss rett utenfor. Trygg skolevei med nyere gangvei til populære Åskollen skole. Nærsentrum på Åskollen med dagligvare, lege, frisør mm og et aktivt idrettsmiljø. Nærhet til nydelige tur- og rekreasjonsområder med lysløype.

Planløsning

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



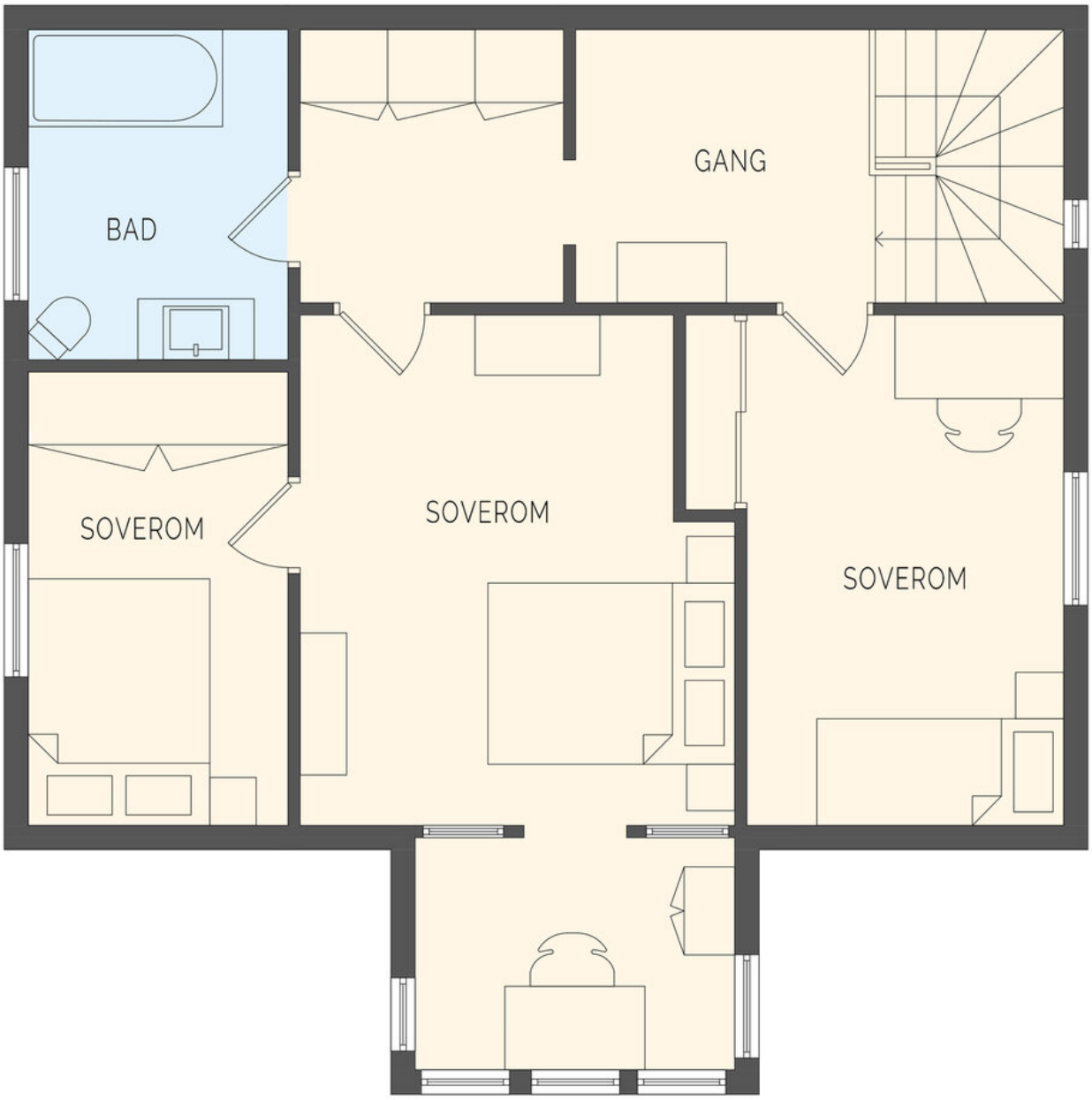
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



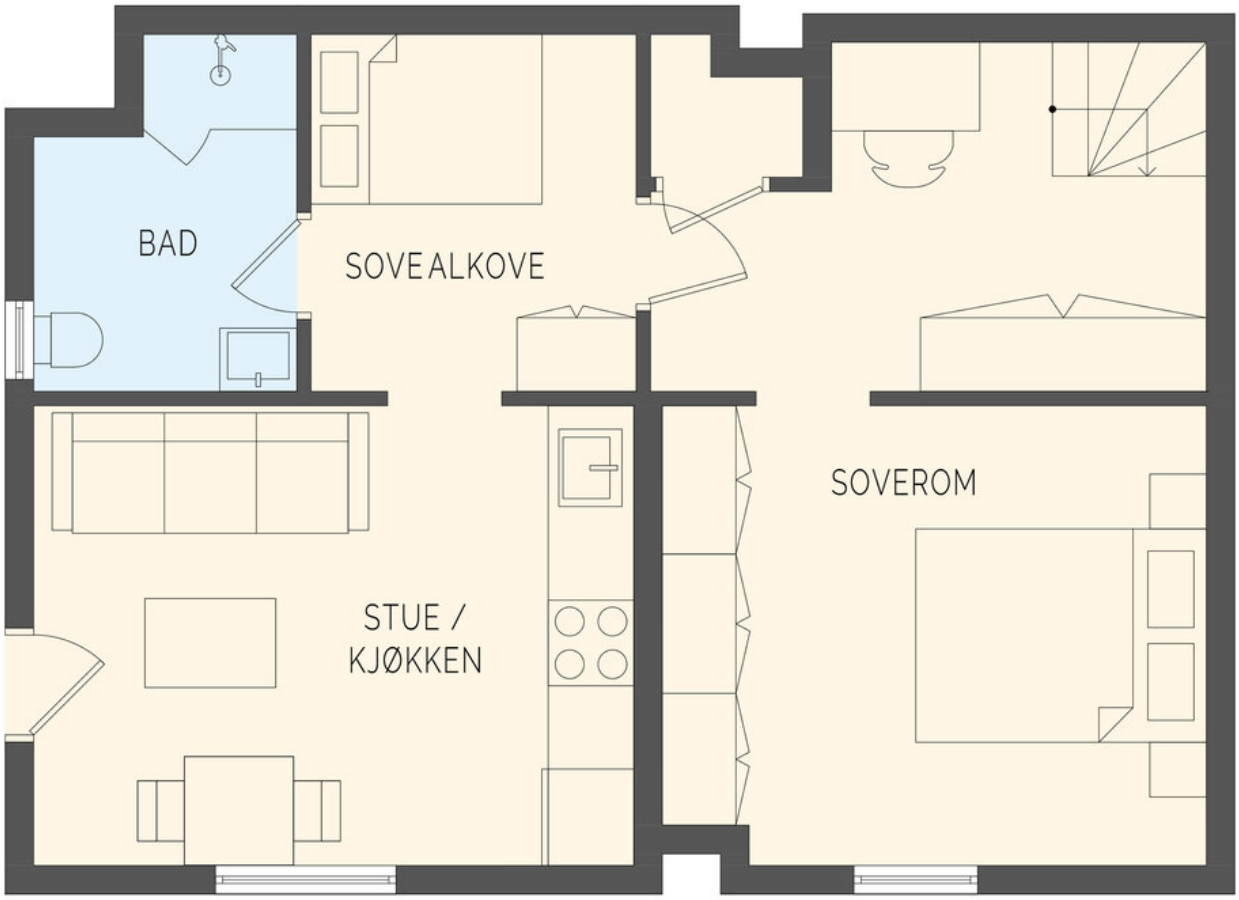
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK






















CLAUDE MONET




CLAUDE MONET






THÉÂTRE DE L'AVENTURE





Etasjen har tre fine soverom, hvor hovedsoverommet har et sjarmerende karnapp





Rommene er godt utstyrt med garderobeplass



Ypperlig som hjemmekontor





Trappegang ned fra hovedetasje





Etasjen ble innredet i 2019/2020 som utleiedel, men denne er ikke søkt godkjent hos kommunen og ansees ikke som godkjent til rom for varig opphold

Bad



Rom innredet som soverom
med adkomst til bad





Rom innredet som soverom



Etasjen er innredet med
både innvendig og utvendig
adkomst










TOYOTA

Nordbyveien 2

Nabolaget Nøsted - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.) 454 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	4 min 2.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	9 min 4.4 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 271 elever, 21 klasser	11 min 4.9 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	11 min 5.1 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	9 min 4.3 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min

Offentlig transport

Veveribakken Linje 4, 4N, 37	1 min 0 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

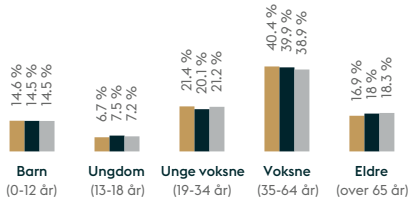
Barnehager

Baltazar menighetsbarnehage (1... 20 barn	10 min 0.8 km
Nøstodden barnehage (0-6 år) 67 barn	10 min 0.9 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år... 64 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Åskollen	17 min
Kiwi Åskollen	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nøsted	1 142	512
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

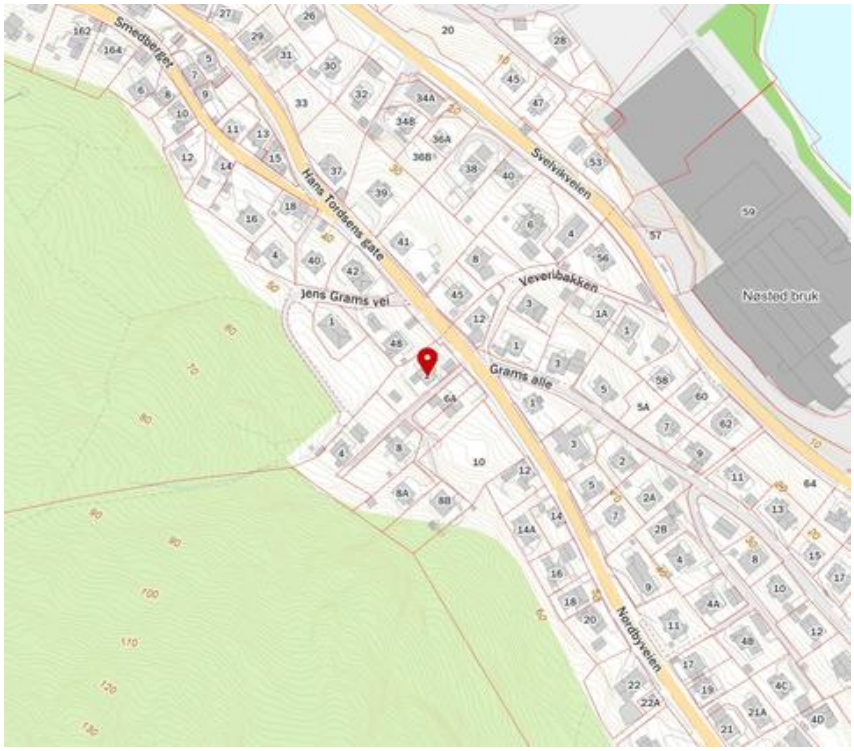
Sport

Arbeidsinstituttet sandvolleyb...	8 min
Åskollen idrettspark	13 min
InterPadel Drammen	14 min
PDL Center Drammen	16 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0090/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN
Gnr 26, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Anette Løitegård

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 894 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 540,- (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
1926

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 22 kvm

Totalt BRA: 184 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Underetasje innredet med gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, bad
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 41 kvm. - Terrasse på ca. 35 m²
- Inngangsparti på ca. 6 m²

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Hall, 3 soverom, bad
Total BRA: 55 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Solforhold
Boligen har gode solforhold gjennom dagen, med sol på morgenen ved karnapp/terrassedør og ettermiddagssol på terrasse ved spisebord.
Gårdsplass og det øvre partiet har gode solforhold på dagtid.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, stuer, kjøkken og bad
2. etasje: Hall, 3 soverom og bad
Underetasje: Utleiedel med intern og ekstern adkomst, innredet med stue/kjøkken, 2 soverom og bad (ikke godkjent til varig opphold)

Videre har boligen garasje og eldre uthus. Uthus brukes i dag som oppbevaring og må påregnes utbedret pga enkel standard.

Standard
1. etasje

Entré/hall: Velkommen hjem! Boligen har enkel adkomst fra romslig gårdsplass med takoverbygget inngangsparti. Hallen er innredet med rikt med plass for å henge fra seg i langsgående integrert garderoberekke.

Stuer: Fra hall kommer man inn til et meget lyst og luftig rom, med rikt med lysinnslipp via store vinduer. Her kan man nyte gode utsiktsforhold til fjorden, samt utgang til flott uteplass (ny terrassedør i 2026). I tillegg til rikt med naturlig lysinnslipp, har huset også downlights i flere rom (nye downlights i 2026 på kjøkken, gang, bad i 1. og 2. etg). Stuene kan enkelt møbleres med både spiseplass og sofagruppe, samt har stuen et flott karnapp. Nytt gulv i stue og kjøkken i 2026.
I stuen har man både peis og varmepumpe som gir behagelig oppvarming året gjennom.

Kjøkken: Meget romslig kjøkken med rikt med skap- og skuffeplass, samt romslig innredning. Innredningen har glatte overflater og delvis integrerte hvitevarer.
Alle hvitevarer medfølger salget.

Bad: Meget delikat og flott bad, helt nytt i 2026. Badet er hefliset, med vegghengt toalett og innredning, samt dusjhjørne med regnfallsarmatur.

2. etasje:

Hall: Etasjen består av en fin hall, og videre adkomst til tre soverom og bad.

Soverom: Delikate og fine soverom av god størrelse, hvor hovedsoverommet har et sjarmerende karnapp.
Samtlige av rommene har gode klesoppbevaringsmuligheter, hvor to av de har skyvedørsgarderobe.

Bad: Helfliset bad med toalett, badekar og ny vegghengt innredning.

Underetasje:
Etasjen har både ekstern og intern inngang, og er i dag innredet med muligheter for utleie. Her er det innredet med stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang.
Etasjen er oppusset/innredet av dagens eiere i 2019/2020, men innredningen er ikke byggemeldt hos kommunen og ansees dermed ikke som godkjent for varig opphold. I forbindelse med innredningen ble det satt inn nytt kjøkken, lagt nye varmekabler i gulv samt nye gulv, malt alle flater og pusset opp bad. Det er også satt inn nye garderobeskap på soverom (2023) og skiftet vinduer i kjeller i selgers botid.

Parkering
Meget gode parkeringsmuligheter på egen tomt, både ved inngangsparti og nede ved/og i garasje.

Modernisering og påkostninger
2014/2015:
- Nedfelt rør i pipe (positiv bemerkning fra feier i 2025 om lite sot og rentbrennende peis)

2017:
- Fjernet gammel stubbeleire og avrettet gulv i stue og gang i 1. etasje

2019/2020:
- Pusset opp underetasje med nytt kjøkken, nye varmekabler på gulv, nye gulv, malt alle flater, pusset opp bad
- Hus malt utvendig

2020:
- Ny plassbygget garderobe og bod i gang, 1.etg.

2023:
- Nye garderobeskap på soverom i underetasje.

2024:
 – Satt opp gjerde langs bilvei opp til huset. Utført av Drammen Port- og gjerdefabrikk.

2026:
 – Ny laminat på gulv (stue og kjøkken i 1.etg).
- Montert snøfanger på tak.
- Skiftet terrassedør.
- Skiftet utvendig listverk rundt ett vindu i stue.
- Forsterket terrasse pga noe nedsig i terreng.
- Skiftet vifter på baderom i 1.etg og 2.etg.
- Skiftet alle spotter i tak (kjøkken, gang, bad i 1. og 2. etg).
- Montert waterguard og tettemuffer på kjøkken.
- Lagt duk og ny grus på gårdsplass ved inngangsparti.
- Nytt bad i 1. etasje

Skiftet vinduer i kjeller og 2.etg. Se takstrapport for årstall.

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, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 1.etg i 2026, faglært. Utført av Bygg Norge AS (833745972). Rørleggearbeid utført av MN Rørleggerbedrift AS (927270188) og elektro utført av Future Elektro AS (936 773 303). Bad pusset opp i underetasje i 2019, ufaglært.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1 etg. (2026), faglært utført av Bygg Norge AS (833745972). Det ble lagt membran og byttet sluk i forbindelse med oppussing av bad i underetasje i 2019, men det er ingen dokumentasjon på dette.
- 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: Nedfelt rør i pipe. Dette ble gjort relativt kort tid etter overtagelse, antagelig i 2014 eller 2015.

- 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: Alle spotlights er skiftet i stue, kjøkken, samt bad i 1. og 2. etasje. Montert inn komfyrvakt på kjøkken i 1.etg. Utskifting av vifte på baderom i 1. og 2. etasje. Utført av Future Elektro AS (936 773 303) i 2026.
- 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: Kommunale vann- og avløpsledninger som ligger under veien ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av Nordbyveien, utført av Drammen Kommune (2018). Vannledning inn til husvegg ble skiftet med PE-rør i 1986, i forbindelse med tilknytningen til vannledningen for Nordbyveien 4. Det ble ikke påvist feil eller mangler på private stikkledninger ved omkopling i 2018.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Tilbygget inngangsparti. Kjenner ikke til saksgang i dette.
- 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.
Tegn til at det har vært mus på loft (muselort).
- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Garasjeportåpner er defekt/mangler (porten funger ved bruk av knapp montert innvendig).
- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Deler av underetasje har vært utleid, men er ikke godkjent som utleiedel.
- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Drammen kommune har ikke ferdigattest/brukstillatelse i sitt arkiv.
- 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?
Alle naboene i gata er med på felles veikasse som dekker strøm til varmekabler, salt, grus, utbedringer etc. Det ble kjøpt inn ny snøfreser i 2025. Månedlig innbetaling på kr 300kr. Bekken på oversiden av eiendommen flommet over en gang ved unormalt store regnmengder i 2025. Ellers ingen problemer med dette de 11 årene jeg har bodd i huset. Det har vært forekomst av parkslirekne på eiendommen. Vi har bekjempet og blitt kvitt det meste, men det er greit å være obs på fjerne eventuelle skudd som måtte dukke opp på forsvarlig måte.

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:

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong.

Tekniske installasjoner:
Vannrørene er hovedsakelig utført i kobber i 1. og 2. etasje, samt rør -i-rør-system i kjeller, med fordelerskap plassert på badet.
Avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og naturlig ventilering i enkelte rom.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Boligen har en varmtvannstank på badet i kjelleren, ukjent alder.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: TG 2 settes da det er begrenset lufting bak kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: TG 2 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og behov for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i takstein
- Vinduer: TG 2 settes da vinduenes forventede levetid er overskredet
- Dører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassebord og rekkverk er malt i 2026, men er fra en eldre periode hvor det er påvist noe sprekker og slitasje på terrassebordene.
- Overflater: TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik for gang, stue/sov og soverom 2. etasje.
- Rom under terreng: TG 2 settes da utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader
- Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Ventilasjon: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Varmtvannstank: TG 2 settes da bereder mangler tilfredsstillende inspeksjonsmulighet. Det anbefales å etablere tilgang for kontroll og vedlikehold.
- Fuktsikring og drenering: TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.
- 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 påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledning
- Bad 2. etasje: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen. TG 2 settes da toalettet er fra 2008 og noe vedlikehold/utskifting bør påregnes på sikt. Badekaret er byttet i 2026 og opplyses å være kjøpt brukt. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom. TG 2 settes for å belyse risikoen.
- Kjøkken: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering på overflater,
- Bad underetasje: TG 2 settes da dokumentasjon mangler på vegg og gulv. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer i huset medfølger
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i karnapp

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
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har leid ut underetasjen, men det er ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Peis med innsats.

- Elektriske varmekabler.
- 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. 21 211 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 971,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 7 354,-
- Vann kr 4 416,-
- Renovasjon kr 5 201,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 15 535,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 399,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber/Altibox kr 1 339,- pr mnd.
- Veikasse kr 300,- pr mnd.

Sector Alarm og Viken Fiber/Altibox er sagt opp av selger.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 006 589
Som sekundærbolig: kr 4 026 355

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
DNB
Polisenr: 28803401

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har per i dag ingen aktive abonnement, men har tidligere vært tilknyttet Altibox/Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 893 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en frodig og fin hage, med store gressarealer spredt beplantet med hekk, trær og prydbusker.
På nedsiden av huset er det garasje med stor gruset biloppstillingsplass, i tillegg til romslig gruset gårdsplass ved inngangsparti.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er beliggende i veletablert boligområdet med gode sol-og utsiktsforhold over Drammensfjorden. Boligen ligger i et veletablert boligområde med nærhet til det meste. Her har du via gangvei, utbedret med ekstra bredde i 2018, kort vei til skoler og servicetilbud på Åskollen, samt dagligvareforretning og andre fasiliteter. God kollektivforbindelse med buss like ved, som går i direkte linje ned til jernbanestasjonen på Strømsø.

Boligen ligger tett på natur, med flotte tur- og rekreasjonstilbud i umiddelbar nærhet. Rett oppi skogen med direkte adkomst fra boligen har man Nordbykollen med utkikkstårn og gapahuk like ved, samt lysløype rundt.
I området rundt Åskollen har man rikt med tumleplass for små og store - både med idrettsområdet med både kunstgress og gressbaner, tur- og gangstier, og Lillekollen med skog og friområde med bålplass. Fra Kniveåsen er det også en god mulighet, med parkeringsplass og utgang til Røysjømarka.
På sommerstid er det en fin gåtur fra huset ned til fjorden, med flere båthavner og den populære badeplassen på Sota.

Nærområdet er kjent for Glassverket IF, som er et aktivt idrettslag innenfor flere grener, blant annet håndball, fotball og barneidrett. I tillegg har Åskollen et godt

musikk-/og korpsmiljø samt speider. Rundt skolen finner man et aktivt idrettsmiljø både inne i GIF-hallen og ute på gressbanene.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det umiddelbar nærhet til bussholdeplass. Her er det hyppige avganger med linje 4 mellom Bera og Kniveåsen. Fra bussholdeplassen er det direkte linje ned til togstasjonen, med videre forbindelse til blant annet Oslo og Kongsberg.
Videre har boligen praktisk beliggenhet med enkel påkjøring til E-18.

Skoler og barnehager
Åskollen har flere barnehager, herunder kort gangvei til både Nordbylunden barnehage og Nordby gård barnehage, samt barnehagene på Hedensrud.

Nærmeste barneskole er Åskollen barneskole, en nyere barneskole med godt omdømme og læringsvilkår. Boligen sogner per i dag til Marienlyst Ungdomsskole med bussforbindelse ned. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

For mer informasjon om skole ta kontakt med Drammen kommune eller besøk www.drammen.kommune.no for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Drammen kommune opplyser om at de ikke finner midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i sine arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1926.
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 ikke opprinnelige byggemeldte tegninger for boligen, og megler har derfor ikke fått kontrollert disse opp mot dagens bruk og hva rommene eventuelt hadde vært godkjent som. Det er uansett grunn for å tro at kjeller ikke har vært tiltenkt til rom for varig opphold, da selger har innredet etasjen til boligrom selv.
Etasjen ansees derfor ikke som rom godkjent for varig opphold.

Det foreligger godkjente tegninger for rehabilitering av fasade stemplet 13.11.1958 (dagens fasade samsvarer ikke med tegninger, herunder både tilbygget inngangsparti, terrasse, vindusløsning) og for garasje stemplet 24.07.1959. Det er heller ikke funnet noen godkjenninger for støttemur opparbeidet i gårdsplass.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei, inn på privat veisløyfe med felles vedlikeholdsansvar. Selger betaler kr 300,- pr mnd til felles veikasse, som dekker strøm til varmekabler, salt, grus, utbedringer etc. Veien er privat eid uten noen formell tinglyst bruksrett utover dagens avtale om innbetaling til veikasse.

I henhold til egenerklæring fra selger opplyses det om at kommunale vann- og avløpsledninger som ligger under veien ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av Nordbyveien, utført av Drammen Kommune (2018). Vannledning inn til husvegg ble skiftet med PE-rør i 1986, i forbindelse med tilknytningen til vannledningen for Nordbyveien 4. Det ble ikke påvist feil eller mangler på private stikkledninger ved omkopling i 2018.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Flomfare
- Ras- og skredfare

Videre er den regulert under detaljregulering for FV31 Hans Tordens gate - Nordbyveien (28.04.2015) som:
- Anlegg- og riggområde
- Boligbebyggelse
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Boligen har en rekke relaterte planer til eiendommen, se oversikt i vedlegg i prospekt.
Det gjøres oppmerksom på at området langs fjorden er under utvikling med ulike prosjekter. For mer informasjon, se kommunens hjemmesider.

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

3301/26/93:
20.09.1924 - Dokumentnr: 900124 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:26 Bnr:92
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Eldre servitutt med lite innhold. Ansees ikke relevant, da

eiendommen er tilknyttet vannledning i 1990.

20.09.1924 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Eldre servitutt med lite innhold. Ansees ikke relevant, da eiendommen er tilknyttet vannledning i 1990.

14.03.2017 - Dokumentnr: 225543 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Omhandler avståelse fra nødvendig grunn og bestemmelser om oppsetting av mur.
Bestemmelse om vedlikehold. Vedlagt i prospekt.

19.10.1990 - Dokumentnr: 9853 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:26 Bnr:110
Bestemmelse om vannledning og felles vedlikeholdsansvar, hvor Nordbyveien 2 har tilkoblet seg Nordbyveien 4 sin vannledning.

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

Verneklasse/SEFRAK
Utenfor tomten er det merket et symbol med høy verneklasse B, antatt å gjelde eldre stein uten påskrift.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 625,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. og drone kr. 7 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 425,- 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 3. juni 2026

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 26, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1614 **Eiendomsverdi ref nr:** PJ7721

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.

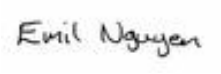
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Varmepumpe.
- Peis med innsats.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere er montert på én side i 2026.

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i soverom.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert til 1979 og 1980.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2016, med unntak av badet. Ett vindu i 2. etasje er fra 2020.

Boligen er utstyrt med to ytterdør i tre.

Boligen er utstyrt med terrassedør fra 2026, med karmlister fra en eldre periode.

Boligen har terrasse på ca. 35 m² og inngangsparti på ca. 6 m². Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Stein.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Himling:
- Panel.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med peis med innsats, tilkoblet stålrør fra ca. 2014/2015 og plassert på ildfast plate.

Boligen har malt tretrapp fra en eldre periode.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Gulv og veggene er flislagte, og himlingen har trepanel.

Sluket antas av type plast, ikke besiktet.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar. (2026)

Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad 1.etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:
Vegger har fliser og baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Beskrivelse av eiendommen

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er hovedsakelig utført i kobber i 1. og 2. etasje, samt rør -i-rør-system i kjeller, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og naturlig ventilering i enkelte rom.

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

Boligen har en varmtvannstank på badet i kjelleren, ukjent alder.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har stedvis synlig dreneringspapp boligen.

Boligen har grunnmur og fundament av støpt betong. Det er bærende søyler i konstruksjonen.

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

Private stikkledninger for vann og avløp antas å være av plast (PE/PP), basert på opplysninger og alder. Vannledning inn til boligen ble skiftet til PE-rør i 1986.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

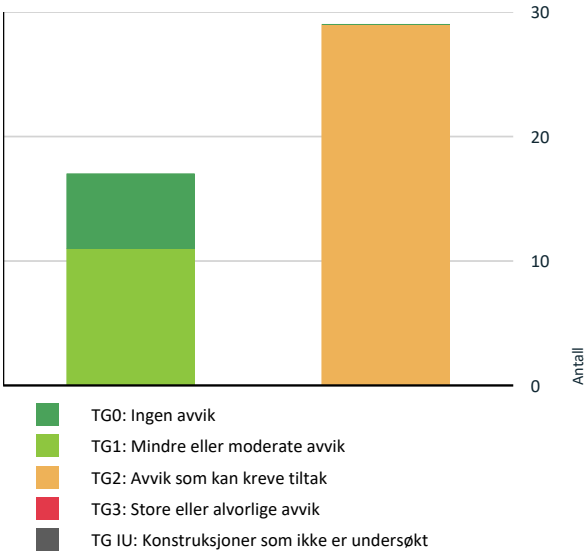
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1926

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Snøfangere er montert på én side i 2026.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist sprekker på enklte bord.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 settes da det er begrenset lufting bak kledningen. Dette kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er nødvendig for å sikre uttørking av eventuell fukt bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i soverom.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og behov for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i takstein. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass datert til 1979 og 1980.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist flere vinduer hvor karmlisten er lagt helt inntil vannbrettet.
- 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
• Det må foretas lokal utbedring.

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

TG 2 settes da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene. Det er videre påvist flere vinduer hvor karmlisten er lagt helt inntil vannbrettet, noe som kan øke risikoen for fuktopptak og redusert levetid. Skjulte skader kan ikke utelukkes, blant annet med bakgrunn i alder og registrerte forhold.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2016, med unntak av badet.

Tilstandsrapport

Ett vindu i 2. etasje er fra 2020. Vindu på bad i kjeller blir byttet ut i forbindelse med salg.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med terrassedør fra 2026, med karmlister fra en eldre periode.

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.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca. 35 m² og inngangsparti på ca. 6 m².
Uteområdet er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassebord og rekkverk er malt i 2026, men er fra en eldre periode hvor det er påvist noe sprekker og slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:
- Tre.
- Stein.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- Panel.
- Malte plater.
- Brystningspanel.

Himling:
- Panel.
- Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater i 2. etasje har noe bruksmerker og slitasje, og bærer preg av alder, slik at det bør påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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

Det er målt en høydeforskjell på 18 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 19 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue i 2. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom i 2. etasje.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med peis med innsats, tilkoblet stålrør fra ca. 2014/2015 og plassert på ildfast plate.
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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført i gangen for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.

Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.

Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet. Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon. Det anbefales økt oppmerksomhet på fuktforhold, samt å vurdere tiltak ved behov, herunder kontroll, vedlikehold og eventuelle lokale åpninger. Videre bør forbedring av drenering vurderes for å redusere fuktbelastningen og forebygge fremtidige skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra en eldre periode, som bærer preg av alder.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet antas å være fra 2008 i følge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 23 mm fall fra terskel til badekar.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sluket hadde begrenset adkomst på befaringsdagen og er ikke besiktet.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Innredning og speil er fra 2026. Badekaret er byttet i 2026 og opplyses å være kjøpt brukt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Toalettet har en middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da toalettet er fra 2008 og noe vedlikehold/utskifting bør påregnes på sikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• Tiltak:

TG 2 settes for å belyse risikoen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Badet er pusset opp og ferdigstilt juni 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 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.

1. ETASJE > BAD

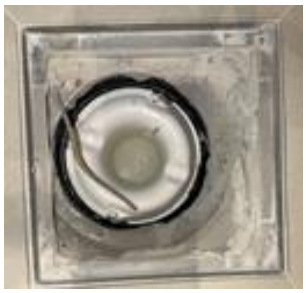
TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Gjenværende forventet levetid: 20-25 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er helt nytt og er ikke tatt i bruk. Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig og er derfor ikke utført, da badet er under fem år gammelt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er opplyst å være fra 2019 med arbeid utført av ufaglært.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har fliser og baderomsplater, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da dokumentasjon mangler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er målt 18 mm fall fra terskel til slukrist.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da dokumentasjon mangler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Klemringen fremstår tilsmurt, og det er ikke mulig å verifisere om membranen er korrekt tilsluttet sluket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 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.

Det gjøres oppmerksom på at ved totalrenovering av bad vil det alltid være en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe riss/sprekk på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.

- Waterguard montert.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er utført i kobber i 2. etasje, samt rør-i-rør-system i 1. etasje og kjeller. Fordelerskap er plassert på badene.
Rør-i-rør i kjeller antas å være fra 2019, mens rør-i-rør i 1. etasje er fra 2026. Anleggene har lav alder, noe som tilsier redusert risiko for lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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

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 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

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 bad og naturlig ventilering i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 10-13 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank på badet i kjelleren, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er adkomst til varmtvannsberederen da denne er innebygd.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 settes da bereder mangler tilfredsstillende inspeksjonsmulighet. Det anbefales å etablere tilgang for kontroll og vedlikehold.

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 entréen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

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

Boligen har stedvis synlig dreneringspapp boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

- Drenspappen bør avsluttes med topplist for å hindre inntrenging av fukt.
- Det er registrert skader/brudd i synlig grunnmursplast (knotteplast) ved sokkel, noe som kan redusere beskyttelsen av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur og fundament av støpt betong.
Det er bærende søyler i konstruksjonen. Søylene under boligen er rettet opp og forsterket i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Det er registrert overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Private stikkledninger for vann og avløp antas å være av plast (PE/PP), basert på opplysninger og alder.
Vannledning inn til boligen ble skiftet til PE-rør i 1986.
Det ble ved omkobling i 2018 ikke påvist feil eller mangler ved de private stikkledningene.
Tilstanden er vurdert på grunnlag av alder, med utgangspunkt i SINTEF Byggforsk og en forventet brukstid på ca. 50–60 år.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent alder

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

Vedlikehold
Det er påvist en del bruksmerker på dør, samt slitasje på fasader. Det er opplyst at sensor til garasjeport ikke fungerer. Bygget vurderes å være i redusert teknisk stand, og det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgraderinger.

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.



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	55			55	
1. Etasje	70			70	41
Underetasje	37			37	
SUM	**162**				**41**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kontor, stue, soverom, soverom 2, bad, gang, gang 2		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, entré		
Underetasje	Soverom, stue/kjøkken, gang, gang 2, gang 3, bad		

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 35 m²
- Inngangsparti på ca. 6 m²

Takhøyden i underetasjen er noe lavere i gang og mellomgang, med høyde under 1,90 meter, og arealet er derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 22 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Torstein Løitegård	Kunde
29.4.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Torstein Løitegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	26	93		0	893.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordbyveien 2

Hjemmelshaver
Løitegård Anette

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	01.06.2026	
3	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PJ7721

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0090/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anette Løitegård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2014

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: 28803401
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 1.etg i 2026, faglært. Utført av Bygg Norge AS (833745972). Rørleggearbeid utført av MN Rørleggerbedrift AS (927270188) og elektro utført av Future Elektro AS (936 773 303). Bad pusset opp i underetasje i 2019, ufaglært.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1 etg. (2026), faglært utført av Bygg Norge AS (833745972). Det ble lagt membran og byttet sluk i forbindelse med oppussing av bad i underetasje i 2019, men det er ingen dokumentasjon på dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 1.etg i 2026, faglært. Utført av Bygg Norge AS (833745972). Rørleggearbeid utført av MN Rørleggerbedrift AS (927270188) og elektro utført av Future Elektro AS (936 773 303).

---

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: Nedfelt rør i pipe. Dette ble gjort relativt kort tid etter overtagelse, antagelig i 2014 eller 2015.

---

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: Alle spotlights er skiftet i stue, kjøkken, samt bad i 1. og 2. etasje. Montert inn komfyrvakt på kjøkken i 1.etg. Utskifting av vifte på baderom i 1. og 2. etasje. Utført av Future Elektro AS (936 773 303) i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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: Kommunale vann- og avløpsledninger som ligger under veien ble skiftet ut i forbindelse med oppgradering av Nordbyveien, utført av Drammen Kommune (2018). Vannledning inn til husvegg ble skiftet med PE-rør i 1986, i forbindelse med tilknytningen til vannledningen for Nordbyveien 4. Det ble ikke påvist feil eller mangler på private stikkledninger ved omkopling i 2018.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilbygget inngangsparti. Kjenner ikke til saksgang i dette.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tegn til at det har vært mus på loft (muselort)

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Garasjeportåpner er defekt/mangler (porten funger ved bruk av knapp montert innvendig)

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Deler av underetasje har vært utleid, men er ikke godkjent som utleiedel.

---

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? Tilstandsrapport fra 2026 oppgir BRA: 162 kvm.

---

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

Ja

Beskriv: Drammen kommune har ikke ferdigattest/brukstillatelse i sitt arkiv.

---

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?

Ja

Beskriv: Alle naboene i gata er med på felles veikasse som dekker strøm til varmekabler, salt, grus, utbedringer etc. Det ble kjøpt inn ny snøfreser i 2025. Månedlig innbetaling på kr 300kr. Bekken på oversiden av eiendommen flommet over en gang ved unormalt store regnmengder i 2025. Ellers ingen problemer med dette de 11 årene jeg har bodd i huset. Det har vært forekomst av parkslirekne på eiendommen. Vi har bekjempet og blitt kvitt det meste, men det er greit å være obs på fjerne eventuelle skudd som måtte dukke opp på forsvarlig måte.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

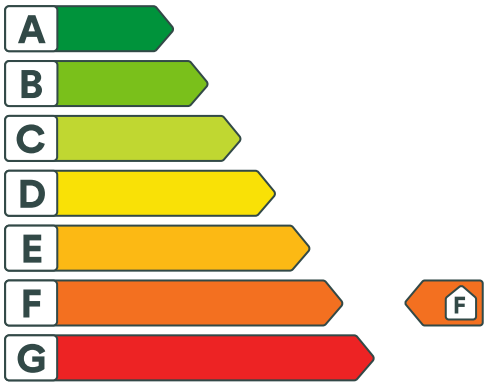
Oppdragsnummer: 10-0090/26

enova

Energiattest



Adresse **Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290584**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158431327**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **93**
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 **1926**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **309,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **321,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 360 kWh**



Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN

Detaljering

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



Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: 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.

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: 26	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Nordbyveien 2 3038 DRAMMEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Teiggrensepunkt	Teiggrense generert
Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegrekkverk	Vegskulderkant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Stikkrenne
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Bebygd område
Skog	Annet	

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**26**	**93**	**0**	**0**	Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	893.32m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	773.73m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	893.32m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602327	Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens gate - Nordbyveien (28.4.2015)	Anlegg- og riggområde	29.19m^2
	3301 0602327	Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens gate - Nordbyveien (28.4.2015)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	34.33m^2
	3301 0602327	Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens gate - Nordbyveien (28.4.2015)	Boligbebyggelse	29.17m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060210-4	REGULERING AV NORDBYOMRÅDET I NØSTED BYGNINGSDISTRIKT. (15.2.1949)
060210-7	REGULERING AV NYVEIENOMRÅDET I NØSTED BYGNINGSDISTRIKT. (10.6.1949)
060218-4	REGULERING AV SMEDBERGET. (8.4.1960)
060228-6	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBY GÅRD, FELT F. (9.8.1973)
060228-6_1	Mindre vesentlig endring av REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBY GÅRD, FELT F. (27.1.1977)
060229-9	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SOLUM NORDRE. (18.1.1974)
060242B-10	HANS TORDSENS GATE (25.9.1984)

060243-10	OLAF MØRCHS VEI OG DEL AV NORDBYVEIEN (22.10.1985)
060244A-4	NORDBY - FELTENE G OG H (19.2.1987)
060247-1	GRUSBANEN VED ÅSKOLLEN SKOLE - EIENDOMMEN GNR 26/234 (28.1.1992)
20200011	Detaljregulering for Åskollen skoler og idrettsanlegg (20.6.2022)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

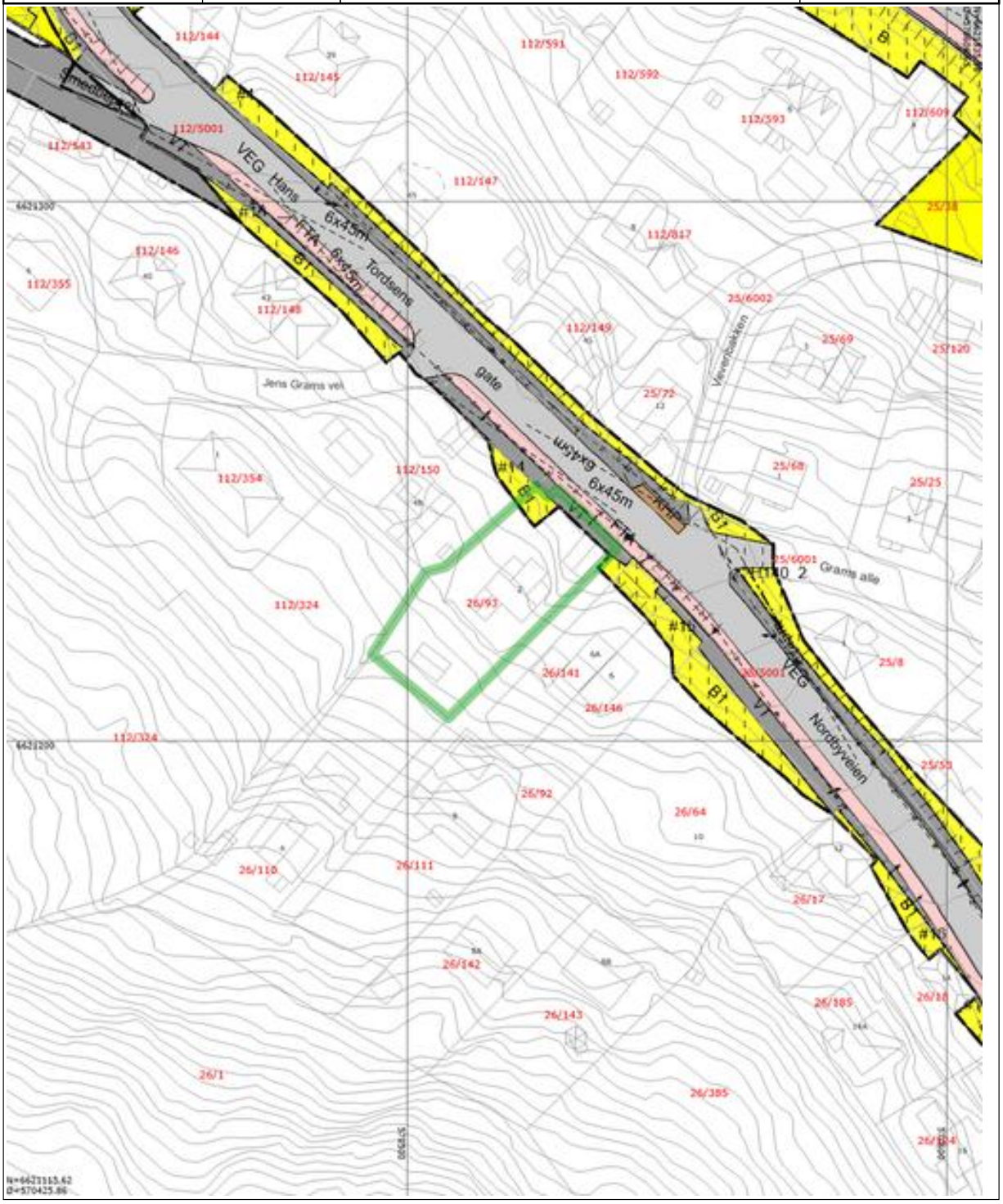
Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Nordbyveien 2 3038 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Elv og bekk	Høydekurve	Forsenkningskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nordbyveien 2 3038 DRAMMEN			
	Annen info:	Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Elv og bekk	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel	Eiendomsgrense som skal oppheves	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert støttemur
Boligområde	Kjøreveg	Annen veggrunn
Midlertidig bygg- og anleggsområde	Frisikt	Boligbebyggelse
Veg	Fortau	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Kollektivholdeplass		

Statens vegvesen

BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FV. 31 HANS TORDSENS GATE - NORDBYVEIEN

Dato: 15.12.2014
Planid: 327

§ 1. Plantype, planens formål og planer som erstattes

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

Formålet med planen er å sikre fotgjengere og skolebarn på strekningen. Samtidig skal eiendomsforhold ivaretas på best mulig måte (inkl. gateparkering der det er mulig). Planen skal også ivareta kollektivtrafikken.

§ 2. Hensynssoner

I planen er det regulert følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningsloven § 12-6:

Sikringssone: Frisikt

§ 3. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

3.1. Rekkefølgebestemmelser

a) Krav vedrørende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Eventuell fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) skal være i samsvar med reguleringsplankartet. Lindetrær ved profil 1070-1080 skal bevares. I anleggsfasen må disse trærne behandles med varsomhet og holdes utenfor anleggsområdet.

b) Krav før anleggsstart for veganlegget

- Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbygging av veganlegget. Dette gjelder bl.a. vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, atkomster, strøm, tele/fiber og lignende. Dette omfatter også en beredskap for midlertidig vann- og strømforsyning.
- Det skal utarbeides en YM-plan som blant annet skal beskrive tiltak for å forhindre videre spredning av fremmende arter.

c) Krav før veganlegget tas i bruk

Før veganlegget tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet som vist i reguleringsplanen og omtalt i reguleringsbestemmelsene:

- Langsgående anlegg for gående
- Nytt anlegg for overvannshåndtering, nødvendig omlegging/utskifting av vann- og avløpsledninger, fordelingsnett for strøm og for tele-/tv-datakommunikasjon
- Bygninger som i planen er vist som «bebyggelse som forutsettes fjernes» skal være fjernet og grunnen ryddet opp

d) Utbyggingsrekkefølge

- Dersom Hans Tordsens gate - Nordbyveien bygges ut strekningsvis skal ovennevnte punkter være ivaretatt for aktuell strekning.

3.2. Tilgjengelighet

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg m.v.

3.4. Avkjørsler

Eksisterende adkomster opprettholdes der annet ikke er oppgitt på reguleringsplankartet. Avkjørselen skal oppfylle krav til frisikt. Plassering av adkomster er veiledende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

3.5. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8.2. Grensestein ved ca. profil 455 skal bevares i anleggsperioden og plasseres på sammen sted, men utenfor grøften når fortauet er ferdig opparbeidet.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 1)

a) Boligbebyggelse (B1 og B2)

Området B1 ligger i kombinasjon med midlertidig rigg- og anleggsområde. For områdene skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan eller kommuneplan fortsatt gjelde.

Område B2 vil ha byggegrense mot fv. 31 på 15 meter for å ivareta areal til ev. fremtidig støyskjerming. Eventuell støyskjerming må ligge inntil formålet «Annen veggrunn- teknisk anlegg». Før dette området bebygges av nytt støyfølsomt formål (eks. bolig), må støyforholdene tas hensyn til og ev. støytiltak utføres av tiltakshaver.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 2)

a) Veg (V)

Hans Tordsens gate – Nordbyveien skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen. Arealene skal være offentlig veganlegg

b) Fortau (FTA)

Området skal være offentlig og opparbeides med den bredden som er vist i reguleringsplankartet.

c) Annen veggrunn – teknisk anlegg (VT)

Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Det kan opparbeides mindre tekniske bygg, støyskjermer, mv. som hører til og er nødvendige for drift av veganlegget. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsås med gras.

d) Annen veggrunn – grøntareal (VG)

Annen veggrunn – grøntareal skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. I dette området kan trær og busker få vokse. Dette omfatter områder hvor eksisterende vegetasjon skal beholdes, revegetering kan være aktuelt, eller det skal tilplantes etter veganlegget er ferdig. I området står to eldre lindetrær. Disse skal ikke skades eller utsettes for inngrep.

e) Parkering (P)

Parkeringsplassene skal opparbeides som langsgående offentlig parkering.

f) Kollektivholdeplass (KHP)

Området er offentlig. Det kan tillates oppføring av lehus.

§ 6. Hensynssoner (plan- og bygningsloven § 12-6)

6.1 Sikringssoner

Frisikt

Områdene er vist med linjer på plankartet kombinert med andre formål.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper / oppstammede trær skal ikke ha diameter større enn 30 cm.

§ 7. Bestemmelsesområder (plan- og bygningsloven § 12-7)

a) Midlertidige anlegg og deponiområder (MAD)

Områder med midlertidig anleggs – og deponiområder er vist med svart stiplet skravur på plankartet oppå andre formål. Disse områdene kan benyttes til anlegg- og deponiområder så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført skal arealene istandsettes. Bestemmelsene om de midlertidige anleggs- og deponiområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Landskap og vegetasjonen skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. Områdene skal være istandsatt før anlegget tas i bruk eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid

b) Riggområde (MARD)

Innenfor det midlertidige riggområdene kan det oppføres midlertidige brakkerigger, midlertidige verksted- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg m.m. Anlegg- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Riggområdet skal etableres på duk for å bevare underliggende grunn. Etter at området har blitt benyttet til anleggsområde på den aktuelle strekningen, skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.03.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1926.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.03.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN								

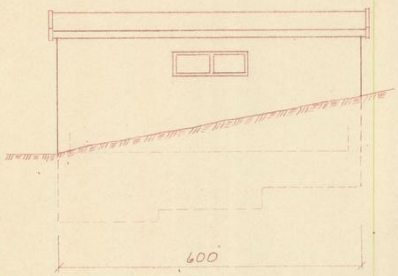
Godkjente bygningstegninger

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

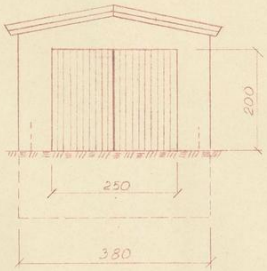
Kommentar:	Vedlagte godkjente byggetegninger de som finnes i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

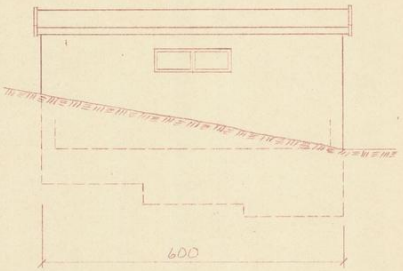
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



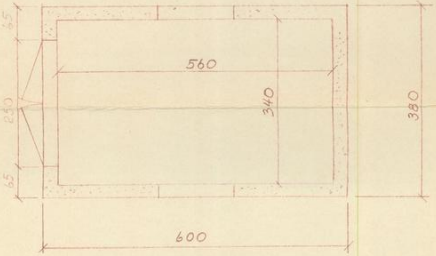
FASADE NORD-ØST



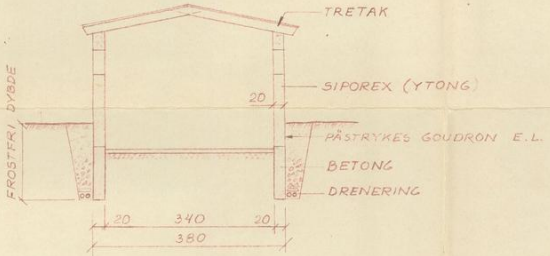
FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-VEST



HORISONTAL SNITT



VERTIKALSNITT

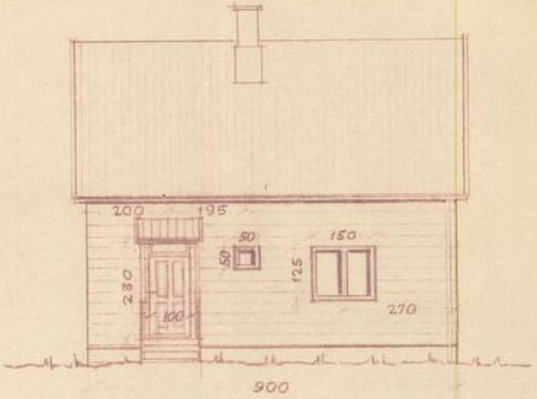
Skoger Bygningsråd
12/58.
Lutzebakken 2 pr. Drammen

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Hfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 24/7 1959
for bygningsrådet.

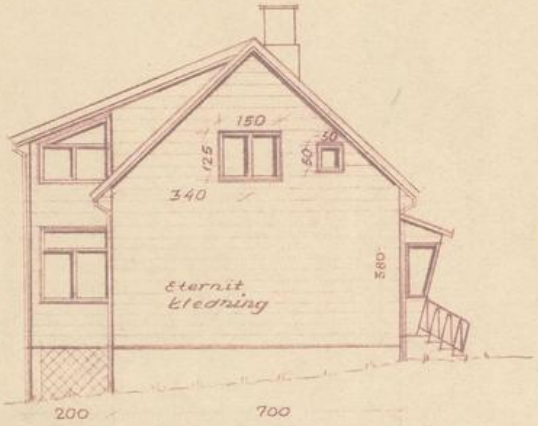
LUI, SANNE
NORDBYVEGEN 2
GARASJEBYGG
FASADER OG SNITT
MÅLESTOKK 1:50

A 0 A J K/ 16809824 Geomatikk
26/93 11 Tegning

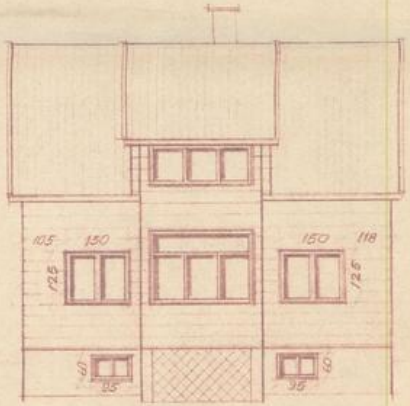
21.4.58



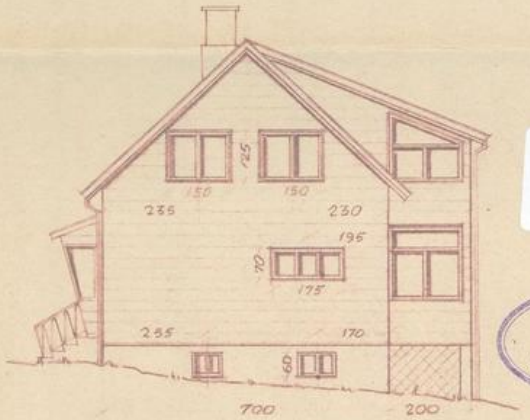
MOT NORD-VEST



MOT NORD-ØST



MOT SYD-ØST



MOT SYD-VEST

Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Skoger bygningsråd den 13/11 1958

for bygningssjefen.

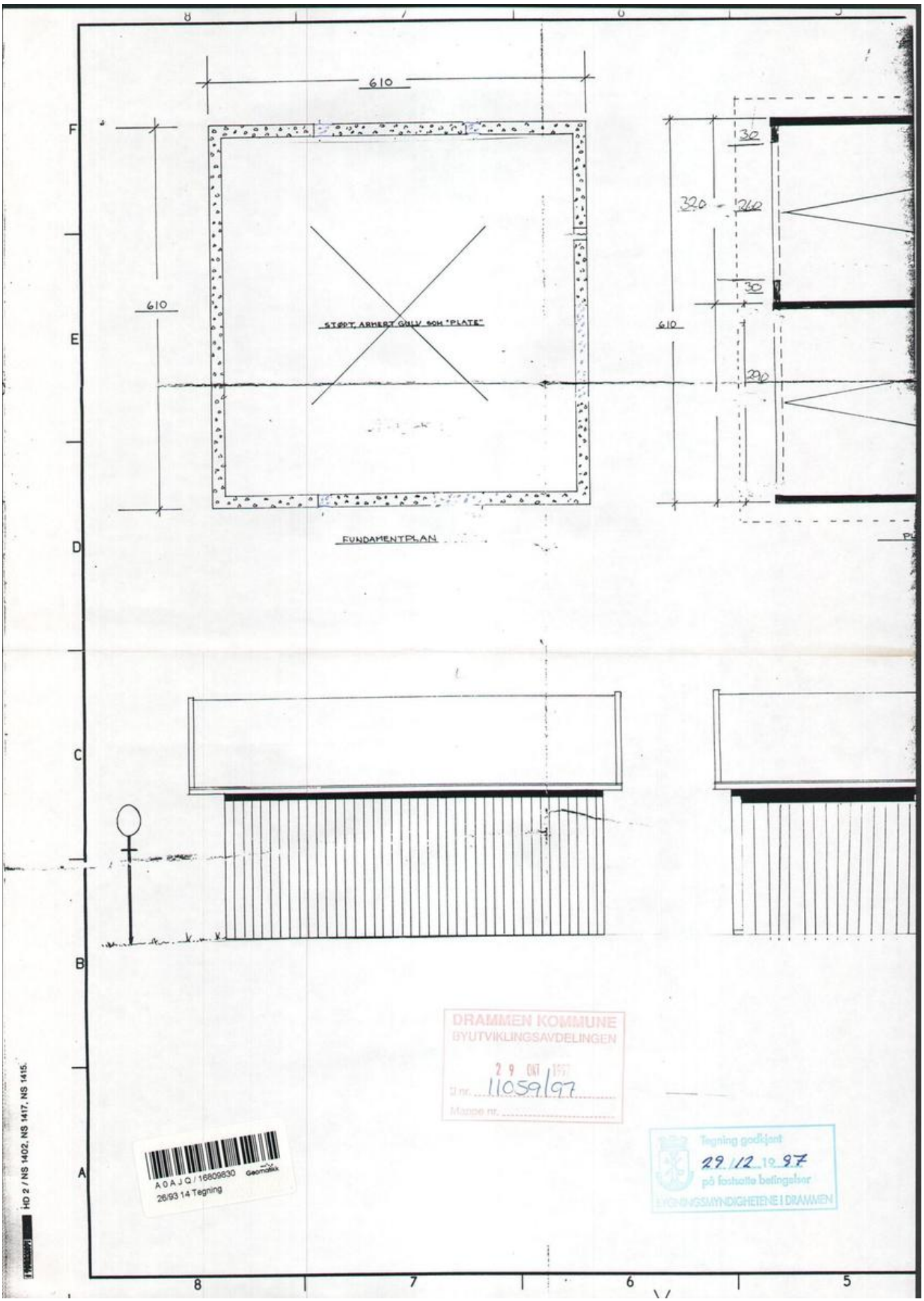
M: 1:100

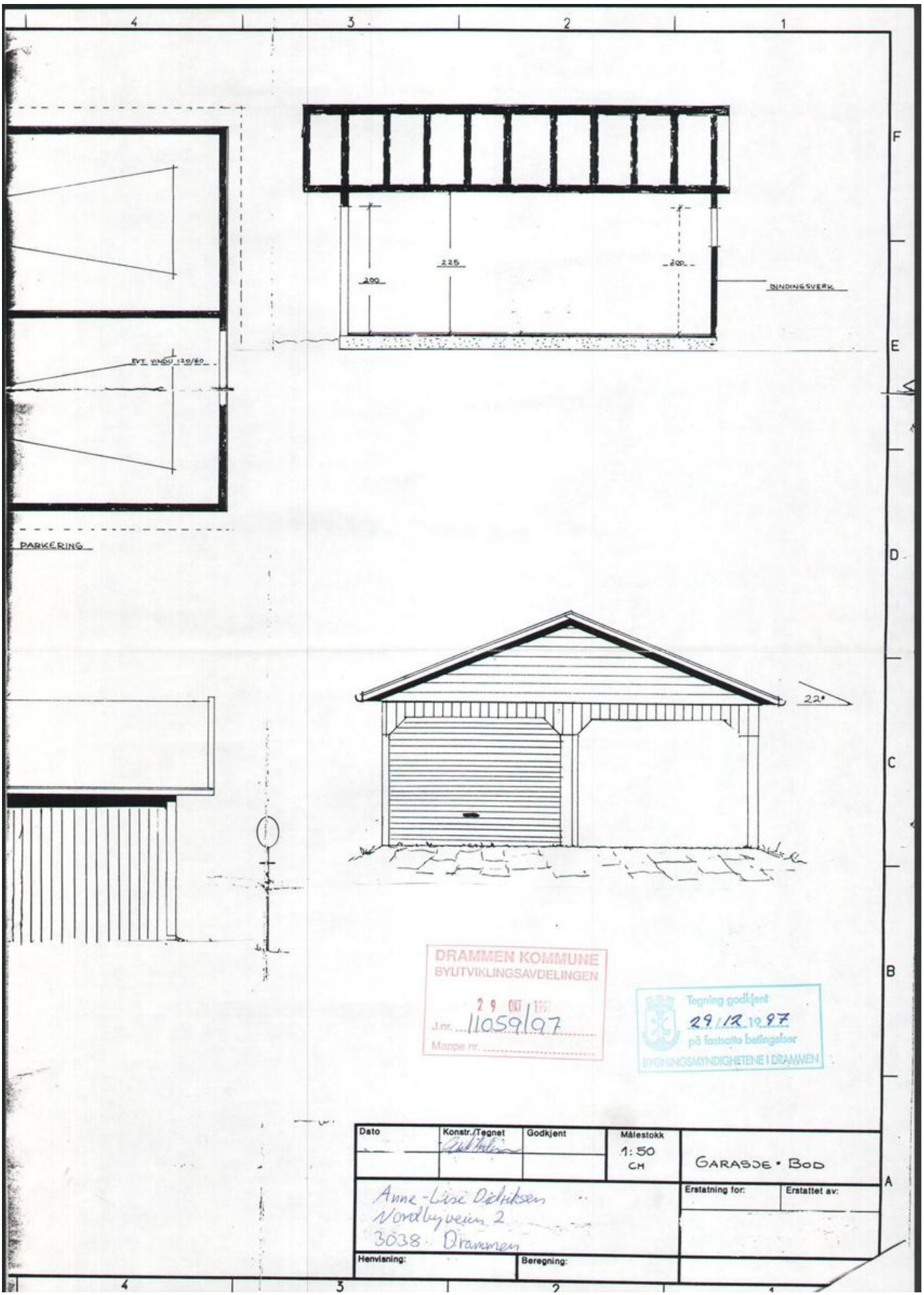
1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 METER.

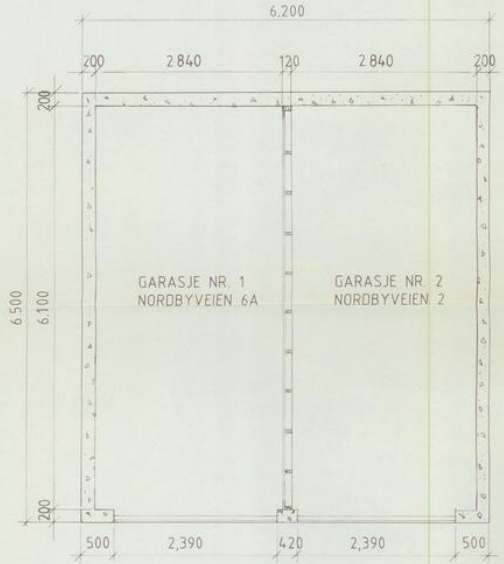
LUI SANNE NORDBY VEIEN 2	HEENJORDET DEN 16. 7. 1956 Edvin Holm.
OPPMÅLING AV: FASADER EFTER REPARASJON OG MODERNISERING	MÅL: 1:100 / TEGN. 1

A 0 A J M / 16809626 Geomatikk
26/93 12 Tegning

Skoger Bygningsråd
125/51
Lassebakken 2 pr. Drammen


610
610
610
32
320
360
30
290
STØPT ARMERT GULV 90H "PLATE"
FUNDAMENTPLAN
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
29 OKT 1997
11059/97
Tegning godkjent
29/12-97
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
A0AJQ / 16809830
26/93 14 Tegning
HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415.


4
3
2
1
F
E
D
C
B
A
225
200
200
BINDINGSVERK
EVT. VINDU 120/80
PARKERING
22°
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
29 OKT 1997
J.nr. 11059/97
Mappe nr.
Tegning godkjent
29/12 1997
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:50
CM
GARASJE • BOD
Anne-Lise Dæhlsen
Nordbyveien 2
3038 Drammen
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:



SNITT AV MUREN CA.
50 CM OVER GULV

NORD

MATERIALER :

VEGGER OPPSETTES I ARMERT FERDIGBETTONG. LEIDE FORSKALINGSELEMENTER BENYTTES.
DET BENYTTES ARMERINGSNETT I BETONGGULV.
GULVET VARMEISOLERES UNDER MOT TELEHIV.

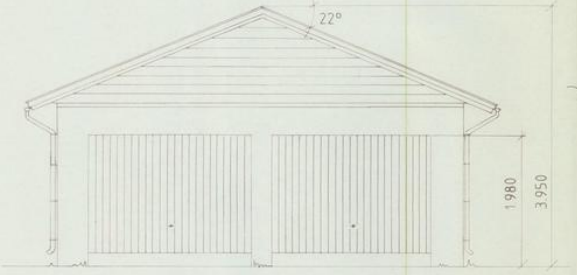
TAKSTOLER KJØPES FERDIG FRA FABERIKK.
DET BENYTTES LIGGENDE PANEL PÅ FOR- OG BAKSIDE.
TAKET TEKKES MED PLASTBELAGTE STÅLPLATER MED TAKSTENMØNSTER.
DET SETTES OPP TAKRENNER MED AVLØP TIL DRENSRØR.
SOM FUKTVERN MOT MURVEGG BENYTTES PLAST MED KNOTTER.

PLASSERING AV GARASJE :

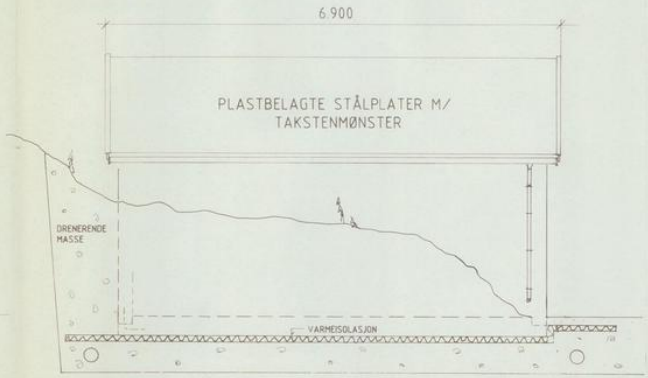
GARASJEN SETTES OPP I STEDET FOR FALLEFERDIG ENKELT-GARASJE SOM NÅ STÅR DER. INNGANGSPORTENE VIL BLI TRUKKET 1M LENGER VEKK FRA NORDBYVEIEN. DETTE VIL GI EN MEGET GOD SIKT VED INN/UTKJØRING.

VISUELLT INNTRYKK :

DEN NYE GARASJEN VIL FALLE GODT INN I DEN EKSISTERENDE BEBYGGELSEN. VALG AV FARGE PÅ FASADE VIL BLI VALGT ETTER BESTE OMDØMME.



SETT FORFRA



SETT FRA SIDE

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 29.8.90
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

22/8
J.Nr. 498/90

DOBBELTGARASJE I ARMERT FERDIGBETTONG OG TRE. GARASJEN SETTES OPP PÅ TOMTEN TIL NORDBYVEIEN 2, GÅRDSNUMMER 26 OG BRUKSNUMMER 93, DRAMMEN

SKALA :	TEGNET:	DATO:
1:50	Karlengen	13.08.1990

BYGGHERRER :
OVE JØRGENSEN, NORDBYVEIEN 2
HARRY KARLENGEN, NORDBYVEIEN 6A

A O A J o / 16809828
26/93 13 Tegning
Geomatikk

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

LØITEGÅRD ANETTE
NORDBYVEIEN 2
3038 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/10098 Nordbyveien 2-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.06.2025 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Stein Harald Lie

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

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

LØITEGÅRD ANETTE
NORDBYVEIEN 2
3038 DRAMMEN

Nordbyveien 2-H0101, 3301-26/93

tilsyn ble gjennomført på Nordbyveien 2-H0101 den 06.06.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Stein Harald Lie
stein.harald.lie@drbv.no

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:24.03.2026

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nordbyveien 2								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☒
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☒
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
974732076
org.nr./fødselsnr.

Vegnummer: Fv.31
Kommune: Drammen
Prosjekt: 2016-270
Saksnummer: 16/110492
Saksbehandler: Eirik Andreas Nome

Kjøpekontrakt

Doknr: 225543 Tinglyst: 14.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøper:
Buskerud fylkeskommune ved Statens vegvesen region sør

Selger:
Anette Løitegård, eier av gnr. 26 bnr. 93 i Drammen kommune
Adresse: Nordbyveien 2, 3038 DRAMMEN

1. Kontrakten gjelder

Selgeren avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging/utbedring av Fv. 31, prosjektet Fv 31 - Norbyveien - Fortau.

Inngrepet/avståelsen går fram ved T67 i W-tegninger (W203 og W211, datert 20.10.2016). Permanent erverv er gjort mindre, som avtalt på befaring. Se punkt 3a i avtalen og skravert areal i W-tegning. Skravert areal er gjort om til midlertidig erverv. Derfor samsvarer ikke oppførte arealer i W211.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Rund sum for permanent erverv av ca. 35 m2 tomtareal	1	20 000,00	20 000,00
Rund sum for midlertidig beslag av ca. 110 m2 tomtareal	1	6 000,00	6 000,00
Ulempeerstatning for opparbeidelse av biloppstillingsplass	1	50 000,00	50 000,00
Rund sum for gjerde	1	7 000,00	7 000,00
Total erstatning:			83 000,00

Rett kopi bekreftes

a) Oppgjør ved evt. arealoverskridelse

Fordi det kan forekomme mindre avvik mellom kartgrunnlaget for prosjekteringen og virkelig terreng, kan det oppstå mindre avvik i forhold til forutsatt inngrep. Dersom avstått areal overskrider det som er forutsatt med mer enn 10%, utbetales tilleggserstatning for overskytende areal med kr. 500,- pr. m^2. Vegvesenet betaler renter av erstatningen som selgeren eventuelt har til gode, med rentefoten som er fastsatt nedenfor. Renten løper fra det tidspunktet når kontrakten er underskrevet av begge parter.

b) Rund sum

Hvis erstatningen er avtalt som rund sum, skal kjøper utbetale erstatningen når kontrakten er underskrevet av begge parter. Dersom utbetalingen ikke skjer innen 4 uker, skal kjøper betale renter, jf. punkt c) nedenfor.

c) Rentefot

Partene setter rentefoten til 3,5 % flat rente per år.

d) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Ny eiendomsgrense

Ny eiendomsgrense skal settes i kanten på toppen av muren, inn mot eiendommen.

b) Fremtidig vedlikehold av mur

Kjøper gis tilgang til muren for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader som oppstår skal erstattes.

Dette kan tinglyses som en servitutt på eiendommen og senere fradelte eiendommer fra denne, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

c) Oppsetting av mur

Ved oppsettingen av muren i dette prosjektet, skal siste stein stoppe ca. 2 meter før det nordvestlige hjørnet på garasjen. Dette medfører at muren blir kortere enn først prosjektert. Dette gjøres for å bedre inn- og utkjøringsmulighetene for biloppstillingsplassen. Adkomst tilpasses forholdene på stedet.

d) Midlertidig beslag

Arealer som kjøper har brukt midlertidig i anleggsperioden vil bli ryddet og istandsatt av kjøper. Arealer med gress vil bli tilbakeført til selger tilsådd. Selger er ansvarlig for vanning av de tilsådde arealer.

4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selgeren skal beholde, er angitt i punkt 3. Selgeren skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 26 bnr. 93. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

Rett kopi bekreftes

5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger:

Drammen, 18/02-17
Sted/dato

Anette Løitegård

181281[redacted]
Fødselsnummer/organisasjonsnummer

[redacted]
Selgerens bankkontonummer

Kjøper:

For Buskerud fylkeskommune
ved Statens vegvesen region sør

964951373
Organisasjonsnummer

Janicke-Cecilie Hornfelt

Fra:	Røkeberg Ellen <ellen.rokeberg@vegvesen.no>
Sendt:	onsdag 15. mars 2017 10.22
Til:	Janicke-Cecilie Hornfelt
Emne:	Tinglysing

Hei

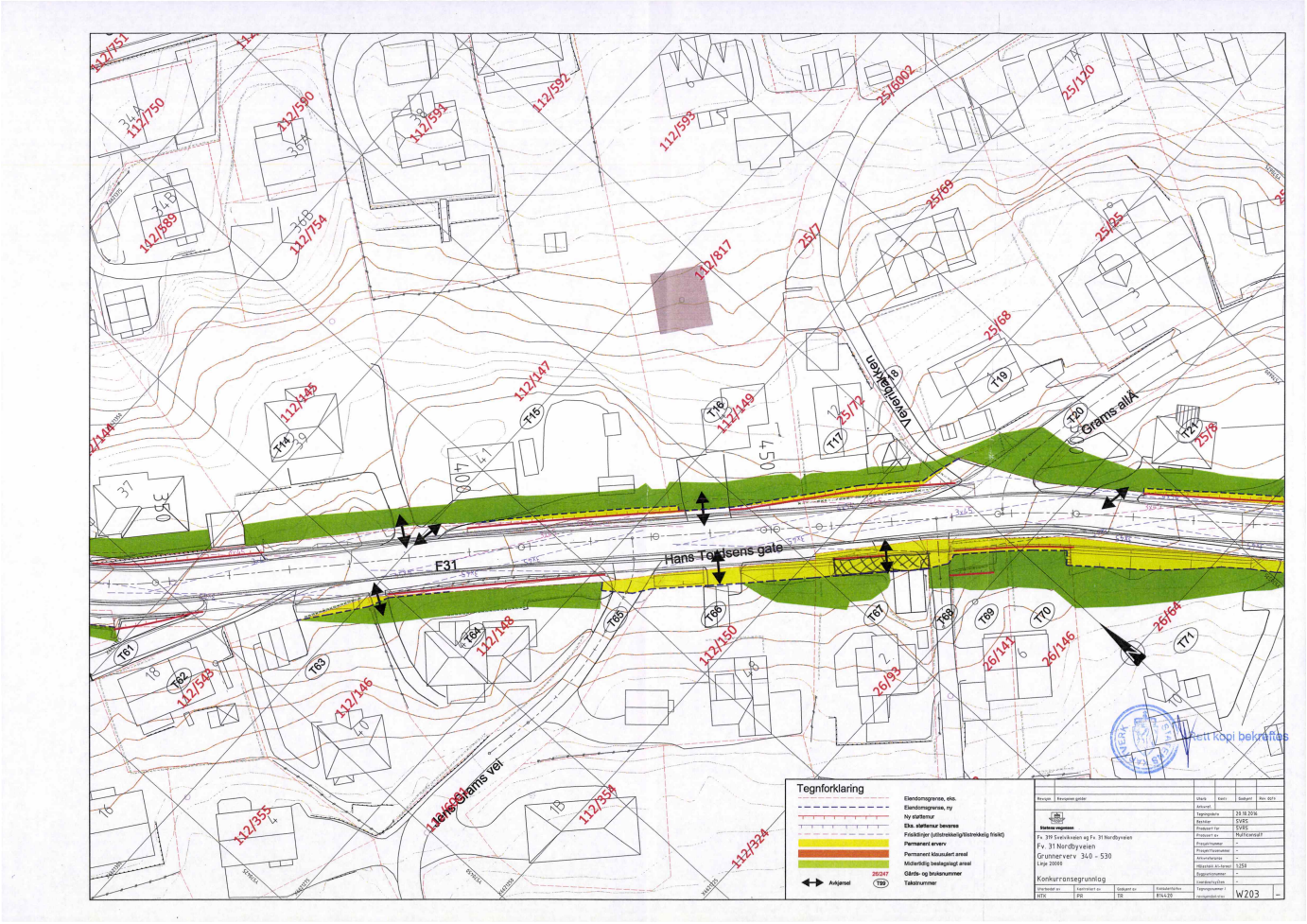
Viser til tlf.samtale.

Tinglysing av servitutt på gbnr. 26/141 og gbnr. 26/93 i Drammen kommune skal ha Statens vegvesen som rettighetshaver med org.nr. 971 032 081.

Med hilsen
Ellen Røkeberg

Seksjon: Eiendom
Postadresse: Statens vegvesen Region sør, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
Besøksadresse: Tollbugata 2, DRAMMEN
Telefon: +47 32214546 **Mobil:** +47 40211196 **e-post/Lync:** ellen.rokeberg@vegvesen.no
www.vegvesen.no **e-post:** firmapost-sor@vegvesen.no

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?


Hans Tobiasens gate
Veiholmbakken
Grams allé
F31
Tegnforklaring
Konkurransegrunnlag
Ett kopi bekreftes

Fv. 31, Grunnervervsliste 3

Tegn. nr.	Takstnr.	Gnr/Bnr	Navn	Adresse	Permanent erverv ca. m2	Midlertidig beslag ca. m2	Perm. klausulert areal ca. m2
W203	T63	112/146	Vidar Johansen	Hans Tordsens gate 40, 3040 Drammen	15	20	0
W203	T64	112/148	J. Stake, Jaroslaw S. Ptak, Ewa Skwarko	Hans Tordsens gate 42, 3040 Drammen	25	155	0
W203	T65	112/6001	Drammen kommune	Engene 1, 3008 Drammen	30	0	0
W203	T66	112/150	Caterina Raschetti, Hendrik Peter Zwijgers	Hans Tordsens gate 48, 3040 Drammen	85	40	0
W203	T67	26/93	Anette Løitegård	Nordbyveien 2, 3038 Drammen	85	60	0
W203	T68	26/92	F. Sand, H. Sand, M. Sand, R. Sand, I. Thorkildsen	Adresse mangler	25	25	0
W203	T69	26/141	Lars Strohkirchen, Anette Sæther	Nordbyveien 6A, 3038 Drammen	20	50	0
W203	T70	26/146	Lars Ole Skarbekk	Nordbyveien 6, 3038 Drammen	30	75	0
W203/W204	T71	26/64	ST Eiendomsutvikling AS	Refsalveien, 3340 Åmot	120	190	0
W204	T72	26/17	Erling Frogner, Trine Haugsmark	Nordbyveien 12, 3038 Drammen	0	45	0
W204	T73	26/185	Jørn Inge Sjønnegård, Beate Snoterud	Nordbyveien 14A, 3038 Drammen	0	30	0
W204	T74	26/18	Jørn Inge Sjønnegård, Beate Snoterud	Nordbyveien 14A, 3038 Drammen	10	75	0
W204	T75	26/124	Gro Schøne, Harald Schøne	Nordbyveien 16, 3038 Drammen	5	60	0
W204	T76	26/13	Natalia Elstrøm, Øyvind Elstrøm	Nordbyveien 18, 3038 Drammen	5	85	0
W204	T77	26/24	1) N. Cojocaru. 2) Svelvik oppmåling og byggeledelse AS	1) Nordbyveien 20, 3038 Drammen. 2) Anders Haagensens vei 2, 3060 Svelvik	20	160	0
W204	T78	26/140	Eivind Håkonsen	Nordbyveien 22, 3038 Drammen	10	90	0
W204	T79	26/82	1) EB Nett. 2) Drammen kommune	1) Postboks 7007, 3007 Drammen. 2) Engene 1, 3008 Drammen	0	35	0
W204	T80	26/385	Harald M. Nissen-Lie	Østre vei 32B, 1397 Nesøya	5	35	0
W204/W205	T81	26/139	Solfrid Kristensen, Øystein F. Kristensen	Nordbyveien 24, 3038 Drammen	50	120	0
W205	T82	26/190	Jørgen Vatne	Nordbyveien 26, 3038 Drammen	100	175	0
W205	T83	26/191	1) Cathrine Almquist. 2) A. L. Aschim, R. L. Aschim, F. G. Corneliussen, L. D. Gehrt, M. D. Kransberg, K. Selvig, V. Stefanovic	1) Granøveien 16, 3145 Tjøme. 2) Nordbyveien 28, 3038 Drammen	120	165	0
W205	T84	26/94	Ditt mannskap AS	Gjellebekkstubben 10, 3420 Lierskogen	155	115	0
W205	T85	26/389	M. Vaseeharanathan, V. Vaseeharanathan	Skogliveien 92, 3047 Drammen	90	80	0
W205	T86	26/170	Johanne Andreassen, Ove Andreassen	Nordbyveien 34, 3038 Drammen	55	75	0
W205	T87	26/339	1) Kyrre Bill Iversen. 2) Ragnar T. Schønfeldt	1) Nordbyveien 36C, 3038 Drammen. 2) Rua Santa Barbara 1, 9500-164 Ponta Delgada, Azores, Portugal	5	15	0
W205	T88	26/295	Sukhwinder Kaur, Mohinder Singh	Nordbyveien 36A, 3038 Drammen	0	140	0
W205	T89	26/235	Drammen kommune	Engene 1, 3008 Drammen	10	5	0
W206	T90	26/61	Anne Helene Johannessen	Nordbyveien 38A, 3038 Drammen	60	55	0

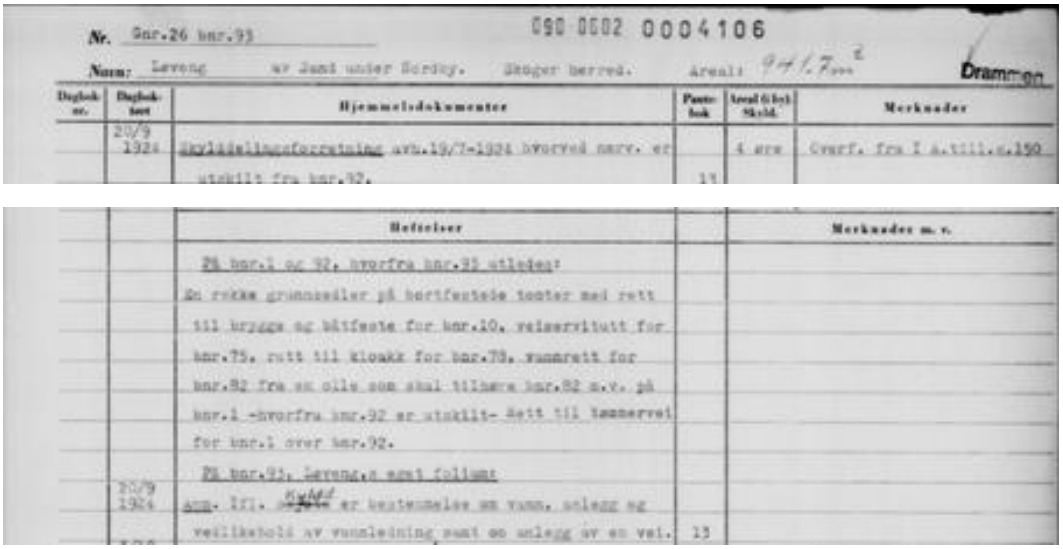
Statens vegvesen

Fv. 319 Svelvikveien og Fv. 31 Nordbyveien
Fv. 31 Nordbyveien
Grunnervervsliste 3
Linje 29990

Konkurransegrunnlag

W 211

Ekstrakt kopi bekreftes



Nr. Gnr.26 bnr.93 090 0002 0004106

Navn: Levang av Sund under Bordøy. Øvre Eiker herred. Areal: 94.7 m² Drammen

Dagbok nr.	Dagbok tast	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Årleg G.byl. Skuld.	Merknader
	20/9 1924	Skyldeilingsforretning avh.19/7-1924 hvorved bnrv. er utskilt fra bnr.92.	19	4 øre	Overf. fra I a.till.s.150

		Heftelser		Merknader m. v.
		På bnr.1 og 92, hvorfra bnr.93 utlegdes:		
		En rekke grunnseiler på hertfestede tomter med rett		
		til brygge og båtfeste for bnr.10, veiservitutt for		
		bnr.75, rett til kloakk for bnr.79, vannrett for		
		bnr.92 fra en kilde som skal tilhøre bnr.82 m.v. på		
		bnr.1 -hvorfra bnr.92 er utskilt- dett til tømmervei		
		for bnr.1 over bnr.92.		
		På bnr.93, Levang,s samt følgende		
	20/9 1924	avtr. Iri. Kvikne er bestemmelse om vann, utlegg og		
		vedlikehold av vannledning samt og anlegg av en vei.	19	

REGISTRERT
19 OKT. 1990
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 9853

Ove Gunnar Jørgensen
Nordbyvn. 2
3038 DRAMMEN

Ad. Vanntilkobling.

Undertegnede gir herved Ove Gunnar Jørgensen, Nordbyvn. 2, G.nr. 26 B.nr. 93 tillatelse til å koble seg på min vannledning.

Jeg vil i denne forbindelse se det naturlig at eventuelle vedlikeholdsutgifter, på felles del av ledning, deles mellom brukerne.

Drammen, 10/10-90

Kai Roger Olsen
Nordbyvn. 4
G.nr. 26 B.nr.110
3038 DRAMMEN

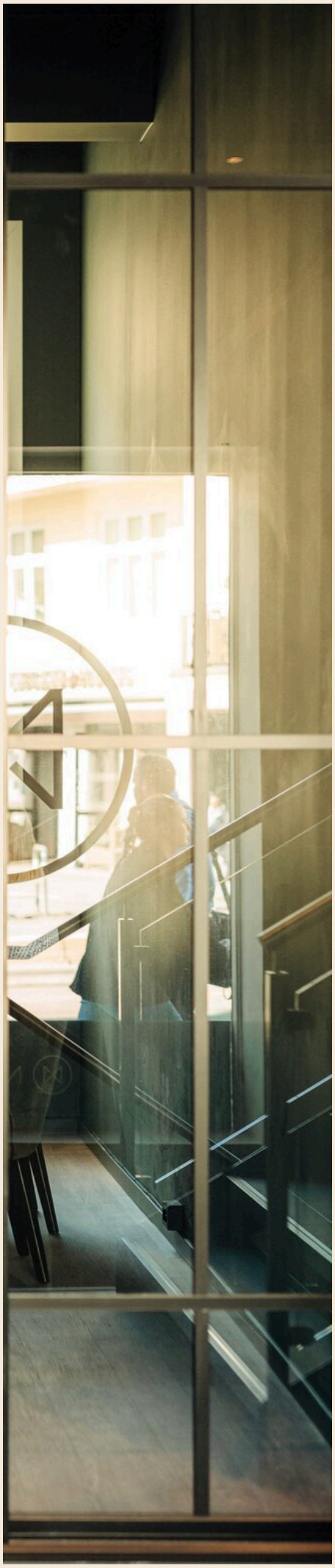
Doknr: 9853 Tinglyst: 19.10.1990 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

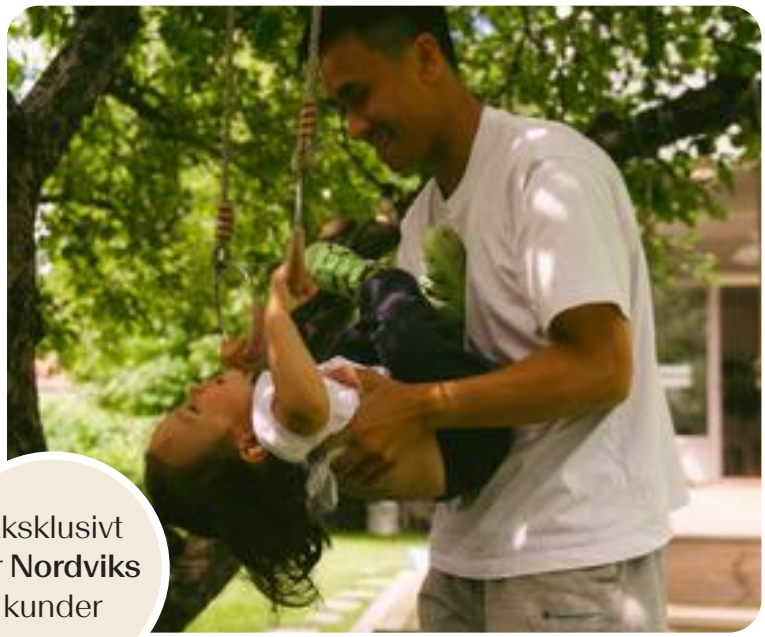


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0090/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordbyveien 2 3038 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 26, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Christian Gjesdal Udgaard

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