PRIVATMEGLEREN
PARK

IVER HOLTERS GATE 30

Vedlegg

MMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Kommunale avgifter

Vann & avløp

Attester og tegninger

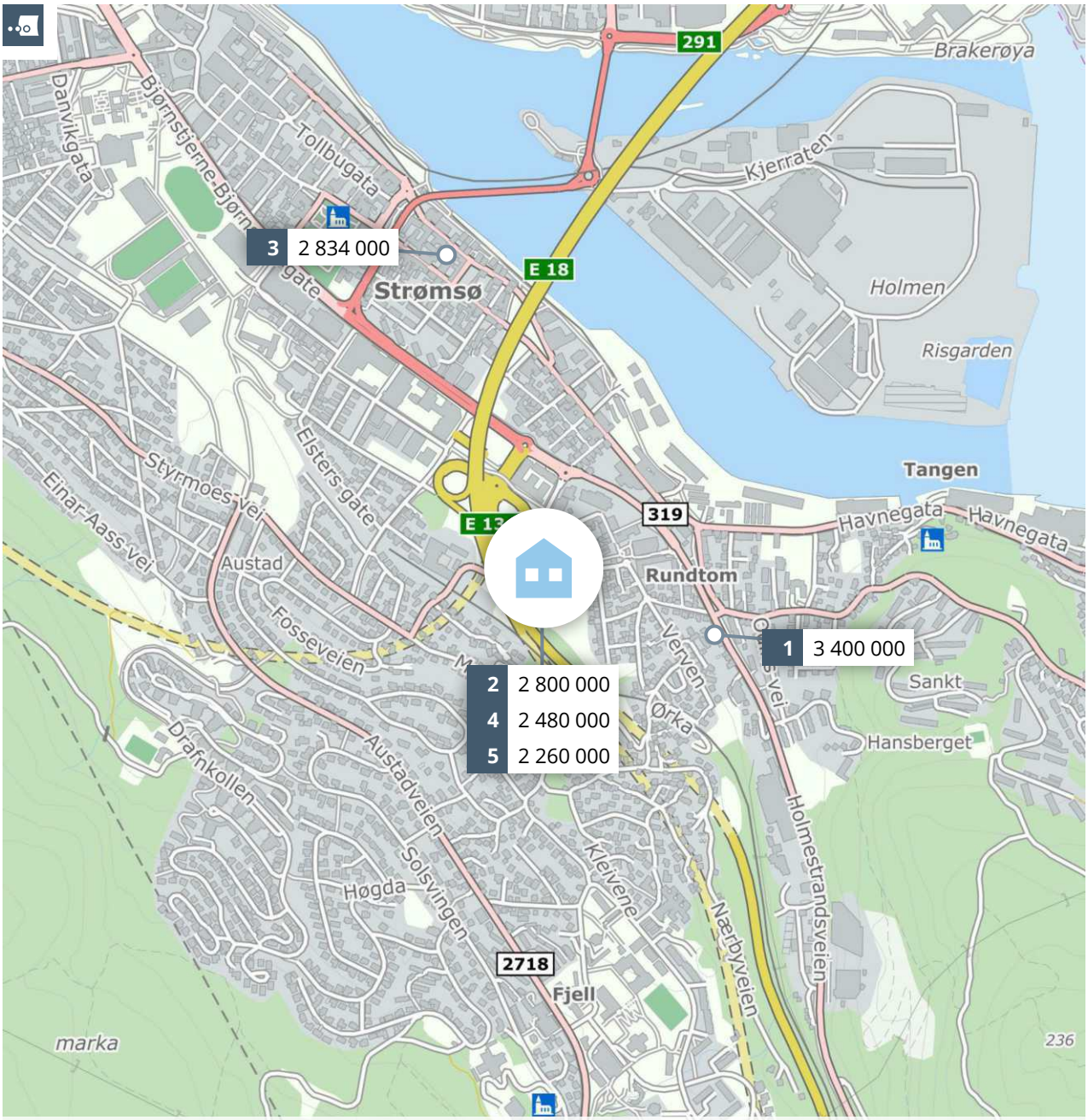
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

IVER HOLTERS GATE 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 12.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Iver Holters gate 30, 3041 DRAMMEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 111 BNR 299 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 10

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	54 348
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	8 m²	- m²	5 m²	76 m²	22 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holmestrandsveien 20				16.09.2024	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**58 621**
	58 m²	1937	469 m²	2 sov						
2	Iver Holters gate 30				26.02.2026	2 850 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**60 870**
	46 m²	1950	703 m²	2 sov						
3	Tollbugata 60 B				27.07.2021	2 700 000	**2 750 000**	84 000	2 834 000	**55 569**
	51 m²	1800	548 m²	1 sov						
4	Iver Holters gate 30				18.10.2023	2 450 000	**2 480 000**	0	2 480 000	**55 111**
	45 m²	1950	703 m²	1 sov						
5	Iver Holters gate 30				10.11.2025	2 490 000	**2 260 000**	0	2 260 000	**50 222**
	45 m²	1950	703 m²	1 sov						

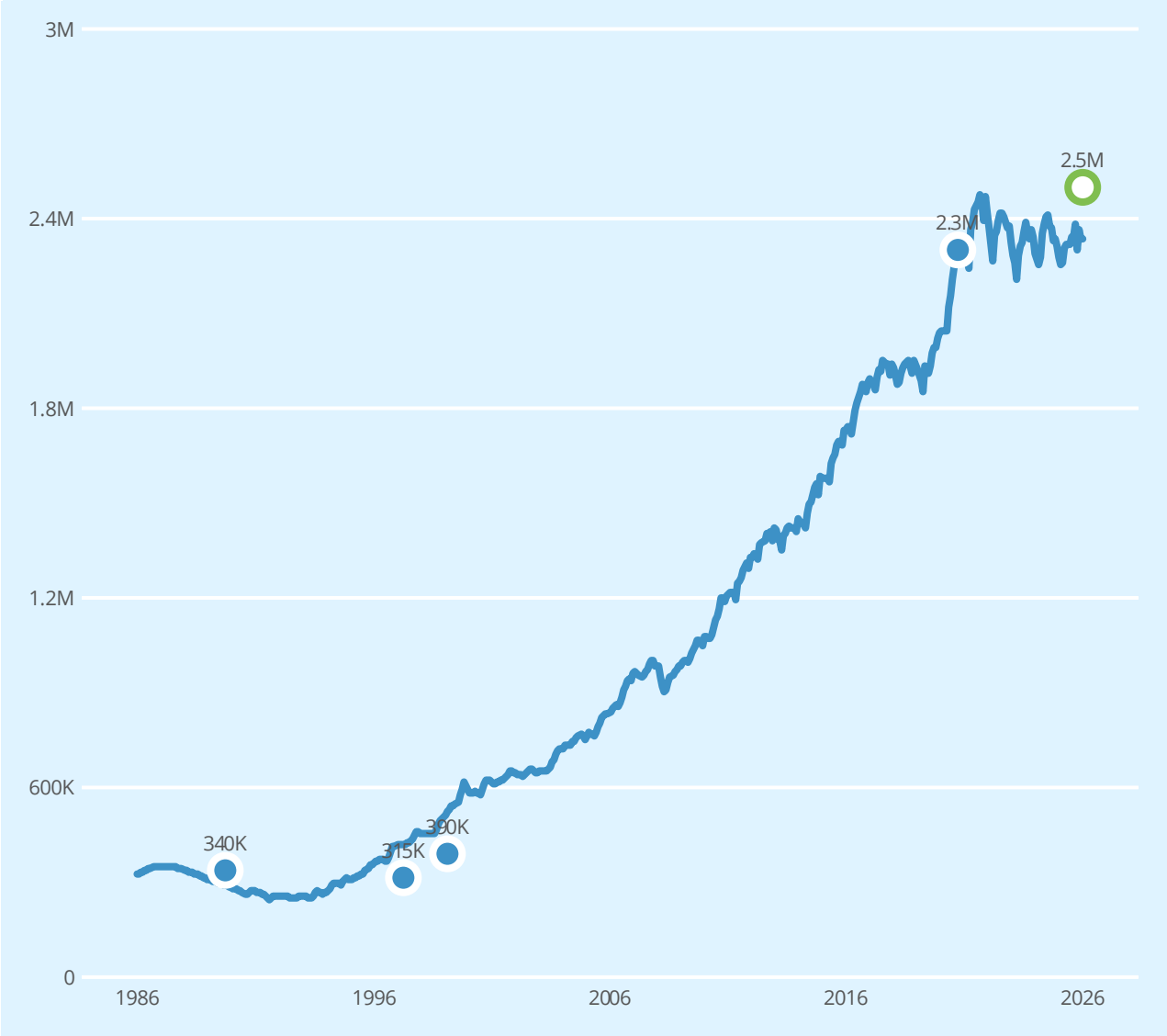
2-roms selveierleilighet i 2.etg av firemannsbolig.
Inneholder: Entré/gang, dusj/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, soverom og 2 kott.
Parkering på tomten.
Boligen har bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 8 m2, og én bod med skråtak på loft.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.06.2021	29.06.2021	13.08.2021	2 190 000	2 300 000	0	2 300 000	
08.09.1999		08.09.1999	-	390 000	-	390 000	
13.10.1997		13.10.1997	-	315 000	-	315 000	
01.03.1990		01.03.1990	-	340 000	-	340 000	
30.03.1987		30.03.1987	-	375 000	-	375 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 3041 DRAMMEN nå

3
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Tomannsboliger solgt i 3041 DRAMMEN siste 12 mnd

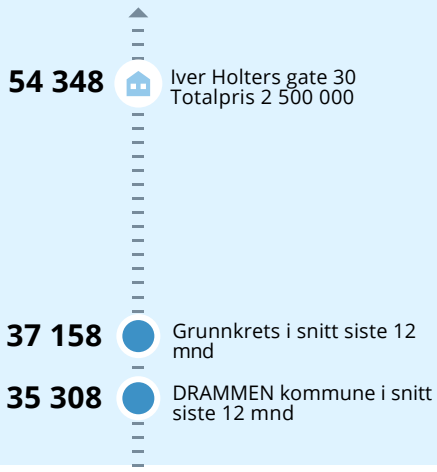
11
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Iver Holters gate 30, 3041 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 111, bnr. 299, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26129 **Eiendomsverdi ref nr:** HR1813

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms endeleilighet. Boligen fremstår som godt holdt. Våtrommet har behov for renovering. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer og overflater og innredninger ut i fra byggeår/monteringsår. På generelt grunnlag må det påregnes oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukte boliger. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakvegg til våtsoner er ikke utført. Omsluttende vegger vender mot yttervegg, felles trappeoppgang og plassbygget kjøkken med bakplater.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med boligselskapets årsberetning, husordensregler og regnskaper samt selgers egenerklæringsskjema.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

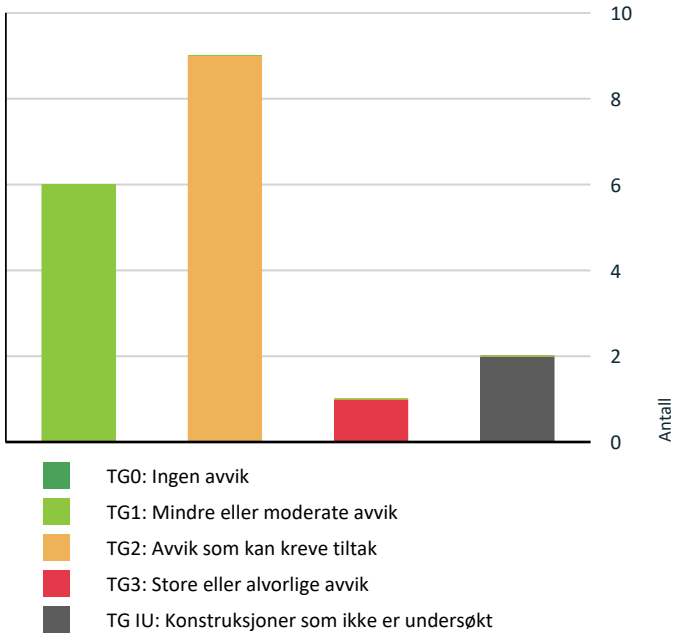
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget og må avtales særskilt. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider. Det er derfor ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av eventuelle byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen, og boligen kan derfor være i strid med byggeforskrift og byggesøknader.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

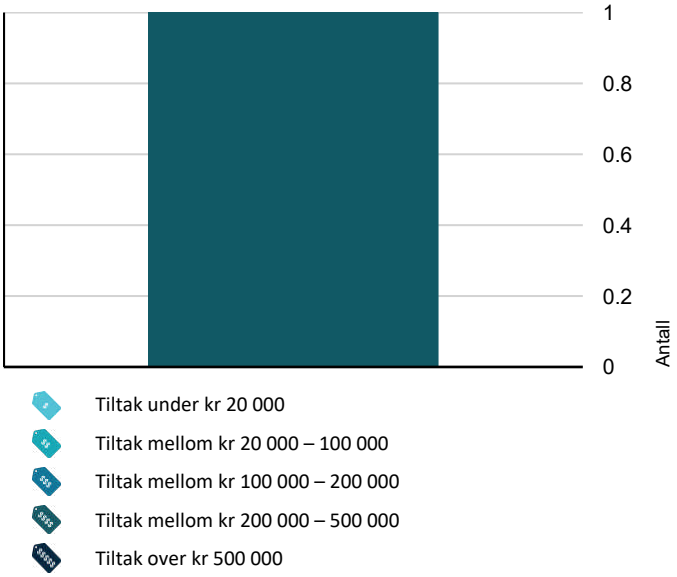
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand det ble presentert.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn

Sammendrag av boligens tilstand

tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipesokk/ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > dusj/wc > Hulltaking** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Innredning/utstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring på deler eller hele det elektriske anlegget. Det bør fremskaffes samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det bør utføres elkontroll av det elektrisk anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

TG 2 Bygning generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det vil derfor alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur og delevegger i kjeller er oppført i plasstøpt betong. Yttervegger over grunnmur er oppført av isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med malte trepaneler. Etasjeskillere i isolerte trebjelkelag. Uisolert takkonstruksjon i tre, utvendig belagt med betongtaksten. Felles trappeløp fra kjeller til 2. etasje og loft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte fuktutslag i åpne betongvegger i kjeller, både omsluttende grunnmur og innvendige delevegger.
Det er på utvendig fasade registrert svertesopp, avflasset maling og bobler i maling. Stedvis tørrsprekker/fuktsprekket i panelkledningen. Det kan være behov for stedvis utskifting av fasadepanelet.
Felles trappeløp og trapp til loft mangler stedvis håndløper på vegg.
TG er satt på bakgrunn av alder og registrerte forhold.
Utvendige bygningsmessige konstruksjoner er kun besiktiget fra bakken og balkong. Det er ikke foretatt besiktigelse av yttertaket pga. manglende sikker adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av fuktutslag i kjellerens betongvegger for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.
Drenering, tettesjikt og fuktsperre bør vurderes nærmere av fagperson, da manglende kontroll med disse kan medføre skjulte fuktproblemer og økt risiko for fremtidige skader.
Utvendige fasader bør rengjøres og inspiseres grundig. Svertesopp, avflassing og bobler i maling samt sprekker i panelkledningen bør utbedres, og skadet panel bør skiftes ut der det er nødvendig, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader.
Felles trappeløp og trapp til loft bør av sikkerhetsmessige grunner få montert håndløper på vegg der dette mangler.

Utvendige bygningskonstruksjoner, som grunnmur, yttervegger/fasader, yttertak med takrenner, nedløp, beslag og taksten er et sameieanliggende og det ansvarlige vedlikeholdet ligger på sameiets fire eiere.
Det anbefales å få utført en vedlikeholdsplan i sameiet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer med isolerglass.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med glatte malte overflater fra felles trappeoppgang.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av

luftlekkasjer rundt innsetting av dører.

Merknad:
Brannklassifiseringsskilt er overmalt. Maling bør fjernes.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong ca. 4,8m2. med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i trekontruksjoner med malte overflate. Gulv er belagt med tretremmer. Rekkverk er oppført i trekosntruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 0,95 meter og er målt fra tretremmene.

Overflater på balkong er nymalt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tre-stavs parkettgulv i entré/gang og stue. Originalt tregulv med lakkerte overflater på soverommet.

Det er på kjøkken spesielt foretatt kontroll med fuktindikator i områder som er utsattfor forvannsøl og fukt. Ingen unormale utslag eller avvik er registrert.

Parkettgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i parkettgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i parkettgulvene. Gulvene er lagt flytende og parkettunderlag blir over tid nedtråkket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av svikt og ujevnheter i parkettgulvene, for eksempel ved å etterfylle eller bytte ut underlaget.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt slitasje, redusert komfort og risiko for ytterligere skader på gulvet over tid.

TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Malte himlingsplater og malte trepaneler. Himlingshøyde i stuen er mål til 2,37 meter.

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte overflater og malt glassfiberstrie. Malte paneler.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper og hull i veggene. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Etasjeskiller

Beskrivelse

Mindre nivå- og høydeforskjeller er registrert. Det er utført måling med krysslaser oppå parkettgulvene og det originalt tregulvet. Nviå-/høydeforskjell er målt til ca. 10-20mm. gjennom de målte rom.
-
Etasjeskillere i trebjelkelag, oppført som stubbeloft, sannsynligvis etterisolert ved etablering av loftsleilighetene. Etasjeskillerne er ikke videre undersøkt eller kontrollert da disse er skjulte.

Vurdering av avvik:
• Parkettgulvene er lagt flytende og det kan da registreres uriktige nivå- og høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Nivå- og høydeforskjellene vurderes som normale for bygningens alder og type, og har ingen vesentlig konsekvens for bruken. Dersom man ønsker å utbedre høydeforskjellene, må gulvflatene fornyes, noe som vil medføre betydelige kostnader. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller funksjonsproblemer, for å avdekke eventuelle skjulte feil i etasjeskillet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligselskapet er ansvarlig for at boligen/eiendommen har forsvarlige radonverdier.
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

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

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

TG IU Pipesokk/ildsted

Beskrivelse

Pipestokk oppført i teglsten. Pussede og malte overflater er synlig i stue.
Det er ikke montert fyringsenhet i boligen på befaringstidspunktet.

Pipestokk er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Iflg. tidligere opplysninger er det behov for å gjennomgående kontroll av pipestokk, og eventuelt innsetting av stålrør i alle pipene i huset. Det er ikke funnet opplysninger om det er fyringsforbud.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører med malte profillister.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av alder og at dører bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Dører bør justeres for å sikre normal funksjon.

Konsekvensen av manglende justering er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Garderober og plassbygde innredninger

Beskrivelse

Plassbygget garderobeskap i entré/gang og soverom. Klesheng, hyller og malte glatte fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJ/WC

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk TG3 basert på alder og forventet levetid.
Sluk må skiftes og våtrommet må renoveres for å kunne tilfredsstille dagens krav. Våtrommet fungerer i dag, men det anbefales å fortsatt dusje i lukket kabinett frem til våtrommet skal renoveres, for å begrense vannsøl på gulv og vegger.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

Bygningsdeler på våtrom kontrolleres opp mot kravene som gjaldt da det ble bygget, kontrolleres også mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et våtrom uten membran på gulv og vegger kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv eller vegg, og må ha lukket kabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det er ikke uvanlig at et el-dre våtrom på dette grunnlagt kan få en høy TG, selv om det ikke er observert fukt eller avvik i bygningsdelene.

Samtlige bygningsdeler på våtrommet er satt til TG3 under ett. Kostnadsestimatet er forsiktig beregnet for hele våtrommet.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid for våtrommet for lengst er nådd. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, dvs. utskifting av gulv, vegger, tettesjikt, membran og sluk, for å oppfylle dagens forskriftskrav og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vannskader, fuktproblemer og redusert levetid på bygningsdelene. Inntil renovering er utført, bør dusjing kun skje i lukket kabinett for å begrense vannsøl og risiko for skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > DUSJ/WC

Overflater vegger

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie og sokkelfliser.
Vindu er plassert i våtrommets våtsoner.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Overflater himling

Beskrivelse

Malte trepaneler.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i betong. Det er tilstrekkelig fall på gulvet fra terskel til sluk.
Nivå- og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser.
Våtrommet er opprinnelig prosjektert med badekar.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJ/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås, synlig vinylbelegg og klemring.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger under støp og fliser.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt med servantskap med glatte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med blandebatteri, hånddusj og skyvedører i glass.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Varme

Beskrivelse

Veggmontert reflektorovn.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via tak/veggventiler,

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Dagens krav til utlufting krever mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG IU Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i bakvegg til våtsoner er ikke utført. Omsluttende vegger vender mot yttervegg, felles trappeoppgang og kjøkken med bakplater.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredning/utstyr

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter og stålgrep. Malte veggpaneler og plater mellom skapinnredningene. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for komfyr. Integrert avtrekksventilator.
Praktisk U-formet kjøkken med god skap og benkeplass. Dels åpen løsning mot stue/spisestue.

Tilstandsrapport

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon i benkeskap for å oppdage eventuelle vannlekkasjer tildig (både fra vannrør og oppvaskmaskin, vaskemaskin er ikke installert), og dermed redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator i veggeskap med direkte utsug via luftekanal over tak.

Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er dog ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Dagens krav til forsert avtrekk er å anse som tilstrekkelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Åpne og malte kobberrør i benkeskap på kjøkken og langs vegg på dusj/wc til installasjonene.
Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er nådd. Det er ved befaring ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risiko på eldre anlegg.
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
Stengeventiler er ikke lokalisert. Trolig felles stengeventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da eldre røranlegg kan få plutselige skader selv om det i dag ikke er symptomer på funksjonssvekkelse.

Det bør vurderes å montere lekkasjedeteksjon under oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

Stengeventiler bør lokaliseres og merkes tydelig, slik at vannet raskt kan stenges ved behov. Manglende oversikt over stengeventiler kan føre til økt skadeomfang ved lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på dusj/wc.
Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:
• TG er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er nådd. Det er ved befaring ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risiko på eldre anlegg.

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

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt. Ved utskifting eller renovering bør arbeidet dokumenteres og utføres av fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med utlufting/tilluft via vinduer, uftespalter i vindusrammer og veggventil i oppholdsrom og kjøkken i tillegg til forsert avtrekk over komfyr.

Naturlig ventilasjon/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerte tilsynelatende tilstrekkelig. Funksjonsmålinger er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon og utlufting via vinduer, spalteventiler og veggventiler. Det er ikke tilfredsstillende luftespalter under dørbladene for gjennomstrømning av luft.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har naturlig avtrekk og termisk oppdriftssystem TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Det anbefales å sørge for tilfredsstillende luftespalter under dørbladene for bedre gjennomstrømning av luft.
Konsekvensen av å kun ha naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning og dårlig inneklima over tid.

Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på elektrisitet. Veggmonterte panelovner (ikke funksjonstestet).

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

198 liter Oso varmtvannsbereder fra 2002.

Merknad:
Iht. nyere forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert

med støpsel før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

⚠ 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

Åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler er plassert i vegg i felles trappeoppgang.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring på deler eller hele det elektriske anlegget. Det bør fremskaffes samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det bør utføres elkontroll av det elektrisk anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlig røykvarsler og slukkeutstyr.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, pilen skal stå på grønt og plomberingen skal være intakt. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Felles vaskeri i kjeller med egne maskiner.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring på deler eller hele det elektriske anlegget. Det bør fremskaffes samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det bør utføres elkontroll av det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

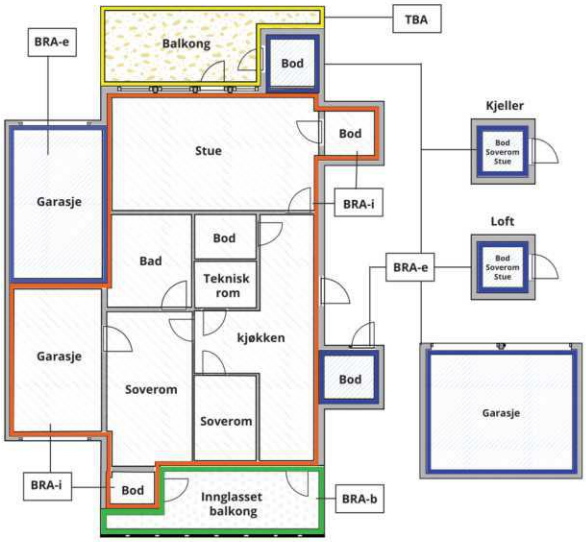
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8		8			8
2. etasje	46			46	5	4	50
Loft						18	18
SUM	**46**	**8**			**5**	**22**	**76**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré/gang, dusj/wc, kjøkken, stue, soverom, 2 kott		
Loft		Bod	

Kommentar

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.
BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal er målt til 46,49m2. Arealet blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.
Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling.

Boligen har overbygget balkong på ca. 4,84m2., og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealet inngår i TBA arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og blir avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 8,2m2, og én bod på med skråtak på loft. Takhøyden er i hovedsak under 1,9 meter. Gulvarealet (ALH) er målt til ca. 18m2. Målbare bodarealer inngår i BRA-e arealet. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'. .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Innhenting av tegninger er ikke en del av oppdraget og må avtales særskilt. Innhenting av tegninger fra kommunen er en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres derfor ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er selger eller selgers mellommann (megler) som er ansvarlig for å innhente tegninger og andre kommunale opplysninger om eventuelle byggearbeider. Det er derfor ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av eventuelle byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen, og boligen kan derfor være i strid med byggeforskrift og byggesøknader.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Generelt vedlikehold/overmaling av balkong.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	299	0	3	703 m²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse

Iver Holters gate 30

Hjemmelshaver

Alexander Heien Berg og Elisabeth Falkenberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms endeleilighet med overbygget balkong i firemannsbolig. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet. Kort vei til dagligvareforretninger, butikker, og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Skjermet beliggenhet med enkel adkomst til E18.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Opparbeidet felle hage. Grusbelagt innkjørsel, plener, diverse beplantning og trær. Gårdsplass med muligheter for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert. Felleskostnadene inkl. bl.a. gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, generell drift av boligselskape. Felleskostnadene faktureres månedsvis.

Parkering

Gårdsplass med muligheter for parkering, ellers parkering i gate etter stedets gjeldende bestemmelser.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0000862784			

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2026	Eierne av boligen har aldri selv bebodd boligen og har derfor liten eller ingen kjennskap til boligen	Gjennomgått	7	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegninger etter digital 3D skanning og arealberegning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	Rapportutkast godkjent av selger pr. epost/telefon 09.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

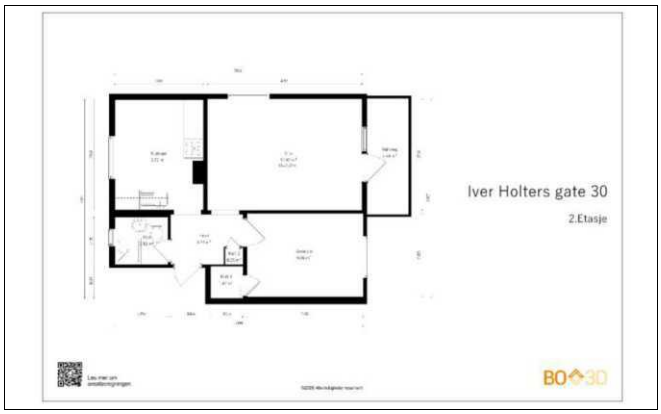
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

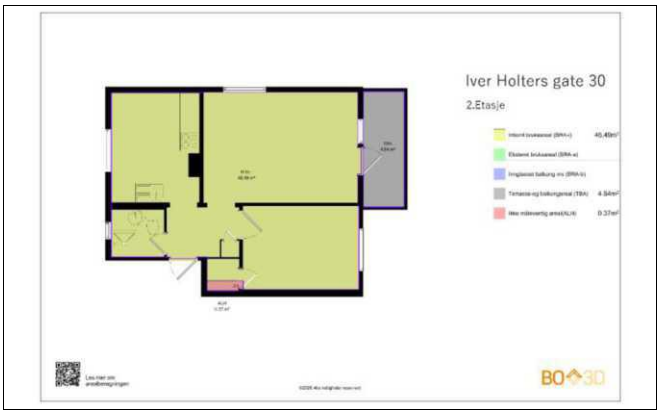
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260548
Addresse	Iver Holters gate 30		
Postnr.	3041	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Elisabeth Falkenberg		
Selgers navn	Alexander Heien Berg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Svigermor, Kari Falkenberg har bodd i leiligheten

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP0000862784

Våtrom

Initialer selger:
E F
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E F
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har malt terrassen - egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det er et pålegg fra feiervesen om å utbedre byggets to piper. Det er ikke ildsted i leiligheten som selges.

Er forholdet utbedret?

Raymond Myklebust i 1. TH har god oversikt over hele sameiet. Han mener at kontrollen ikke er riktig utført, siden pipene er i god stand. De ble utbedret i forbindelse med takrenoveringen rundt 2010.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er et pålegg fra feiervesen om å utbedre byggets to piper. Det er ikke ildsted i leiligheten som selges. Raymond Myklebust i 1. TH har god oversikt over hele sameiet. Han mener at kontrollen ikke er riktig utført, siden pipene er i god stand.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.10.2026

Signert av *Elisabeth Falkenberg*

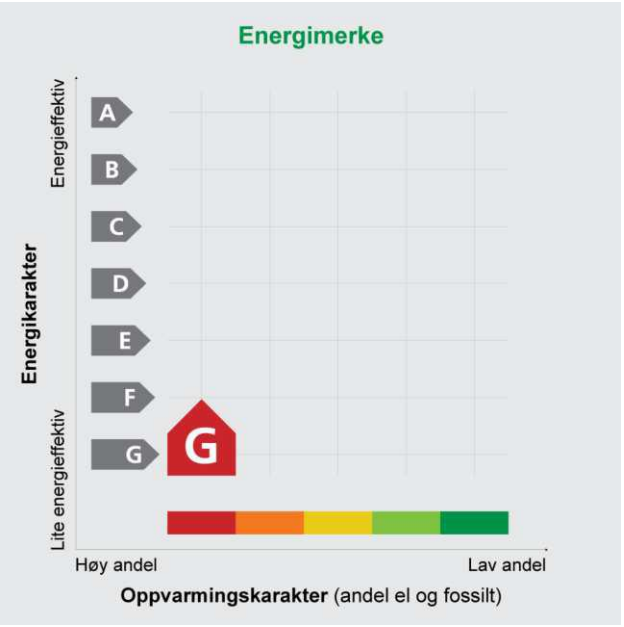
Signert av *Alexander Heien Berg*

Initialer selger:
E F
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Iver Holters Gt 30
Postnr	3044
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	299
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	30
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1275487
Dato	08.06.2021



Innmeldt av	LENE BRAATHEN-SØMME

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Iver Holters Gt 30
Postnr/Sted: 3044 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2021 12:01:30
Energimerkenummer: A2021-1275487
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: LENE BRAATHEN-SØMME

Gnr: 111
Bnr: 299
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 30

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Iver Holters gate 30, 3041 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 890,52 kr
Vann	1 156,77 kr
Sum	**3 047,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	2 m3	35.02	1/1	0 %	70,03 kr	140,08 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	729,47 kr
Målt avløp	15%	2 m3	58.45	1/1	0 %	116,90 kr	233,78 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	1 182,98 kr
					Sum	**3 055,60 kr**	**2 286,31 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1/4 hver.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall. Dersom det stemmes likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall (3/4).

Ordensregler kan bare vedtas av årsmøtet og krever alminnelig flertall (3/4).

Vedtekt 5
Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.

Det er lov å parkere på sameiets tomt, der det er tilrettelagt for parkering.

Det er sameiets beboere som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer.

Vedtekt 6
Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan oppdateres årlig på årsmøtet.

Som hovedregel gjelder Kardemomme-loven som vil si at man skal være sni og grei og ikke plage andre.

Det er besluttet at det ikke er lov til å ha hund i sameiet. Beboere kan ha hund på besøk.

Vedtekt 7
Plikt til å føre regnskap

Styret er skal sørge for at det føres regnskap. Regnskapet skal legges frem på årsmøtet.

VEDTEKTER

IVER HOLTERS GATE 30

Sist oppdatert: årsmøte 08.02.2024.

Vedtekt 1
Navn og styre

Sameiets navn: Iver Holters Gate 30
Adresse: Iver Holters Gate 30, 3041 Drammen
Gårdsnummer: 111
Bruksnummer: 299

Styret har en styreleder som velges av årsmøtet.

Vedtekt 2
Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har fire boligseksjoner med likt areal som dermed gir en sameiebrøk på 1/4. Dette tilsvarer at den enkelte seksjon utgjør 25% hver.

Seksjonene er ansvarlige for å dekke 1/4 hver av sameiets felleskostnader ihht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for.

Vedtekt 3
Styrets ansvar

Styret er ansvarlig påse sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives ihht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet og det betales ikke styrehonorar

Vedtekt 4
Årsmøte

Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Innkallelsen skal inneholde hvilke saker som skal tas opp.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret kaller inn til det og dersom minst to seksjonseiere krever det.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 299, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	3301	Drammen
Adresse:				
Veiadresse:	Iver Holters gate 30, gatenr 1379	**Grunnkrets:**	610	Strømsø 10
(fra bruksenhet)	3041 Drammen	**Valgkrets:**	10	Strømsø
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4040201	Tangen og Strømsø
		Tettsted:	2003	Drammen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.02.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	55/220
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	702,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3301/111/299	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3301/111/299/0/1	0,0
			Mottaker	3301/111/299/0/2	0,0
			Mottaker	3301/111/299/0/3	0,0
			Mottaker	3301/111/299/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3301/111/299	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3301/111/299/0/1	0,0
			Mottaker	3301/111/299/0/2	0,0
			Mottaker	3301/111/299/0/3	0,0
			Mottaker	3301/111/299/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	11.02.1987	Avgiver	3301/111/299	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3301/111/299/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Iver Holters gate 30	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	158575167			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	2						
H02	2						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



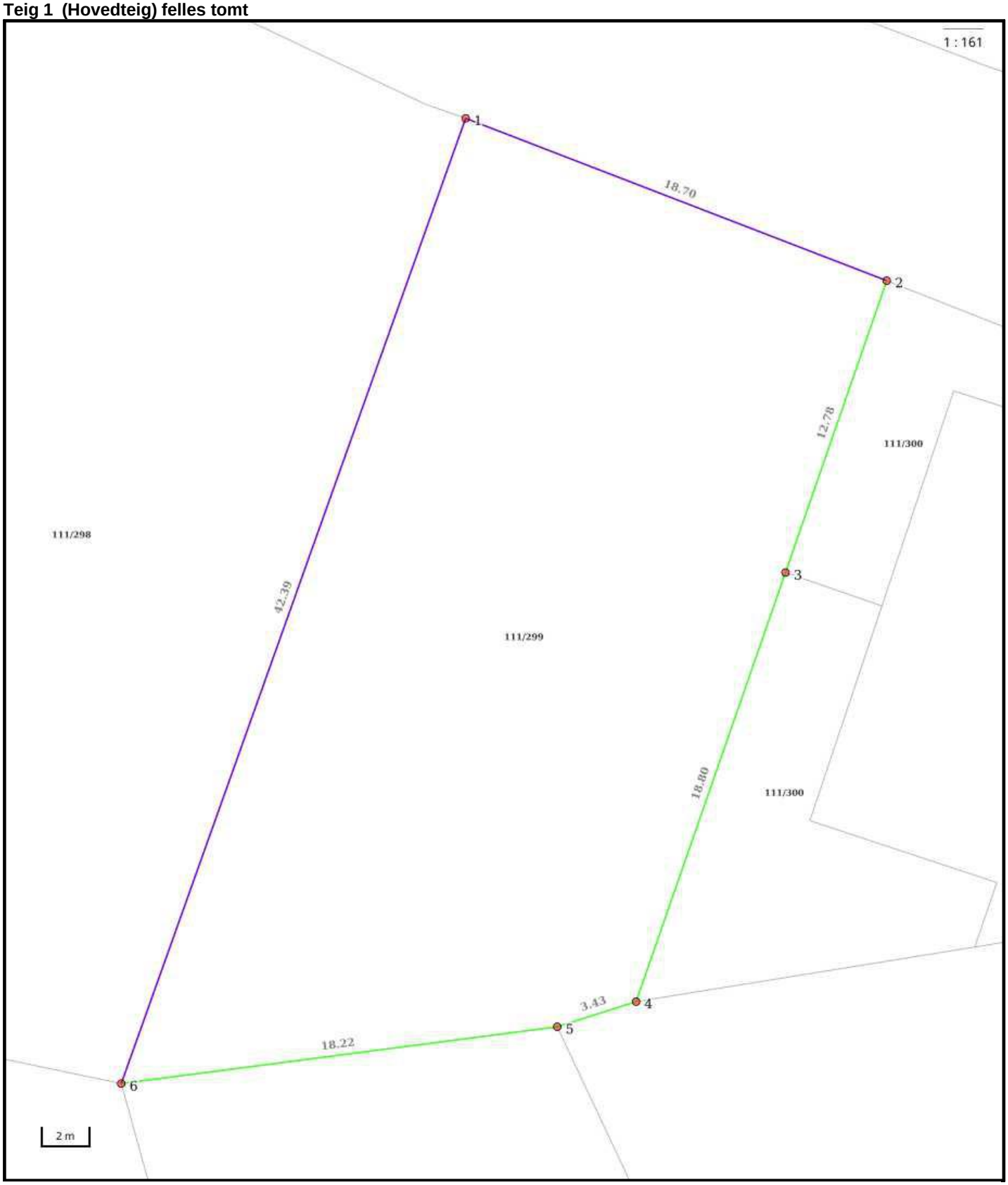
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 702,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 621 854,25	568 509,19	18,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	60		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 621 849,14	568 527,18	12,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 621 836,74	568 524,09	18,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 621 818,51	568 519,52	3,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 621 817,18	568 516,36	18,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 621 813,21	568 498,57	42,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**299**	**0**	**3**

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

DOK datasett

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	299	0	0	1	702.69m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	138.80m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	669.93m^2
Ras- og skredfare	702.69m^2

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

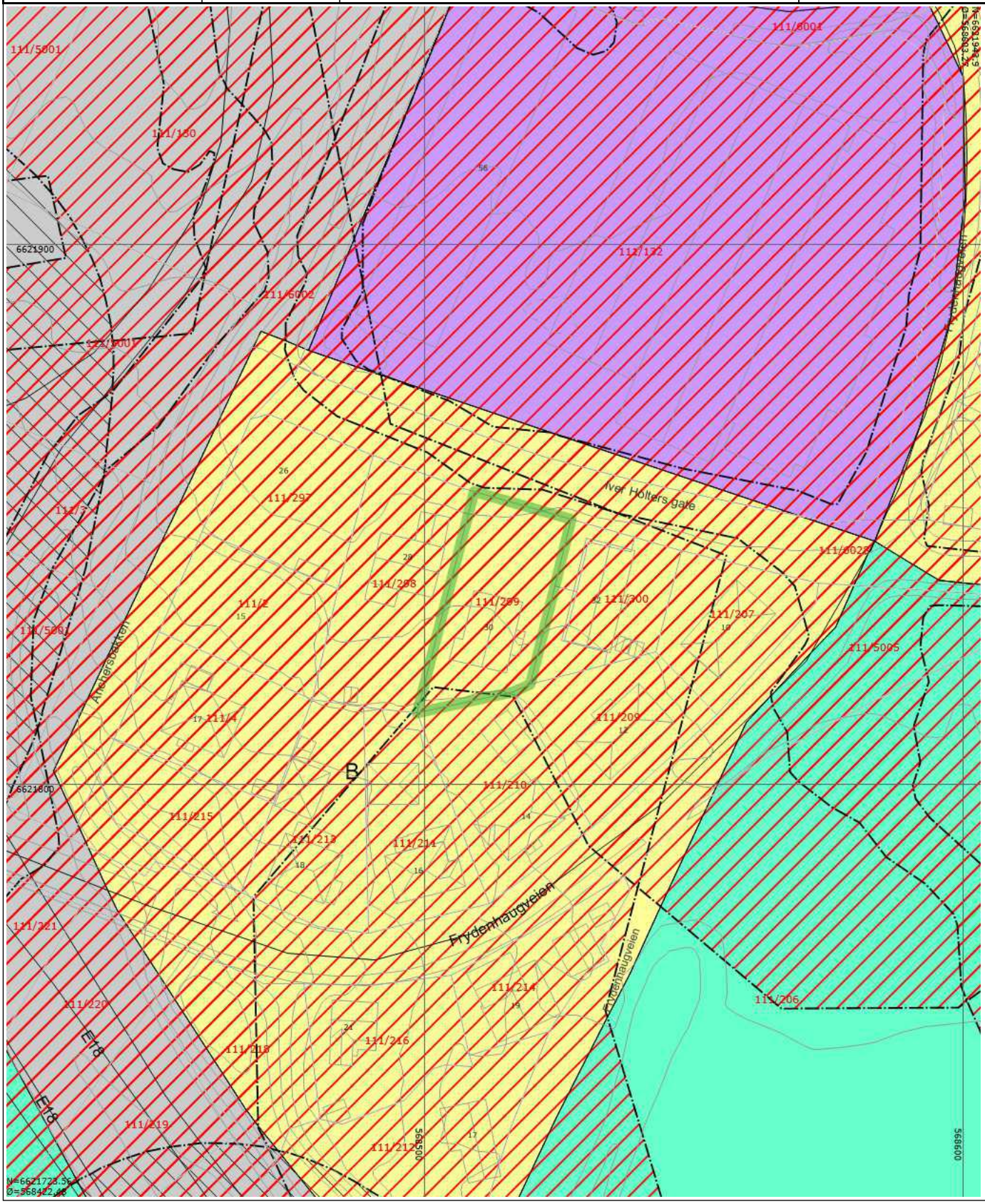
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	702.69m^2

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 111	Bnr: 299	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Iver Holters gate 30 3041 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Grense for sikringsoner	Ras- og skredfare	Flomfare
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Veg - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	

Utskriftsdato: 08.10.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Iver Holters gate 30, 3041 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
30604332	469	26.08.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	4

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 09.10.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	111	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Iver Holters gate 30, 3041 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte dokument viser at det ble gitt ferdigattest 17.10.1950.	

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.

Ad. Iver Holters gt. 30, plassering av 4 m.b.

Ovennevnte sak ble behandlet i reguleringsrådets møte tirsdag 6/12-49:

" Plassering av våningshus godkjennes som vist på situa-
" sjonskart datert 3/12-49. Innkommer protest fra nabo
" så saken forelegges reguleringsrådet."

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 7. desember 1949.
For reguleringssjefen.

Trygve Dag

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANADMINISTRASJONEN
REGULERINGSSJEFEN

Omsøkte er pliktmessig på tegningen
Iver Holters gt. 30
Brukom. 30/4 50

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
J. Nr.

44.

Ad.J.nr.360/49.Iver Holterngt.30,A/S Stor Papir Mill.4 m.b.
Sendes bygningsrådet.
Anbefales approbert med endringer som vist med blyant på tegningene.
Gammel sak vedlegges til orientering.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 16.des.1949.
Bygningssjefen.

J.Hall-Lillebø.

15

Stener Sörensen.

Ad.J.nr.360/49.Iver Holtersgt.30,A/S Stor Papir Mill.4 m.b.
Sendes bygningsrådet til meddelelse.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 1.mars 1950.
Bygningssjefen.

J.Hall-Lillebø.

Stener Sörensen.

DRAMMEN KOMMUNE
TD/HC
BYPLANKONTORET
J. Nr.

Herr bygningssjefen.

Ad. Iver Holters gate 30, plassering av våningshus.

O.F.sekfører Rolf Alborgs protest av 17/12-49 er forelagt reguleringsrådet som sirkulasjonssak.

Som bekjent gjorde reguleringsrådet i møte 6/12-49 sånt vedtak: " Plassering av våningshus godkjennes som vist på situasjonskart datert 3/12-49. Innkommer protest fra nabo så saken forelegges reguleringsrådet."
Reguleringsrådet har nå med 7 mot 2 stemmer gjort sånt vedtak: " Plassering av 4 m.b. på eiendommen Iver Holters gate 30 opprettholdes som vist på situasjonskart datert 3/12-49." De som stemte for dette vedtak var: bygningssjefen, byingeniøren, politimesteren, stadsfysikus,Bj. Thinn Gyverstuen,Bj.Brudevoll og reguleringssjefen. Haugen og Pedersen stemte for en plassering i 5 m. avstand fra Iver Holters gate og med mindre hus.
(Ingeniör Löchstöer har ikke stemt på grunn av sykdom.)

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 22.desember 1949.
For reguleringssjefen
Trygve Dag.
Trygve Dag

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
BYGNINGSSJEFEN
J.NR. 360/49

SAK ANG. Iver Holtersgt 30 A/S Stor Papir Mill 4 m.b.

SENDES TIL UTTALELSE

OPPMÅLINGSSJEFEN	1		
REGULERINGSSJEFEN	3	7/12 49	Dag.
BYINGENIØREN			
BRANNSJEFEN			
BRANNSTYRET			
STADSFYSIKUS			
HELSERÅDET			
FASADERÅDET			
BOLIGARKITEKTEN	3	-	
DET STEDLIGE FABRIKKTILSYN			
POLITIMESTEREN			
BYGARTNEREN			
HAVNEINGENIØREN			
ELEKTRISITETSVERKET			

Skjema for byggeanmeldelser vedtatt av Norske Kommunale Ingeniørvesenets Forening (Eftertrykk forbudt.) (Norsk standard nr. 3024.)

Rich. Andersen Bl as. 672.

DRAMMEN BYGNINGSSJEFEN J. Nr. 360 49

J. nr

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.
Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Drammen

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.
Iver Holters gate nr. 30 agtes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under forannevnte tilfelle betegnes:
4 mk. 1 tre

Arbeidets art:[1]) Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2])

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, pasus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 715,5 m²
Ekstre bebyggelse areal 3 m²
Areal av nybygg 107,0 m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og kvlt[3]) 213 m²)

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Iver Holtersgt.30.
A/S Stor Papir Mill.

BYGGEANMELDELSE

BYGNINGSSJEFEN I DRAMMEN

J. NR. 233/49

Gate Iver Holtersgt. 30 — Arbeid 2 m.b.

Byggherre A/S Stor Papir Mill — Anmelder L.P. Evensen

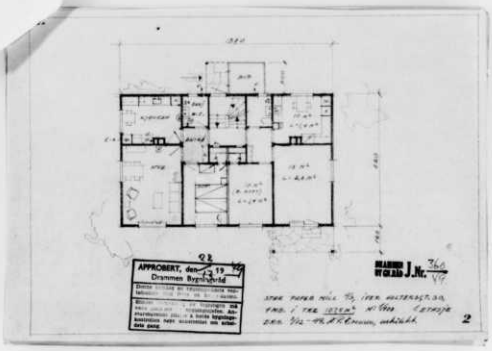
Ansvarshavende Arn Röyjen. — Approbert 27/2 49.

Gebyr betalt kr. 45.- — Tinglest erklæring

Henlagt — Foreldet

Ferdigattest 17/1 50 L.nr. — Avslått



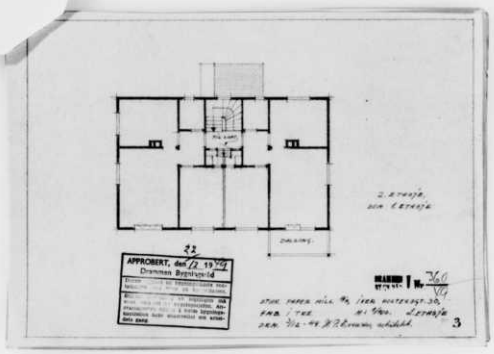


APPROBERT, den 13 19
Drammen Byggetilsyn

TEGNING NR. J. Nr.

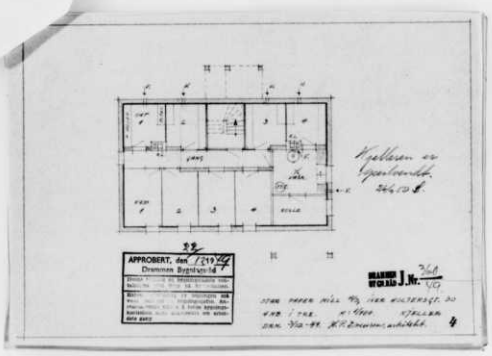
STOR PAPIR MILL AS, IVER MILDESKOG.
END. I TAK 1972 m/ TILL. 1 ETASJE
DEN. SVE - PLATEROM, GARASJE.

2



APPROBERT, den 12. 1970
Drammen Byggekontor

3

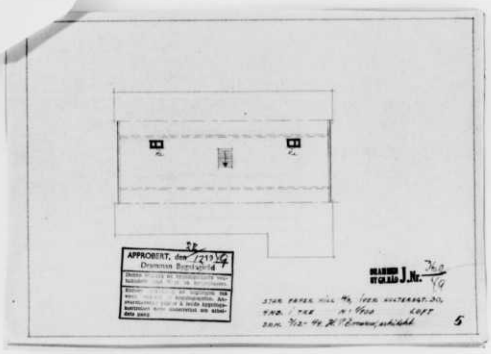


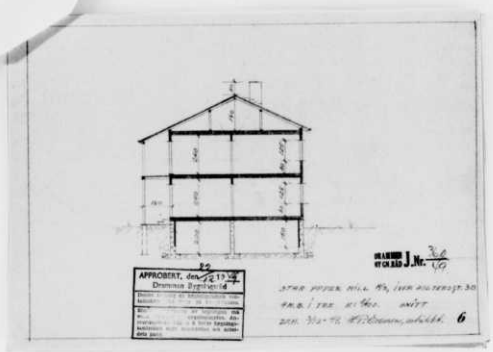
APPROBIERT, den 7/11 24
Drammen Bygningsråd

Kjelleren er Opprinnelig.
24.10.8.

J.nr. 748/24

Dette tegn hører til Hr. Ing. Kristensens søknad av 7/10-24. Kr.sand. stadsing.

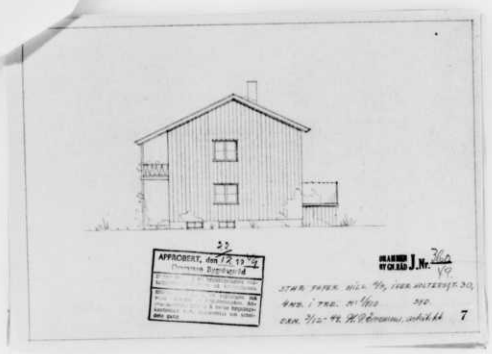

APPROBERT, den 22/12 54
Drammens Bygningsråd



APPROBIERT, den 22.12.54
Dominius Dipl.-Ing.

J.Nr. 76/60

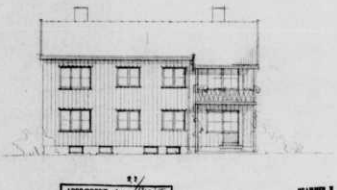
STAHL SPITZER HALLE 10, LAGER ALLSTEDTER STR.
M.B. 1 : 100 u. 1 : 50 SCHNITT
DURCH TOR- U. HOFDURCHFAHRT, ANBAU 6



APPROBERT, den 7/2 19 92
Overinspektør Bredfeldt

TILHØRER BYGNINGS NR. 76 V9

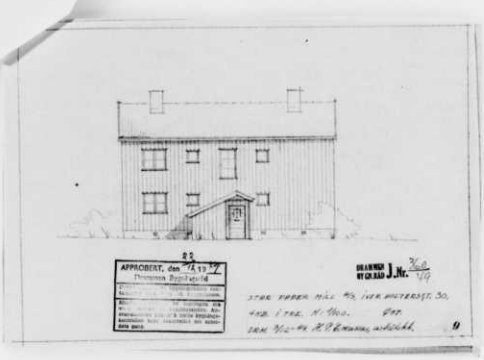
STOR TAGFL. HELE 99, INDR. MÅLTEGN. 30,
ØVRE 1 TRP. 30/1012 390
DEN. 3/12-92 H. Bredfeldt, arkitekt 7



APPROBERAT, den 11/12 19 52
Drammen Byggenemnd

GODKJENT BYGGEKOMITEENS J.Nr. 764/52

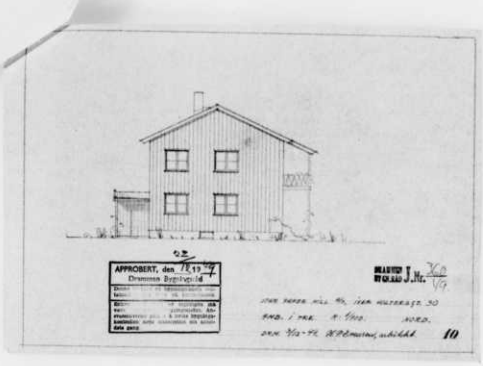
STOR PAPER HILL RD, ITEM HOLTEVEGT. 30,
GNR. 1 TNR. 81/101 1937
DRW. 7/12-46. H.P. Ensrud arkitekt. 8



APPROBERT, den 22/4 13
Drammen Byggekontor

TEGNINGEN VI OGSÅ HAR J.Nr. 2568/13

STOR TØMRER MÅL 1:50, IVER MOENSGT. 30.
KJØD. I TRE. M: 1:100. ØST
DEN 3/2-13 H. P. Ekmann, arkitekt.



APPROBERT, den 12.10.57
Drammens Byggesak

Bygn. nr. 96
Tegn. nr. 10
Bygn. nr. 10 rommets bruk
Bygn. nr. 10 rommets bruk
Bygn. nr. 10 rommets bruk

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/6459/15/BERDEV
Arkivkode
GBNR 111/299
Deres referanse

Dato
01.03.2010

Sameiet Iver Holters gate 30 v/Lene Bråthen
Tuftveien 101

3070 SANDE

RAMMETILLATELSE - GBNR. 11/299, IVER HOLTERS GATE 30
OPPFØRING AV 3 GARASJER

Vi viser til melding om tiltak for ovennevnte byggearbeider, mottatt 13.03.2008, og til vårt brev av 27.03.2008. Tilleggsdokumentasjon er mottatt 21.04.2008. Det vises til vårt brev av 21.07.2008, og til revidert melding om tiltak mottatt 20.10.2008.

Kommunen kan ikke behandle melding slik det er omsøkt, da det ikke oppfyller plan-og bygningslovens vilkår til melding om tiltak, jfr. § 9 i forskrift om saksbehandling og kontroll. Slik felles garasjebygg er planlagt plassert utløser krav til dispensasjonsbehandling med hensyn til avstand fra vei, og ansvar og kontroll med hensyn til brannsikring. Tiltaket må behandles etter plan-og bygningslovens § 93 som rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

I medhold av plan-og bygningslovens § 7 vurderes dispensasjon fra § 29 i vegloven vedrørende plassering av garasjens avstand på 12,0 m veimidte, og 1,0 m fra eiendomsgrense mot vei.

Tiltakshaver: Sameiet Iver Holters gate 30

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95

Drammen kommune gir rammetillatelse til oppføring av felles garasjebygg som omsøkt.
Jfr. søknad, tegninger og situasjonskart godkjent 09.12.2008.

Dispensasjon
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 29 i vegloven for krav til plassering av bygninger i avstand på 15 m fra vegmidte.

Dispensasjon gis, for oppføring av garasjebygg i avstand på 12 m fra vegmidte, og 1,0 m fra eiendomsgrense mot vei med følgende begrunnelser: Garasjebygget er av bekjeden størrelse, og Drammen kommunes gatenorm åpner for plassering i avstand på 2,0 m fra eiendosmgrense mot vei der dette ikke er til hinder for siktlinje eller snøopplag.

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Tillatelse gis på følgende betingelser:

1. Slik garasje er planlagt oppført på 53 m2 bruttoareal, og i avstand til bolighus på mindre enn 8,0 m til naboeiendommen i vest, utløser krav til utførelse av garasjens yttervegger i brannbegrensende materialer mot vest og mot syd. Beskrivelse, og/eller dokumentasjon på tegninger, som viser at garasjens tak og yttervegger mot vest og mot syd skal utføres i brannbegrensende materialer som tilsvarer brannmotstand på **min. EI 60**, jfr. (TEK) teknisk forskift § 7-24.
2. Med bakgrunn i krav til bannsikring av garasjen må søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse innsendes fra byggemester eller annen form for entreprenør.
3. I henhold til eierseksjonsloven skal alle seksjonseiere gi skriftlig tillatelse til endringer på eiendommen.

FAKTA

Dokumentasjon
Melding om tiltak, datert 06.02.2008, mottatt 13.03.2008
Nabovarsel, datert 12.03.2008
Tegninger i mål 1: 100, datert 28.02.2008
Situasjonskart i mål 1:500, datert 06.02.2008
Kommunens brev av 27.03.2008

Revidert situasjonskart, mottatt 21.04.2010
Kommunens brev av 21.07.2008

Revidert melding om tiltak, datert 17.10.2008, mottatt 20.10.2008
Gjenpart av nabovarsel, datert 17.10.2008
Tegninger i mål 1:100, mottatt 20.10.2008
Situasjonskart i mål 1:500, datert 11.09.2008, mottatt 20.10.2008
Forespørsel om dispensasjon, mottatt 21.10.2008

Tiltakets beskrivelse
Melding omfatter felles garasje for 3 biler. Garasje på 53 m2 er planlagt plassert i avstand 1,0 m fra eiendomsgrense mot vei, 12,0 m fra vegmidte, og 4,5 m fra eiendomsgrense mot vest. . Tiltaket er avhengig av dispensasjonsbehandling med hensyn på avstand til veimidte og eiendomsgrense mot vei.

Samlet bebygd areal (BYA) på 175 m2 for garasjebygget, 1 ekstra biloppstillingsplass og eksisterende 4-mannsbolig, vil utgjøre 24,4 % av tomtas areal på 718 m2

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94, og det er ikke innkommet protester fra disse med grunnlag i nytt nabovarsel datert 17.10.2008.

Plan- og reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i uregulert området. Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.02.2008, samt dens bestemmelser gjelder for området, sammen med bygningsvedtekt fra 1987 for krav til antall biloppstillingsplasser på eiendommen. I kommuneplanen er området avsatt til boligområdet.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) for behandling av rammetillatelse.

Ny melding om tiltak er mottatt 20.10.2008, der garasjebygget er endret i størrelse og plassering. Imidlertid er garasjens nye plassering i strid med veglovens § 29 med hensyn til avstand til eiendomsgrense mot vegmidte, og utløser krav til dispensasjonsbehandling. Garasjens planlagte plassering i avstand på mindre enn 8,0 m til bolighus på naboeiendommen i vest, utløser krav til utførelse av garasjens yttervegger i brannbegrensende materialer mot vest og mot syd.

Dispensasjon
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 vurderes dispensasjon fra § 29 i vegloven for krav til plassering av bygninger i avstand på 15 m fra vegmidte.

Etter kommunens vurderinger er det planlagte garasjebygget på 53 m2 av bekjeden størrelse, og det er avsatt plass for opparbeidelse av fortau/gang- og sykkelvei mellom veien og eiendommen. Drammen kommunes gatenorm åpner for plassering av mindre bygninger i avstand på 2,0 m fra eiendomsgsrense mot vei der dette ikke er til hinder for siktlinje eller snøopplag. Parkeringsforholdene for området er beskrevet som konfliktfylt i forhold til naboeiendommene med bakgrunn i parkering i gata og plasssmangel. Administrasjonen oppfatter det som positivt at sameiet i Iver Holters gate 30 forsøker å rydde opp i parkeringsproblematikken ved å føre opp garasjer og anlegge biloppstillingsplasser inne på eiendommen.

Etter en helhetlig vurdering av eiendommen sett i sammenheng med de parkeringsmuligheter som foreligger gis dispensasjon for plassering av garasjebygg i avstand på 12,0 m fra vegmidte, og 1,0 m fra eiendomsgrense mot vei.

Planløsning og utseende jfr. pbl § 74
Etter kommunens vurderinger tilfredsstiller garasjebygget rimelige krav til skjønnhetshensyn og har akseptabel utforming. Slik garasjebygget er planlagt utført er det godt tilpasset bolighuset med sin enkle form og fasadeutrykk.

INFORMASJON
- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt seinest innen fakturaens forfallsdato.

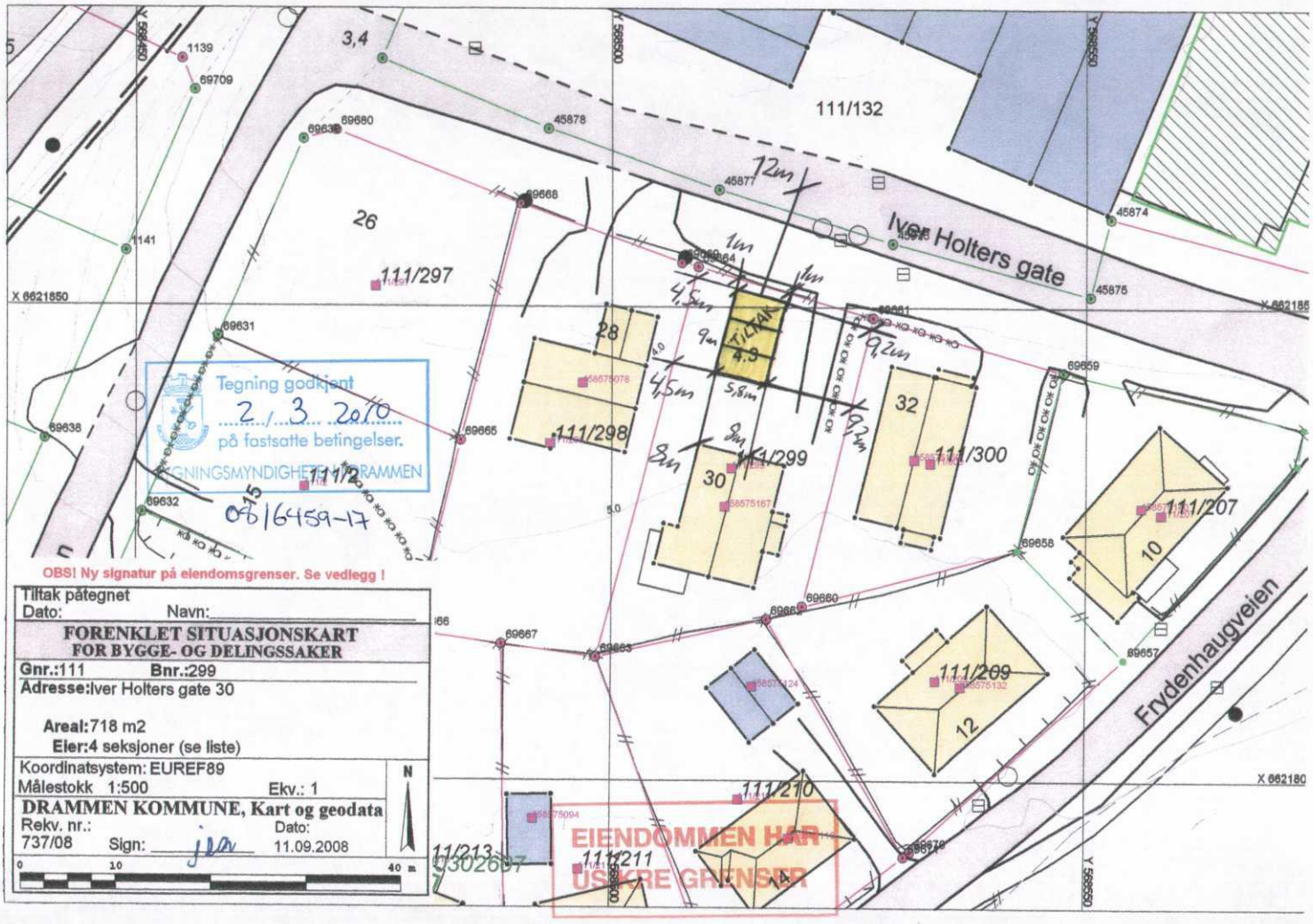
Gebyret beregnes i forhold til medgått saksbehandlingstid med timepris på kr. 750,- pr. time.
Jfr. kommunens gebyrregulativ for byggesaker. Kommunen har i denne saken beregnet tid for saksbehandling, herunder dokumentbehandling, arkivering, journalføring, GAB-registrering.

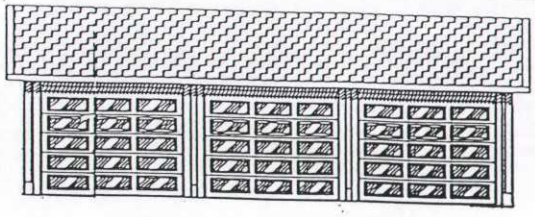
Faktura for saksbehandlingsgebyr pålydende **kr. 5.250,-** vil ikke bli utsendt. Gebyr er redusert med 100 % med bakgrunn i vesentlig oversittet saksbehandlingstid.

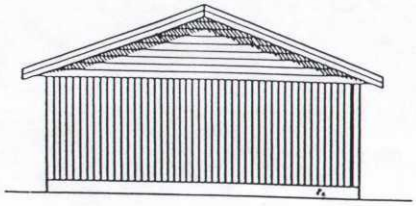
Med vennlig hilsen

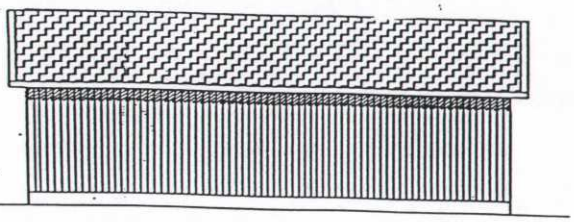
.....	.....
Tormod Knutsen	Berit Laila Devold
Avdelingsleder	Byggesaksbehandler

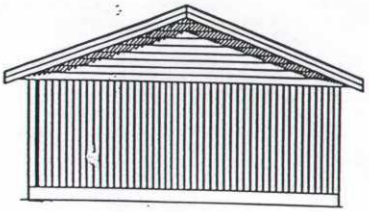
Vedlegg:
KRAV/INFORMASJON
Kopi av situasjonskart og tegninger med stempel for godkjenning.

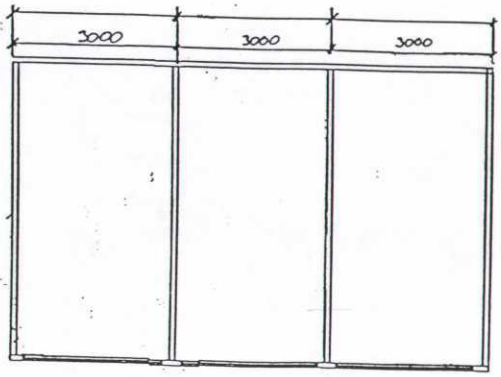

111/132
Iver Holters gate
Frydenhaugveien
111/297
111/298
111/299
111/300
111/207
111/209
111/210
111/211
111/213
26
28
30
32
10
12
TILTAK
4,3
12m
9m
9,2m
4,5m
5,8m
8m
3,4
1m
45874
45875
45877
45878
69631
69632
69638
69639
69657
69658
69659
69660
69661
69663
69664
69665
69666
69667
69680
69709
1139
1141
X 6621850
X 662180
Y 596500
Tegning godkjent
2 / 3 2010
på fastsatte betingelser.
GNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
06/6459-17
OBS! Ny signatur på eiendomsgrenser. Se vedlegg !
Tiltak påtegnet
Dato: Navn:
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:111 Bnr.:299
Adresse:Iver Holters gate 30
Areal:718 m2
Eier:4 seksjoner (se liste)
Koordinatsystem: EUREF89
Målestokk 1:500 Ekv.: 1
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: 737/08 Sign: JLA
Dato: 11.09.2008
N
0 10 40 m
EIENDOMMEN HAR
USIKRE GRENSER
03026/07

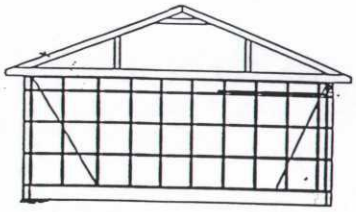












3 stk leddporter

Tegning godkjent
2./3. 2010
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN
08/6459-17

SAMEIET IVAR HOLTENS GT 30.

GNR: 111 BNR: 299

1:100

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**111**	**299**	**0**	**3**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		702.69m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		702.69m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Høy bevaringsverdi - klasse B

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	111	299	0	0	1	702.69m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Tomannsbolig, horisontaldelt	1	138.80m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	669.93m^2
Ras- og skredfare	702.69m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	702.69m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**111**	**299**	**0**	**3**	Iver Holters gate 30, 3041 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)	702.69m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	669.93m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	702.69m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	702.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

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

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

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

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

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

ambita

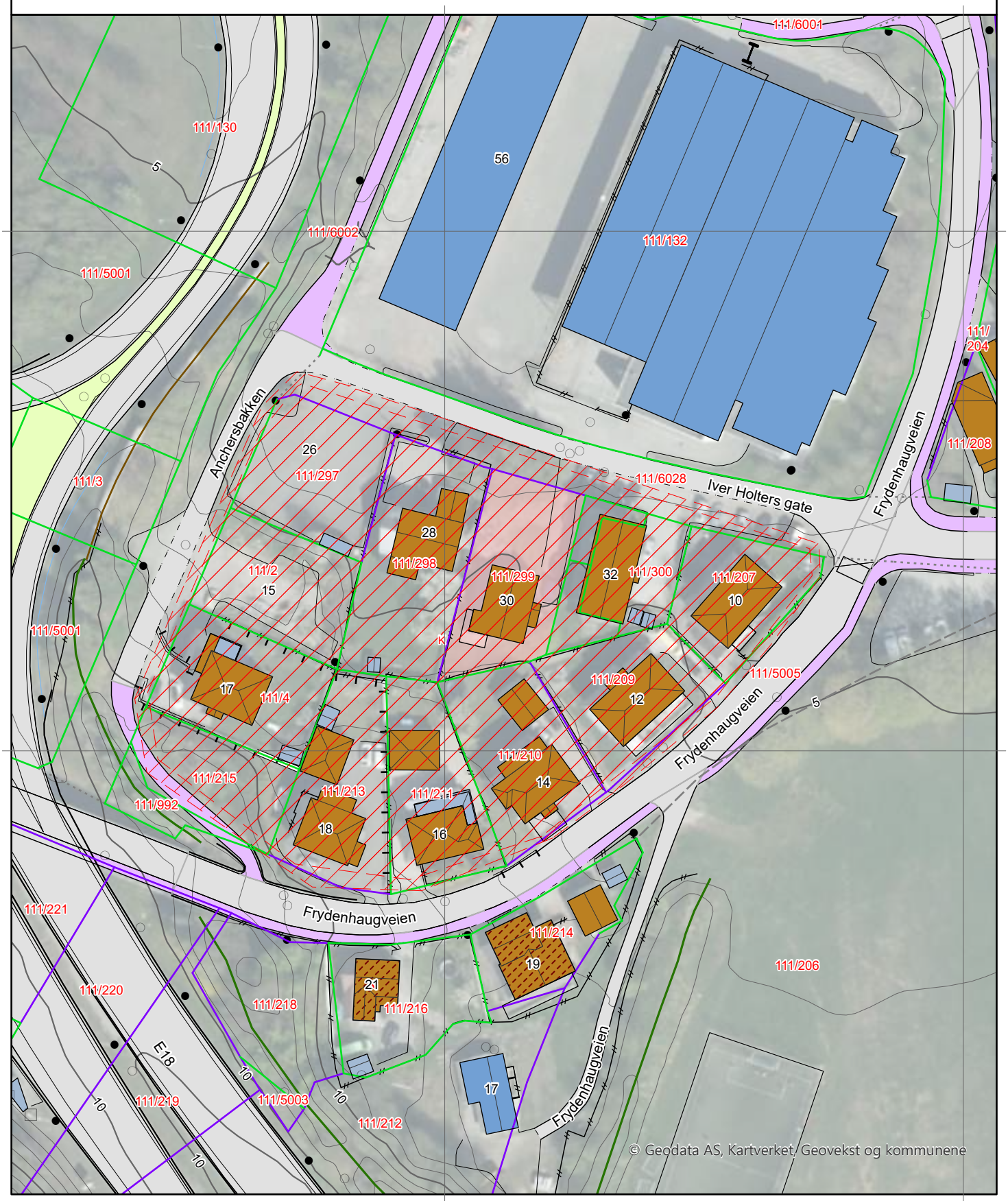
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/111/299/0/3

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



0 25 50 m

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

ambita

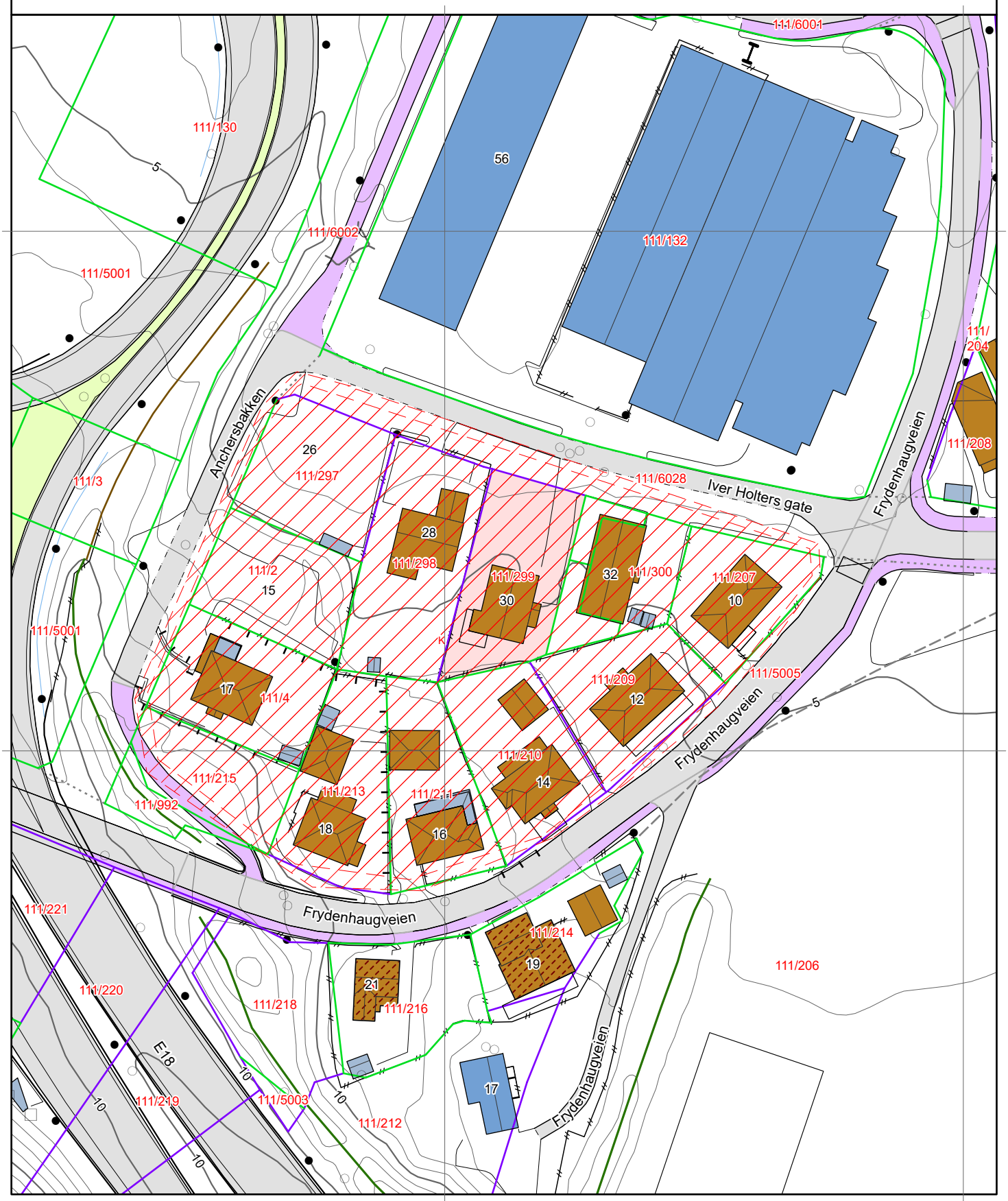
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/111/299/0/3

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-111/299/0/3, Iver Holters gate 30, 3041 DRAMMEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	28.09.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	28.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.09.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.74 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.89 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	1.3 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0.03 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

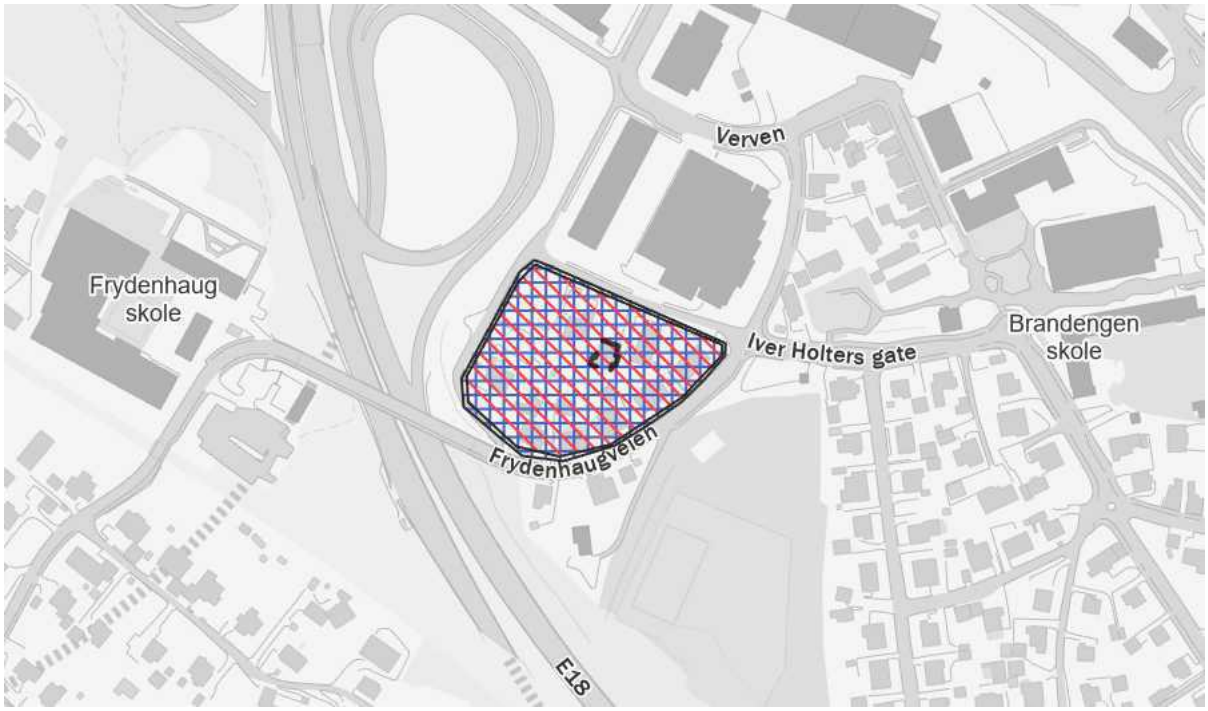
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	03.10.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

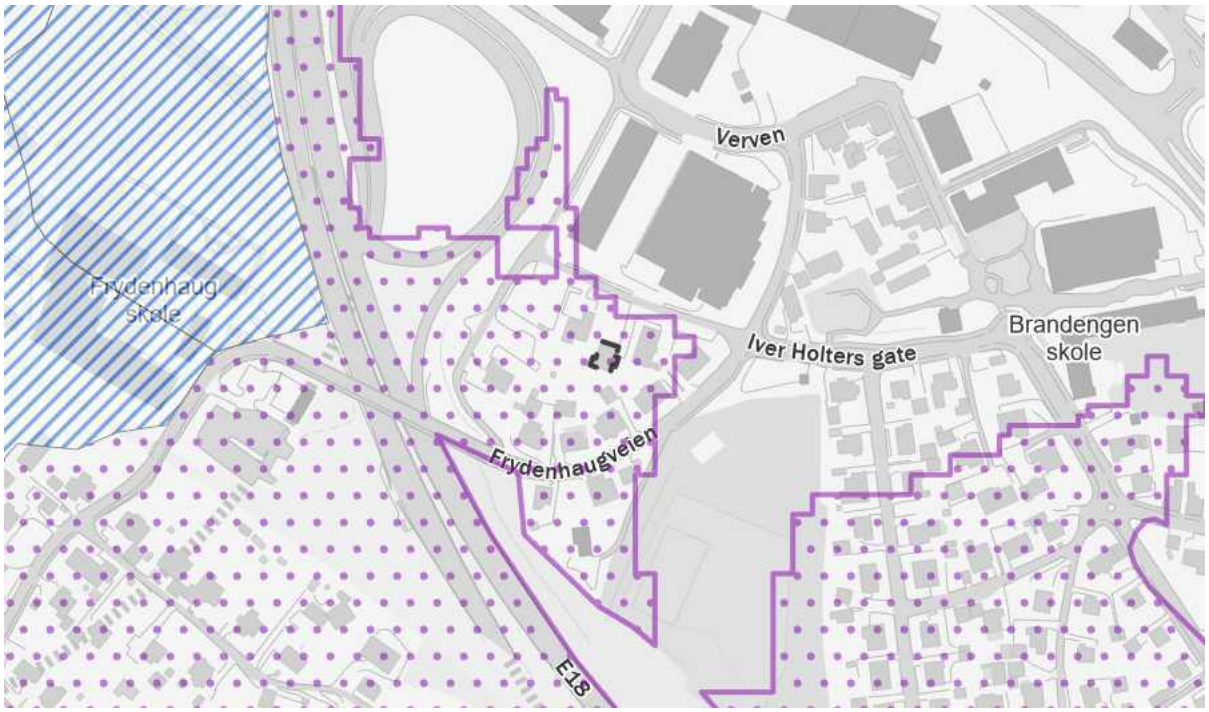
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

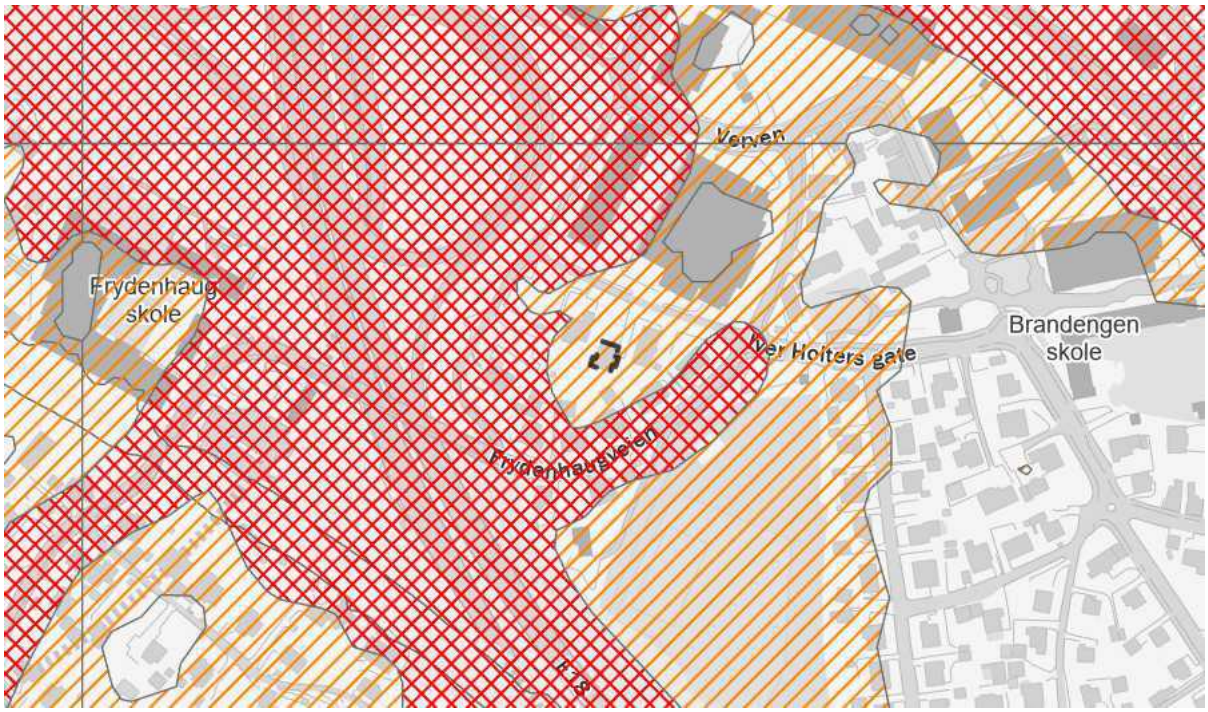
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Iver Holters gate 30

SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	20 min 1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min

SPORT

Teglverkstomta, balløkke	3 min
Brandengen skole, gymsal	4 min
SATS Strømsø	7 min
EVO Strømsø	12 min

VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	12 min
CC Drammen	6 min
Boots apotek Strømsø Senter	12 min
Apotek 1 Strømsø	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brandengen skole Linje 96	6 min 0.5 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	23 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Kobbervik Gård barnehage (1-6 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.3 km

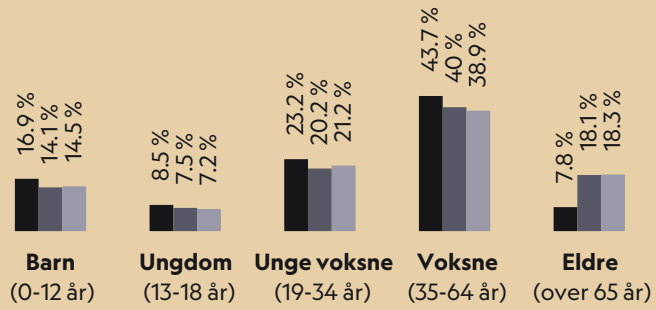
DAGLIGVARE

Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Spar Kristensen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

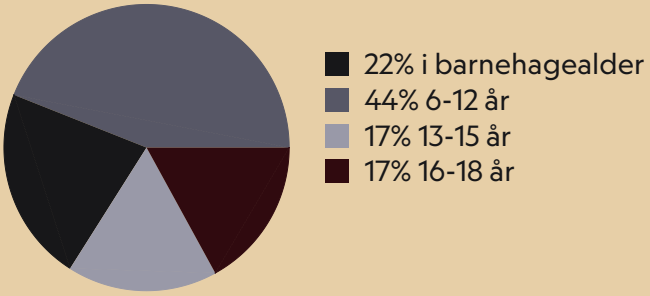
Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Spar Kristensen	8 min

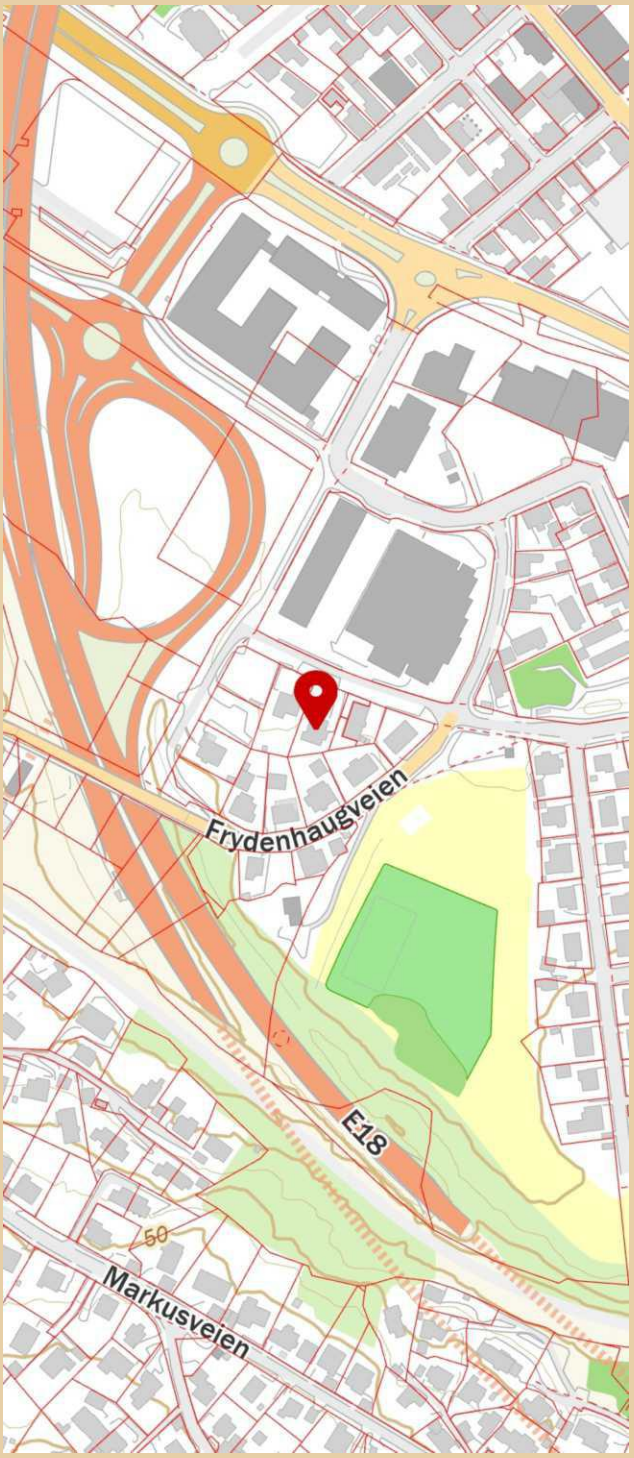
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsø 10	427	200
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Iver Holters gate 30

SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	20 min 1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min

SPORT

Teglverkstomta, balløkke	3 min
Brandengen skole, gymsal	4 min
SATS Strømsø	7 min
EVO Strømsø	12 min

VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	12 min
CC Drammen	6 min
Boots apotek Strømsø Senter	12 min
Apotek 1 Strømsø	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brandengen skole Linje 96	6 min 0.5 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	23 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Kobbervik Gård barnehage (1-6 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.3 km

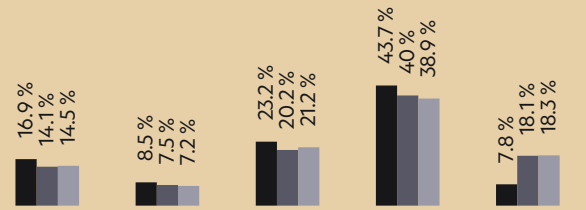
DAGLIGVARE

Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Spar Kristensen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

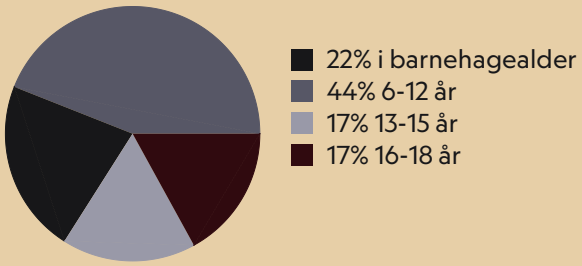
Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Spar Kristensen	8 min

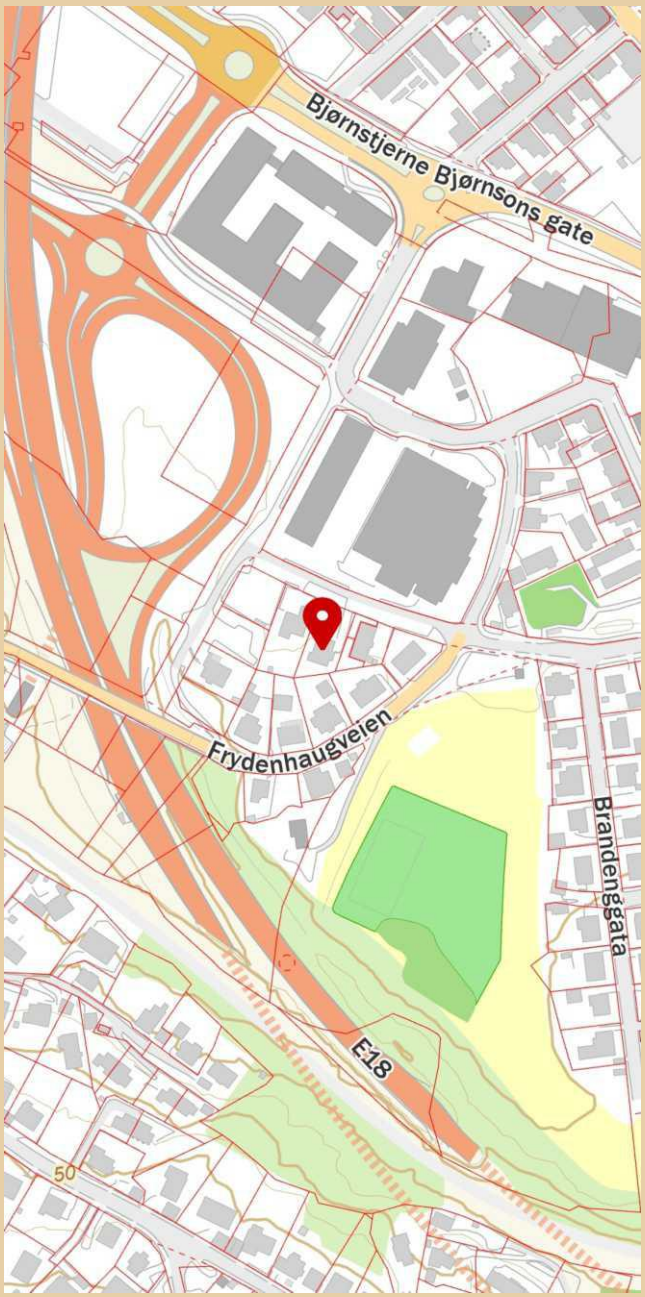
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsø 10	427	200
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Iver Holters gate 30

SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	20 min 1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min

SPORT

Teglverkstomta, balløkke	3 min
Brandengen skole, gymsal	4 min
SATS Strømsø	7 min
EVO Strømsø	12 min

VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	12 min
CC Drammen	6 min
Boots apotek Strømsø Senter	12 min
Apotek 1 Strømsø	19 min
Strømsø Vinmonopol	6 min
CC Drammen Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brandengen skole Linje 96	6 min 0.5 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	23 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

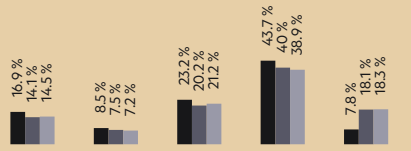
BARNEHAGER

Kobbervik Gård barnehage (1-6 år) 74 barn	10 min 0.8 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

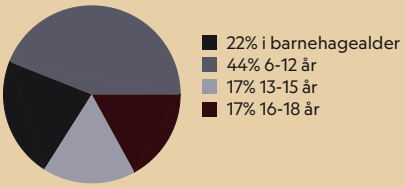
Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Spar Kristensen	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsø 10	427	200
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



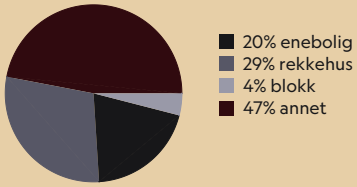
LADEPUNKT FOR EL-BIL

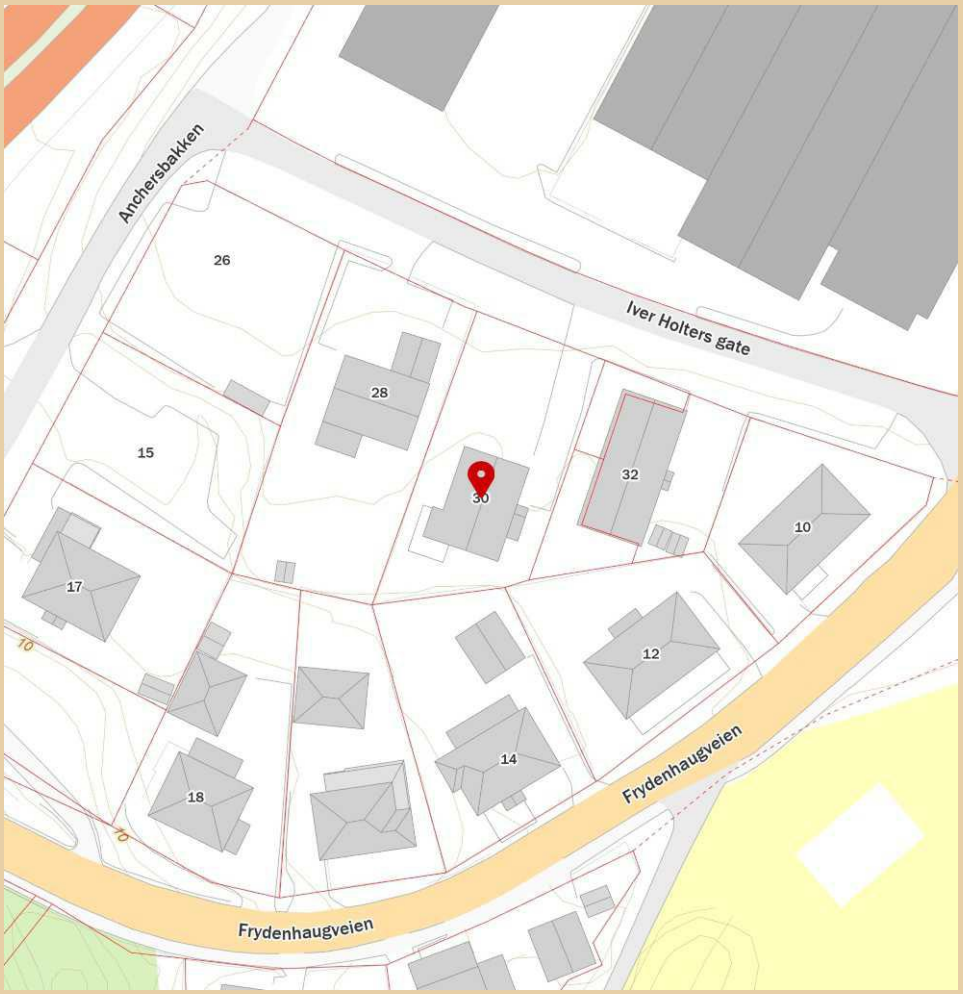
Rema 1000 Tollbugaten	7 min
Spar Kristensen	8 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Iver Holters gate 30, 3041 Drammen
Gnr. 111, Bnr. 299, Snr. 3, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
6260548

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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