PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

THORNEGATA 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Skaderapport mm

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

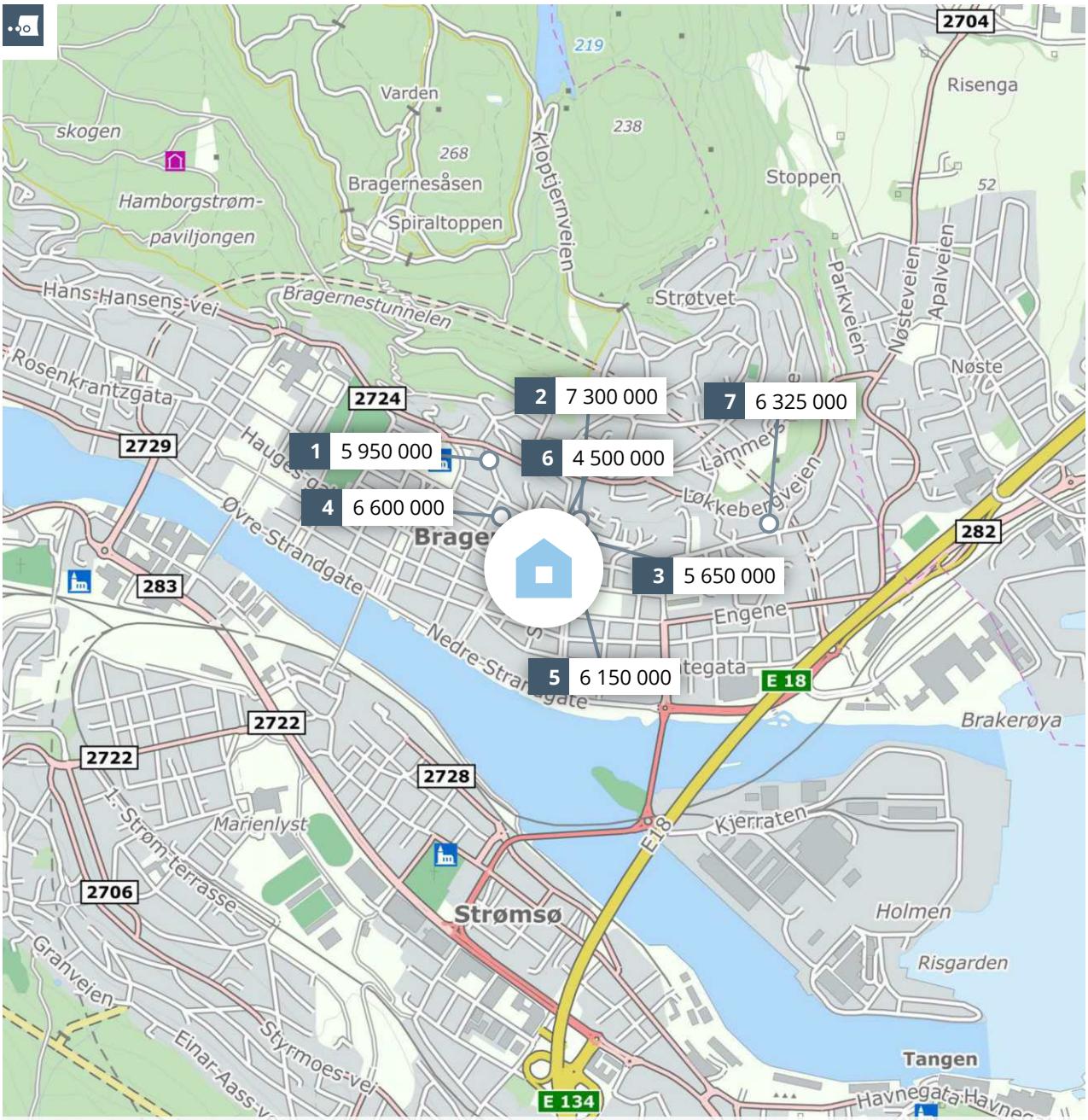
Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THORNEGATA 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 16.10.2025

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Thornegata 29, 3015 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1870

GNR 114 BNR 1030 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 8

Verdivurdert til

2 750 000

-	2 750 000	33 951
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	34 m²	- m²	42 m²	- m²	- m²
Tomt						249 m²
Byggeår						1870

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schwenckegata 31	69 m²	1800	162 m²	1 sov	03.11.2022	5 750 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**86 232**
2	Sundgata 43	119 m²	1875	252 m²	2 sov	08.05.2023	7 800 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**61 345**
3	Peder Buchs gate 21	78 m²	1867	198 m²	2 sov	07.05.2024	5 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**72 436**
4	Cappelens gate 29	170 m²	1955	179 m²	3 sov	21.03.2025	5 900 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**38 824**
5	Cappelens gate 55	107 m²	1868	135 m²	3 sov	03.06.2024	6 500 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**57 477**
6	Thornegata 29	78 m²	1870	249 m²	3 sov	19.08.2020	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**57 692**
7	Skipsbygger Jørgensens vei 8 A	96 m²	1960	275 m²	3 sov	01.06.2022	6 500 000	**6 325 000**	0	6 325 000	**65 885**

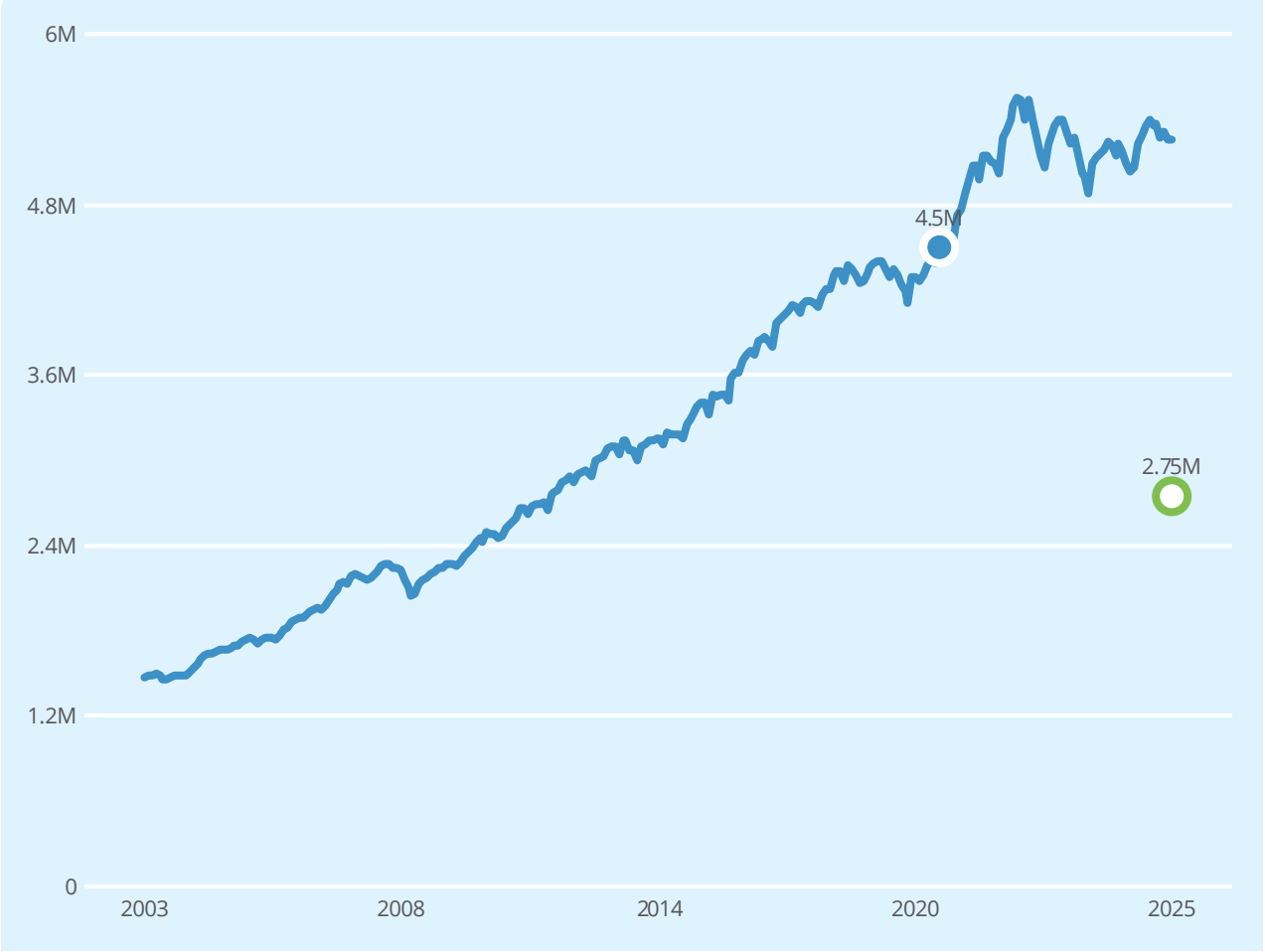
Thornegata 29 er en sentralt beliggende enebolig over to plan og med kjeller. Boligen er opprinnelig fra 1870, og ligger i et særdeles sentralt og attraktivt område på Høytorget.
Eneboligen fremstår som et totalt renoverings-/rivningsobjekt.

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

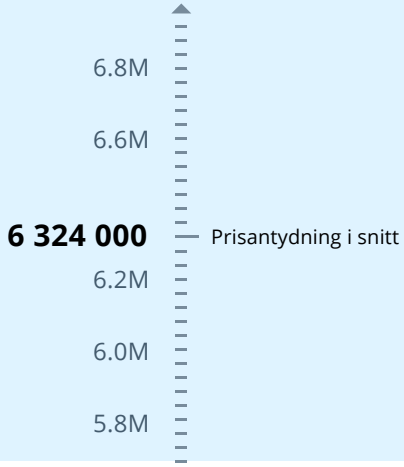
1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.08.2020	19.08.2020	03.09.2020	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Heving - oppdaget store mangler i forbindelse med blant annet råte og sopp

Eneboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå

146
eneboliger til salgs

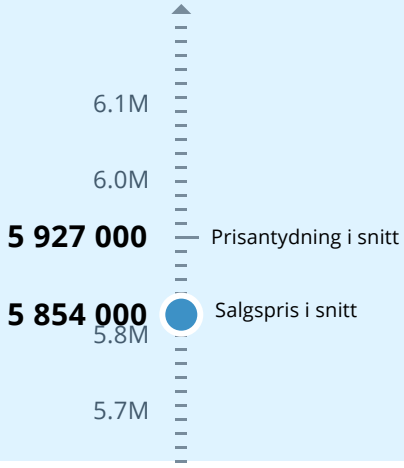


Annonsene har i snitt ligget ute i

94
dager

Eneboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

141
eneboliger solgt

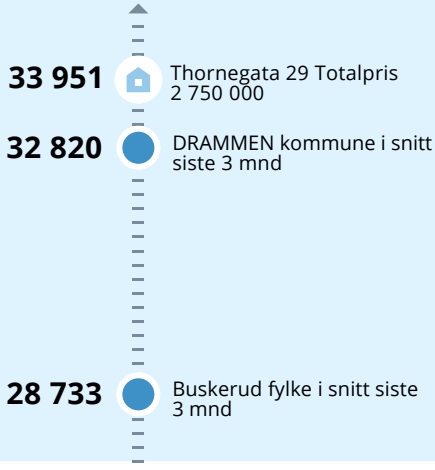


Solgt i snitt i løpet av

84
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Thornegata 29
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1870
BRA: 115 m^2
BRA-i: 81 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	6	11	3

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Thornegata 29
3015 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36772

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Bygget er ikke etablert med drenering.
Det er synlig fuktmerker og forhøyede fuktverdier i kjeller.
Det registreres stedsvis flatt/terrengfall mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG3 settes med bakgrunn i forhøyde fuktverdier, manglende drenering og terrengfall.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.
- Manglende drenering i en bolig med grovkjeller kan føre til fuktakkumulering, noe som øker risikoen for vanninntrenging, muggvekst, og strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å etablere et effektivt dreneringssystem rundt boligen for å forhindre fuktinntrenging og beskytte kjelleren mot vann- og fuktrelaterte skader
- Ett forenklet alternativ er at elektromose kan benyttes som en metode for å redusere fuktighet i mur- og betongkonstruksjoner ved å bruke elektriske strømmer til å drive fuktigheten ut av veggene, men effektiviteten kan her variere, og det bør vurderes sammen med andre løsninger for optimal fuktighetskontroll.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av sand/leire.
Grunnmur oppført i gråsteinmur.
Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i påviste sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av sprekker i grunnmur kan være alvorlige strukturelle skader, inkludert redusert bæreevne, økt risiko for videre setninger, og i verste fall kan det føre til at bygningen blir ustabil og usikker for beboere

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere skjevhet og sprekker i grunnmur inkluderer å utføre en grundig geoteknisk undersøkelse for å vurdere grunnforholdene, forbedre dreneringssystemet for å redusere fuktighet i jorden, stabilisere grunnen med forsterkning som peler eller span, samt å reparere eventuelle eksisterende skader på grunnmuren med passende metoder og materialer.
- Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng er en grovkjeller.
Det registreres synlige fuktmerker og forhøyede fuktverdier.

TG3 settes selv om rommet er en grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting/markterrasse på 42m2.
Denne er tekket med 28x120 terrassebord.
Det registreres råteskader i konstruksjonen, og flere av terrassebord.
Underliggende bjelkelag/fundament har begrenset adkomst for kontroll.

TG3 settes med bakgrunn i påviste råteskader.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes riving og oppbygging av ny terrasse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Kledning er sist overflatebehandlet i
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Det registreres dog synlig isolasjon bak kledning som typer på manglende vindsperre.
Trekledning er avsluttet for nære bakkenivå uten sikringsstiltak.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG3 settes med bakgrunn i alder, manglende musesperre, trekledning avsluttet for nære bakkenivå og synlig isolasjon enkelte steder som tyder på manglende vindsperre.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.
- Konsekvensen av åpen isolasjon bak kledning kan føre til redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktproblemer, ettersom varm luft kan trekke inn og kondensere, noe som kan skade bygningens strukturelle integritet.

Det må forventes komplett fasaderenovering for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Det er etablert dampsperre mellom 2.etg og loft. Det registreres allikevel en rekke brudd i dampsperre.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres flere fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG3 settes med bakgrunn i brudd på dampsperre en rekke steder. Øvrig konstruksjon TG2.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Brudd på dampsperre kan medføre varmetap og kondens som fører til fuktproblemer på loft.
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.

Anbefalte tiltak:
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må utbedres og luftingen på loftet forbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Ildsted er ikke montert (blendet).
Det er ikke etablert snøfangere på tak.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Det er stedsvis åpent bjelkelag mellom kjeller og 1.etg.
Det registreres vesentlig råteskader og svikt i etasjeskille.
En komplett ombygging av etasjeskiller må påregnes.

TG3 settes med bakgrunn i svikt og råte.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Dagens tilstand kan medføre total funksjonssvikt/sammenbrudd.

Anbefalte tiltak:
- Det må påregnes utskiftning av etasjeskiller.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget er under ombygging (startfasen) og det gjenstår ett vesentlig stykke arbeider.
Kontrollen er derfor begrenset.
Utvendig avløpsnett av støpejern er av eldre dato med økt sannsynlighet for skader/lekkasje.,

TG3 settes da det må påregnes kostnader for ferdigstilling av anlegget.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av utvendig avløpsnett er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornying ved utvendig avløpsnett.
Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.
- Det må forventes ferdigstilling av anlegget.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget er under ombygging (startfasen) og det gjenstår ett vesentlig stykke arbeider.
Kontrollen er derfor begrenset.
Utvendig ledningsnett er av eldre dato med økt sannsynlighet for skader/lekkasje.,

TG3 settes da det må påregnes kostnader for ferdigstilling av anlegget.

Anbefalte tiltak

Konskekvens:
- Konsekvens av eldre utvendig vannledning kan være funksjonsvikt.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes tiltak for ferdigstilling av anlegget.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Rommet er delvis revet.
Rommet er såpass mangelfullt at det ikke er nødvendig å utføre en detaljert tilstand på rommet.

TG3 settes da det må forventes totalrenovering av rommet i sin helhet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

3 vinduer fra 2024 i 1.etg.
Øvrige vinduer fra 1990.

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) .

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det påregnes planlegging utskiftning av vinduer fra 1990.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder og restlevetid på renner/nedløp.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Takrenner som har passert 20 år kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer, avrenningsfeil og fuktskader på fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

TG2 settes med bakgrunn i selve konstruksjonbygning, og da konstruksjon er fra byggeår.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå grunnet manglende adkomst til tak.
Taket er tekket med pappshingel.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på taktekking (restlevetid) og undertak fra opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Ved utskiftning av taktekking må det forventes utskiftning av undertak. Undertak er langt over forventet levetid.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår med slitasje/behov for vedlikehold.

TG2 settes da det må forventes skrap/maling og det ikke er etablert håndløper på begge sider, trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Skrap/maling av trapp må påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er etablert en teglsteinspipe.
Ildsted er ikke tilkoblet.

TGIU settes da ildsted ikke er tilkoblet og pipe er forblendet.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Dersom ildsted skal installeres må det påregnes etablering av stålpipe.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er under ombygging.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Anlegget er såpass mangelfullt at det må forventes komplett nytt opplegg.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Tilstandsgraden 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.

TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk arbeid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Det registreres berøringsfare og større mangler på anlegget.
En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes komplett ombygging av det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 33år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er ikke tilkoblet verken vann eller strøm og kontrollen er begrenset om funksjonalitet.

TGIU settes da bereder har usikker tilstand.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Ytterliggere kontroll/funksjonstesting må påregnes før stadfesting av tilstand.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: [redacted]

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Firma: **BmTakst AS**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Telefon: **97083225**
Epost: **BmTakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.
* Boligen selges som en del av hevningsoppgjør. Det er derfor begrenset med infomasjon som er innhentet.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thornegata 29, 3015 Drammen**					
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**114**	Bruksnr:	**1030**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	**1870** - (Alder kan ikke bekreftes)					
Boligtype:	**Enebolig**					

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført med naturstein.
- Yttervegger oppført med laftet tømmer, tekket med liggende kledning. Gavl-vegg oppført i murkonstruksjon.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med papp.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Frittstående garasje/utebod.

Det gjøres særlig oppmerksom på at bygget fremstår som total-renoveringsobjekt/rivningsobjekt.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	115	81	34	0	42
Garasje/bod	28	0	28	0	0
Totalt m²	**143**	**81**	**62**	**0**	**42**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	46	0	0	42
2. etasje	41	35	6	0	0
Kjeller	28	0	28	0	0
Totalt m²	**115**	**81**	**34**	**0**	**42**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	- Entre - Entre 2 - Stue/Kjøkken	
2. etasje	35	35	0	- Fordelergang - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3	
Kjeller	28	0	28		- Bod x 2
Totalt m²	**109**	**81**	**28**		

Bygning: Garasje/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	**28**	**0**	**28**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28	Garasje - 14m2 Bod 14m2	
Totalt m²	**28**	**0**	**28**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



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

Oppsummering av drenering **TG-3**

Bygget er ikke etablert med drenering.
Det er synlig fuktmerker og forhøyede fuktverdier i kjeller.
Det registreres stedsvis flatt/terrengfall mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG3 settes med bakgrunn i forhøyde fuktverdier, manglende drenering og terrengfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.
- Manglende drenering i en bolig med grovkjeller kan føre til fuktakkumulering, noe som øker risikoen for vanninntrenging, muggvekst, og strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak inkluderer å etablere et effektivt dreneringssystem rundt boligen for å forhindre fuktinntrenging og beskytte kjelleren mot vann- og fuktrelaterte skader
- Ett forenklet alternativ er at elektromose kan benyttes som en metode for å redusere fuktighet i mur- og betongkonstruksjoner ved å bruke elektriske strømmer til å drive fuktigheten ut av veggene, men effektiviteten kan her variere, og det bør vurderes sammen med andre løsninger for optimal fuktighetskontroll.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament









Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Grunnforhold av sand/leire.
Grunnmur oppført i gråsteinmur.
Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

TG3 settes med bakgrunn i påviste sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av sprekker i grunnmur kan være alvorlige strukturelle skader, inkludert redusert bæreevne, økt risiko for videre setninger, og i verste fall kan det føre til at bygningen blir ustabil og usikker for beboere

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere skjevhet og sprekker i grunnmur inkluderer å utføre en grundig geoteknisk undersøkelse for å vurdere grunnforholdene, forbedre dreneringssystemet for å redusere fuktighet i jorden, stabilisere grunnen med forsterkning som peler eller span, samt å reparere eventuelle eksisterende skader på grunnmuren med passende metoder og materialer.
- Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Rom under terreng er en grovkjeller.
Det registreres synlige fuktmerker og forhøyede fuktverdier.

TG3 settes selv om rommet er en grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting





Råte flere steder i konstruksjonen.

Type	Platting

Det er etablert en platting/markterrasse på 42m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Det er etablert en platting/markterrasse på 42m2.
Denne er tekket med 28x120 terrassebord.
Det registreres råteskader i konstruksjonen, og flere av terrassebord.
Underliggende bjelkelag/fundament har begrenset adkomst for kontroll.

TG3 settes med bakgrunn i påviste råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes riving og oppbygging av ny terrasse.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

3 vinduer fra 2024 i 1.etg.
Øvrige vinduer fra 1990.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

3 vinduer fra 2024 i 1.etg.
Øvrige vinduer fra 1990.

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det påregnes planlegging utskiftning av vinduer fra 1990.

6.6 Yttervegger





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



Oppsummering av yttervegger TG-3

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Kledning er sist overflatebehandlet i
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting grunnet «sperrekiler» som var vanlig ved oppføringsår.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Det registreres dog synlig isolasjon bak kledning som typer på manglende vindsperre.
Trekledning er avsluttet for nære bakkenivå uten sikringsstiltak.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG3 settes med bakgrunn i alder, manglende musesperre, trekledning avsluttet for nære bakkenivå og synlig isolasjon enkelte steder som tyder på manglende vindsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Kledning som er avsluttet for nær bakkenivå kan føre til fuktinntregning, råte og skade på kledningen, samt øke risiko for skadedyrangrep, noe som kan redusere bygningens levetid og strukturelle skader
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.
- Konsekvensen av åpen isolasjon bak kledning kan føre til redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktproblemer, ettersom varm luft kan trekke inn og kondensere, noe som kan skade bygningens strukturelle integritet.

Det må forventes komplett fasaderenovering for å lukke avviket.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)





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





Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-3**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Det er etablert dampsperre mellom 2.etg og loft. Det registreres allikevel en rekke brudd i dampsperre.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres flere fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG3 settes med bakgrunn i brudd på dampsperre en rekke steder. Øvrig konstruksjon TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Brudd på dampsperre kan medføre varmetap og kondens som fører til fuktproblemer på loft.
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.

Anbefalte tiltak:
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må utbedres og luftingen på loftet forbedres.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder og restlevetid på renner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Takrenner som har passert 20 år kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer, avrenningsfeil og fuktskader på fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

6.9 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

TG2 settes med bakgrunn i selve konstruksjonbygning, og da konstruksjon er fra byggeår.

6.10 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent



Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå grunnet manglende adkomst til tak.
Taket er tekket med pappshingel.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i ukjent alder på taktekking (restlevetid) og undertak fra opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Ved utskiftning av taktekking må det forventes utskiftning av undertak. Undertak er langt over forventet levetid.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Ildsted er ikke montert (blendet).
Det er ikke etablert snøfangere på tak.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Anbefalte tiltak:
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn







Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskille av tre.
Det er stedsvis åpent bjelkelag mellom kjeller og 1.etg.
Det registreres vesentlig råteskader og svikt i etasjeskille.
En komplett ombygging av etasjeskiller må påregnes.

TG3 settes med bakgrunn i svikt og råte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Dagens tilstand kan medføre total funksjonssvikt/sammenbrudd.

Anbefalte tiltak:
- Det må påregnes utskiftning av etasjeskiller.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-IU**

Det er etablert en teglsteinspipe.
Ildsted er ikke tilkoblet.

TGIU settes da ildsted ikke er tilkoblet og pipe er forblendet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Dersom ildsted skal installeres må det påregnes etablering av stålpipe.

6.14 Lovlighet

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

Det foreligger ikke komplette tegninger i kommunens saksarkiv.
Garasje/bod samsvarer med godkjente tegninger.
Ta kontakt med Drammen Kommune for ytterligere informasjon.

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

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en åpen lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår med slitasje/behov for vedlikehold.

TG2 settes da det må forventes skrap/maling og det ikke er etablert håndløper på begge sider, trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Skrap/maling av trapp må påregnes.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Invvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er klargjort/lagt nye avløpsrør fra kjelle til bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-3**

Anlegget er under ombygging (startfasen) og det gjenstår ett vesentlig stykke arbeider.
Kontrollen er derfor begrenset.
Utvendig avløpsnett av støpejern er av eldre dato med økt sannsynlighet for skader/lekkasje.,

TG3 settes da det må påregnes kostnader for ferdigstilling av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av utvendig avløpsnett er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornying ved utvendig avløpsnett.
Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.
- Det må forventes ferdigstilling av anlegget.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er lagt noe ny tilførsler til bad og kjøkken.,

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

Oppsummering av vannledninger **TG-3**

Anlegget er under ombygging (startfasen) og det gjenstår ett vesentlig stykke arbeider.
Kontrollen er derfor begrenset.
Utvendig ledningsnett er av eldre dato med økt sannsynlighet for skader/lekkasje.,

TG3 settes da det må påregnes kostnader for ferdigstilling av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konskekvens:
- Konsekvens av eldre utvendig vannledning kan være funksjonsvikt.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes tiltak for ferdigstilling av anlegget.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei





Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det elektriske anlegget er under ombygging.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Anlegget er såpass mangelfullt at det må forventes komplett nytt opplegg.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Tilstandsgraden 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.

TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk arbeid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Det registreres berøringsfare og større mangler på anlegget.
En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Anbefalte tiltak:
- Det må forventes komplett ombygging av det elektriske anlegget.

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1992	
Størrelse	
198L	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 33år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er ikke tilkoblet verken vann eller strøm og kontrollen er begrenset om funksjonalitet.

TGIU settes da bereder har usikker tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Ytterliggere kontroll/funksjonstesting må påregnes før stadfesting av tilstand.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.21 Våtrom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Rommet er delvis revet.
Rommet er såpass mangelfullt at det ikke er nødvendig å utføre en detaljert tilstand på rommet.

TG3 settes da det må forventes totalrenovering av rommet i sin helhet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.22 Øvrig: Utvendig garasje/bod





Beskrivelse

Det er oppført en frittstående utebod/garashe på totalt 28m2.
Bygget er oppført med støpt plate på mark. Bindingsverksvegger av tre, tekket med liggende kledning.
Taket er oppført med saltak-konstruksjon tekket med pappshingel.

Bygget er frittstående fra hovedbygning og ikke teknisk vurdert.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Kjøkken

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	

Adresse	THORNEGATA 29		
Postnr.	3015	Sted	DRAMMEN

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: HDI, SCOR OG New LINE

Når kjøpte du boligen? ____ Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? ____ Polise/avtalenr. ____

Selger 1 Fornavn	HDI, SCOR, NEW LINE	Etternavn	V/advokat Synne Simonsen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur ellerlignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er eid av tre forsikringsselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere selger og kjøper. Kjøper tok ut rettslige skritt og saken ble forlikt før hovedforhandling. Ta kontakt med megler for oversendelse av rettens dokumenter. Det er laget skadehefte med alle sakens tekniske dokumenter. Alle interessenter må sette seg grundig inn i denne, samt gjennomgå eiendommen, gjerne i samråd med fagkyndig. Selger kjenner ikke til eiendommen utover det som fremkommer av skadehefte.

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 2010-25		Sted

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Synne Simonsen

Dokumentsamling til salgsoppgave

Thornegata 29, 3015 Drammen

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Alle skadedokumenter/tekniske vurderinger er fremlagt her, dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Dokumentliste:

1. Reklamasjonsrapport Rune Fjell 27.08.2024
2. Rapport Mycoteam 09.08.2024
3. Skaderapport Inspect 17.10.24
4. Supplerende rapport Rune Fjell 19.12.2024
5. Bildesamling
6. Bilder 03.04.2024
7. Bilder 05.05.2024
8. Prisestimat Tømrer – Jon Fjell
9. Tilleggsinformasjon til prisestimat 21.04.2024
10. Prisestimat elektriker
11. Tilstandsrapport 2020
12. Egenerklæringsskjema 2020

REKLAMASJONSRAPPORT

Thornegata 29
Drammen

www.mstr.no

Utført av:
Takstmann
Rune Fjell
Dato: 27/08/2024

Tettskauen 15
Nærsnes 3478
90 60 90 89
rune@runefjell.no

©mstr.no

www.bmtf.no

AVGRENSNING:
Rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

NIVÅ AV UNDERSØKELSEN:
Rapporten utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan undersøkelsen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.
Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter.
Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

KOSTNADSVURDERINGER
Der feil og mangler er beskrevet i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:114, Bnr: 1030
Hjemmelshaver:	[redacted]
Oppdragsgiver:	
Tilstede:	
Dato:	
Kjøper:	[redacted]
Selger:	
Bygningstype:	Enebolig
Gjeldende Forskrift:	Avhendingsloven
GNR:	114
BNR:	1030
Tomtestørrelse:	248 m²
Adresse:	Thornegata 29
Postnummer:	3015
Poststed:	Drammen
Kommune:	Drammen
Bygningens BTA:	114 (ifølge forrige tilstandrapport)
Byggeår:	1870
Rekvirent:	[redacted]

Beskrivelse av oppdraget:

©mstr.no

www.bmtf.no

Tiltakshaver og håndverker har, i forbindelse med et oppussingsprosjekt, oppdaget skjulte feil og mangler som burde kommet frem i salgsoppgaven.
Dette gjelder i særdeleshet:
- råte i store deler av gulvet mot kjelleren der flere bjelker er gått helt i oppløsning og det er funnet EKTE HUSSOPP rundt i store deler av gulvet og oppover vegger. Dette er bekreftet via prøve som er analysert av Mycoteam AS.

- påstått brannmur mot nabobygningen som viser seg å være kun 2cm tykk hønsenettingarmert murpuss på den delen som er tømmerkasse. (trapperommet er murt opp hele eller deler med teglsten og pusset.)

- Det ble, ved riving av skråhimling i 2 etg på bad, oppdaget aske som drysset ned og bordet vi tok ned var sotbelagt i hele lengden. Det tyder på at det har vært brann i huset, enten fra brann i nabobygninger eller i dette bygget.
I ettertid av min befaring har hjemmelshaver demontert himling da det ikke fantes inspeksjonsluke for tilgang til loftet. Det avslørte ennå mere sotskader på loftet samt litt isolasjon her og der og plast som ikke var heldekkende og dermed slipper igjennom fuktig luft.

ALt i alt fremstår det som at det er flekket sammen på en ufagmessig måte og hverken isolering eller tetting med plast er utført fullbyrdig.

SUMMERING:
Grunnmuren er oppsprukken både utvendig og innvendig, det er store skjevheter på gulvet inne, brannveggene holder ikke det takstrapporten sier den er og det er ikke branntettet oppunder gesimsene flere steder.
Det er ekte hussopp i bjelkelaget og oppover veggene, gulvet faller fra hverandre, det er brukt fuktskadet treverk som spikerslag i himling i 2 etasje, det er oppdaget sot etter brann i himlinger, kjellertrappen leder rett inn i kjelleren uten avledning av regnvann utenfor kjellerveggene. Det er ikke musetettet bak panelen, bunnsvillene er spist opp innvendig, vaflexpapp på yttervegg mot fengselet er satt på i feil rekkefølge som vil føre kondensvann bakom og inn i veggen.
Det er vanskelig å regne seg til at det finnes lønnsomhet i rehabilitering av bygningen, da et ferdig rehabilitert produkt ikke vil tilfredsstille fremtidige EU krav til energi og det vil fortsatt være en del tilårskommen bolig stående på en grunnmur som er skjev og oppsprukken.

Kort bygningsbeskrivelse:
Tilstandsrapport fra Utskriftsdato: 04.08.2020 beskriver mulighet for at grunnmur er bygd på flåte av tømmer, noe en eldre kollega også bekrefter kan være tilfelle i dette område. Område er ansett som et område med kvikkleire på folkemunne og i ifølge NVE sine kartlegginger. Det er bygget grunnmur av stein og betong i ca 1m tykkelse. Over grunnmur er det laftet tømmer som er kledd utvendig med tømmermannspanel på nord, vest og syd side. På østsiden er det påført murpuss i ca 20mm tykkelse armert med hønsenetting som virker å være påført direkte på den opprinnelige ytterkledningen, muligens med en form for vindsperre imellom. Salgsrapporten beskrev det som pusset teglvegg. 1 tilbygg er sannsynlig oppført i bindingsverk og kledd med tømmermannspanel, mens trappetilbygget er murt opp med teglsten. Saltak belagt med Shingel.

Vedlegg - Kalkyler, bilder, etc.:
Bildevedlegg til reklamasjonsrapporten
Salgsoppgave som eier har fått forelagt
Tilbud fra Jon Fjell AS
Byggforsk 720.085 Ekte hussopp. Bekjempelse og utbedring av skader.pdf
Rapport fra Mycoteam om prøve tatt fra skadested.
Eiers utfyllende dokumente

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

Ansvarlig for rapporten:

Rune Fjell

Tømrermester, takstmann. Teknisk tegning - Bimteknik. Jobbet i byggenæringen siden 1978

27/08/2024

Fjell Byggconsult AS
Takst og Tegning
Tømrermester Rune Fjell
Rune Fjell

©mstr.no

www.bmtf.no

Skade / Mangel:

1) Brannvegg mot nabo

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Eier igangsatte et opp pussings prosjekt der oppgaven var å fjerne kinapanel på veggene og kle vegger og himling med gips. Parkett og kjøkkenet skulle skiftes ut.

Det ble etter første befaring oppdaget råte i veggen mellom stuen og kjøkkenet av Jon i Bygg og Tømrermester Jon Fjell AS, og senere i gulvet, noe som førte til at arbeidet stoppet på grunn av mistanke om at skadene var forsøkt skjult. I tillegg ble veggen mot naboen bemerket av Jon under befaringen i april. Etter funn av råte inspiserte hjemmelshaver ytterveggen og demonterte ventilatoren samt dens gjenværende rørføring i brannveggen mot nabobygget. Da fant man ut at «brannveggen» kun besto av utvendig puss armert med hønsenetting, uten tegl under, slik det ble fremhevet i salgsoppgaven. Bilde av ventilasjonsluken til kjøkkenventilator som går igjennom brannveggen viser at materialet bak murpussen er av trevirke. Det ser ut som profilert panel. Dette fremgår av bilde på side 17 i vedlagte bildebevis dokument: 7.Råte første etg.
Hønsenettingen i murpussen kan også forsterke varmen fra en eventuell brann i nabobygget!
Det nedre bilde til venstre viser at det er tegl bakom pussen, men det er kun i tilbygget som inneholder trappeoppgangen. Resten er tømmerkasse i 1 etasje og reisverksvegg i 2 etasje.

For å tilfredsstille brannkrav og det salgsoppgaven ga inntrykk av, vil det være behov for å etablere en brannvegg som tilfredsstiller kravene til Brannskillevegger. Dette må prosjekteres av RIBr. Det ble også oppdaget at nabobygget har 4 vinduer som er åpningsbare i sin brannskillevegg, noe som ytterligere svekker brannsikkerheten mellom disse boligene. Understreker at undertegnede ikke er brannkonsulent og det må innhentes ytterligere brannteknisk konsultering for full kontroll med mulige tiltak.

HENVISNING TIL:

TEK17 §11

Bildene viser ventilasjonshullet som viser at det ikke er teglsten under pussen. Det viser også gesimsutstikk som ikke ivaretar brannsikkerhet. I den røde firkanten fremkommer det teglstein som da ser ut til å ha blitt benyttet i tilbygget. De røde stiplingene viser en klar kant som kan være toppen av teglveggen. Men den opprinnelige tømmerveggen har ikke tegl bak pussen.



©mstr.no

www.bmtf.no

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Brannveggen mot nabo i øst er ikke i samsvar med salgsprospektet som sier at brannveggen er av teglsten som er pusset og malt. Den må derfor reetableres. Det innebærer, som et alternativ, å mure opp en lecavegg i 10cm tykkelse som pusses og males utvendig med maling eller farget puss tilpasset behovet til en brannvegg. Dette er priset i tilbud fra Jon Fjell AS til kr 181.000,- inkl mva. Prisen er regnet på før siste prisendring og justeres opp 10%
Bygningen er Sefrak registrert og brannveggen må prosjekteres og sannsynligvis byggemeldes da det vil føre til en fasadeendring med føring av brannvegg opp over eksisterende takflate.
Estimerte kostnader for dette settes til kr 80 000,-

Pris ut i fra ovenstående vurdering: **279 100,-**

2) Råte i bunnsviller og tømmervegger

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

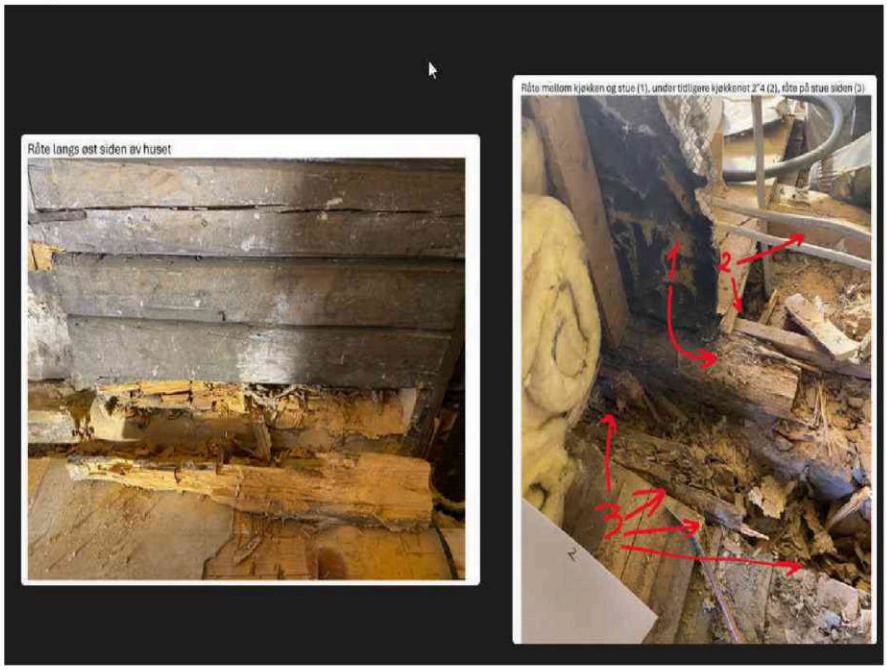
Under utskifting av vinduer ble det oppdaget mer råte i bunnsviller og tømmeret i veggene. Bygg og tømrermester Jon Fjell AS har priset arbeidene og noen av disse arbeidene er utført ved å fjerne råteskadd tømmer og erstatte det med impregnert bindingsverk da det var et oppdrag om restaurering som var grunnlaget for tilstedeværelse av byggmester på stedet.

Arbeidet ble stoppet da råte også ble oppdaget i bjelkelaget og oppdagelse av at forsøk på reparasjoner og oppretting av gulvet tydelig har blitt utført i perioden som antas å være i perioden etter 2012 - 2013 da det er benyttet Torx skruer i gulvet som er like de skruene som er funnet i garasje. Stubbeloftsleire er fjernet og det er vaflex papp og glava isolasjon litt her og der i gulvet. Disse oppdagelsene førte til mistanke om at forrige huseier må ha visst om råteskadene i gulvet og takstmann ble derfor rekvirert.

HENVISNING TIL:

Det henvises til egenerklæring fra selger der det er gitt avkrysning for at selger ikke kjenner til om det har vært sopp, råte eller skadedyr eller innsekter i boligen.

Bildene viser råte i vegger som er utdrag fra vedlegget som viser råteskadene i 1 etg.



www.bmtf.no

VURDERING AV SKADE/MANGEL:
Råttent trevirke må skiftes ut i tillegg til en sikkerhetsavstand rundt råten pga trådene råten sprer seg med.
Dette er priset av Bygg og tømrermester Jon Fjell as til kr 87 500,-

Edit: Etter at det ble avdekket ekte hussopp i etasjeskillet og oppover i vegger som ennå ikke er kledd igjen, ser man at reparasjonskostnadene blir så store og usikkerheten om hvor omfattende soppangrepet er og om det er mulig å fjerne alt vil være betydelig.

Prisen til Jon Fjell AS strykes og det estimeres utbedringer for veggene med kr 400 000,-

Pris ut i fra ovenstående vurdering: **400 000,-**

3) Råte i etasjeskille kjeller/1 etg

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:
Det er blitt avdekket omfattende råte og EKTE HUSSOPP i gulvet mellom kjeller og 1 etasje. I størst grad er det råttent ved kjøkkenet der bjelkene gikk helt i oppløsning etter åpning av gulvet og det måtte støttes opp i kjelleren.
Det ble besluttet å åpne hele gulvet og det avdekket at det er blitt gjort forsøk på å reparere gulvet i perioden etter 2012-2013 basert på at det ved åpning av gulvet ble funnet bruk av skruer med torx hode som ikke ble vanlig i Norge før på 1990 tallet, men funn av skrueesker i garasjen med Nobb nummer som stammer fra 2012 og 2013 med innhold av helt like skruer som er benyttet i gulvet, tyder på at selger burde krysset av for at han kjente til råte i boligen de har bebodd i 45 år. (fra 1975)

Videre ble det etter åpning av gulvet funnet at det er stubbeloftsleire i stuedelen ut mot Thornegata mens stubbeloftsleiren er fjernet i kjøkken/spisestuedelen og flyktig reparasjon er utført med noe 2x4, gamle gulvbord er benyttet til å skole opp og rette gulvet, litt vaflex papp og litt isolasjon her og der, hele gulvet var ikke isolert.
Høy fuktighet opp mot 24 vekt% og råte er der også funnet i bjelkelaget som krever utskifting av alle bjelkene og fjerning av stubbeloftsleire.
En prøve av sopp som lå på stubbeloft i kjøkkendelen ble sendt til Mycoteam AS for analyse og det ble bekreftet EKTE HUSSOPP. Se vedlegg.

Det anbefales å ikke lufte mye i kjeller på sommerstid, da varm luft trekker inn og lager ekstra mye kondens og høy relativ fuktighet.

Den utvendige kjellernedgangen har ingen utvendig drenering som gjør at regnvann renner rett inn i kjelleren og øker fuktigheten ytterligere.

Følgende er hentet fra www.mycoteam.no som sier noe om helsefaren og myndighetenes anbefalinger om mugg og råte:
I januar 2015 kom Folkehelsa ut med en revidert rapport om «Faglig anbefalte normer for inneklima. 2015:1». De skriver der at «Fuktproblemer eller muggsopp innendørs synes å gi økt risiko for en rekke allergier og luftveislidelser inkludert astmautvikling og -forverring, pustebesvær, hoste, piping i brystet, luftveisinfeksjoner, bronkitt, allergisk rinitt, og andre symptomer fra øvre luftveier samt eksem. Mekanismene for helseeffekter synes å kunne være både allergiske og ikke-allergiske.».

Videre oppsummerer de med følgende:
«Anbefalt faglig norm for fukt og muggsopp Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjonen skal unngås. Tegn på risikoforhold er mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.».

HENVISNING TIL:
Egenerklæringen fra salgoppgaven.
https://mycoteam.no/inneklima-mugg/helsemessige-effekter-av-muggsoppskader/

©mstr.no

www.bmtf.no

Bilde viser hvor råttent bjelkelaget er og det beige i den røde ringen er ekte hussopp. Se vedlegg for ytterligere bildebevis.

Råte i alle bjelke lag over kjøkkenet (1) Torx skruer (2), Avrettingsmasse (3), Papp uten stubbloftsleire (4), råte som har skrekt seg under bjelker (5).



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Det er unektelig behov for utskifting av hele bjelkelaget mellom kjeller og 1 etasje.
Dette er priset av Bygg og tømrermester Jon Fjell AS til kr 240 000,-
Det er i takstrapporten nevnt i punktet for drenering at eier opplyser om at det kan renne vann fra trappen og til sluket i kjelleren. Slikt vann MÅ ledes ned i grunnen på utsiden av bygningen eller føres i rør. En rundsum for dette settes til kr 20 000,-

Edit: Etter bekreftelse om EKTE HUSSOPP, blir prisvurderingene tilsidesatt da man ikke ser grensene for hvor soppen kan ha spredd seg samt andre punkter omtalt i denne rapporten.
Det vurderes en kostnad for fjerne soppen uten at man kan garantere fullstendig fjerning av alt av soppsporer på kr 500 000,-

Pris ut i fra ovenstående vurdering: **500 000,-**

4) Råte i himling 2 etg

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Etter demontering av noen himlingsplater i 2 etasje kom det tilsyne underlagsbord som var råteskadet. Disse ser ut som de har vært demontert andre steder i huset og benyttet som av retting og spikerslag for takessplatene som har datostempel fra 1983 på seg. Dette strider mot egenerklæringen til selger som hevder at de ikke kjenner til at det har vært sopp, råteskader etc i huset.

HENVISNING TIL:

Egenerklæringen fra salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bildet viser noen av skadene i undertaket i 2 etg. Himling med råteskade som ikke ble fjernet før det ble lagt takessplater under. Fuktskade etter lekkasje rundt pipen før det ble kledd med takess plater i 1983.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Vurderingen av skaden er ikke mulig å fastsette eksakt basert på hva som foreløpig er avdekket. Men det er behov for å fjerne det råteskadde treverket som igjen kan avdekke fuktskadet isolasjon. Det regnes på at all himling i 2 etg fjernes for å kunne fjerne fuktskadet materialer.
Det estimeres utbedringskostnader som inkluderer:
-Riving av all himling i 2 etasje,
-Ny plast i himlinger,
-Oppretting med friske materialer og
-Ny himling av gips som sparkles og males.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: **86 000,-**

5) Isolering

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Da det ble demontert takessplater i himlingen i 2 etasje, ble det avdekket bruk av panelbiter som var fuktskadet i endene og dermed råteskadet. I forlengelse ble det undersøkt isolering som viser seg å være kun 10cm i skråhimling i trappegangen. I skråhimling i rom mot nord vest var det isolasjon her og der. Dette gir intrykk av at taket er åpnet utenfra da det ble lagt om til shingeltak og at det var litt isolasjon tilgjengelig men ikke nok til å isolere hele taket.

HENVISNING TIL:

©mstr.no

www.bmtf.no

Bildet viser eksempel på ufullstendig isolering i himlinger.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Det vil være behov for å etterisolere hele taket og da bør det gjøres ovenfra med påforing slik at det kan imøtekomme fremtidige EU-krav til energiredusering.
Dette innebærer:
Riving av takrenner takshingel og rupanel.
Avfallhåndtering.
Stillas
Stenge fortau i Thornegata.
Påfore taket.
Isolere
Ny taktro og shingel
Tilbakemontere takrenner.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: **260 000,-**

6) Brannskade i himling og loft

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Det drøsset aske ned fra himlingen da noen bord ble løsnet på baderommet. Ved vidre åpning av himlingen ble det avdekket mere brannskade på loftet. En mulig årsak er at det kan ha blitt antent noe via smitte fra den gang Thornegata 31 brant. Thornegata 31 finnes ikke lenger da den har blitt integrert i Sundgata 21.
Det er ikke opplyst i salgsoppgaven om brannskade på loftet og det er behov for å fjerne brannskadet treverk. Omfanget er foreløpig ukjent, så det blir behov for å åpne større deler av himlingen for å avdekke omfanget og kle det igjen.

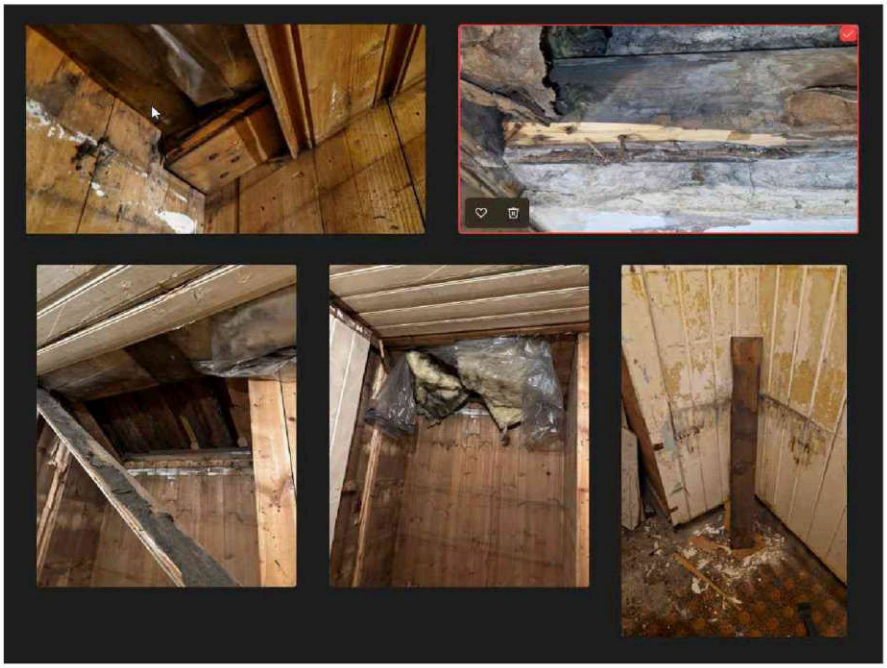
HENVISNING TIL:

Byggforsk 700.620 Brannsikring av eldre, tett trehusbebyggelse.
Byggforsk 720.302 Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger.
Byggforsk 520.305 Brannvegger trehusbebyggelse
Byggforsk 520.310 Brannspredning via fasader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Bilde viser aske på himlingsbord over badet og svidd undergurt ved pipe i gangen.



VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Det må bli en omfattende gjennomgang av himlingen for å isolere de brente overflatene og/eller skifte de ut og det lar seg ikke gjøre å bestemme størrelse på den jobben før åpning av tak og vegger.
Det estimeres en reparasjon på kr300 000,-

Pris ut i fra ovenstående vurdering:	**300 000,-**

TOTALSUM:	**1 825 100,-**

©mstr.no

www.bmtf.no

Takstmann Rune Fjell
Fjell Byggconsult AS

Mottaker

Dato: 22. august 2024
Deres ref.:
Vår ref.:

Vedlegg til reklamasjonstakst

1. Brannvegg mot nabo

Brannveggen tilfredsstiller ikke krav til brannvegg som av Brannvesenet i Drammen estimerte til å måtte være minimum EI30.
Veggen mot Sundgata 21 (Som før var Thornegata 31) er, bortsett fra trapperommet kun utført med murpuss armert med hønsenetting festet direkte til panel med 1 eller 2 lag papp bakom.
Det viser seg også at nabohuset har åpningsbare vinduer, noe det ikke skal være i en brannvegg med slik nærhet til brennbar nabo.



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:







Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

2. Råte i bunnsviller og tømmervegger



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

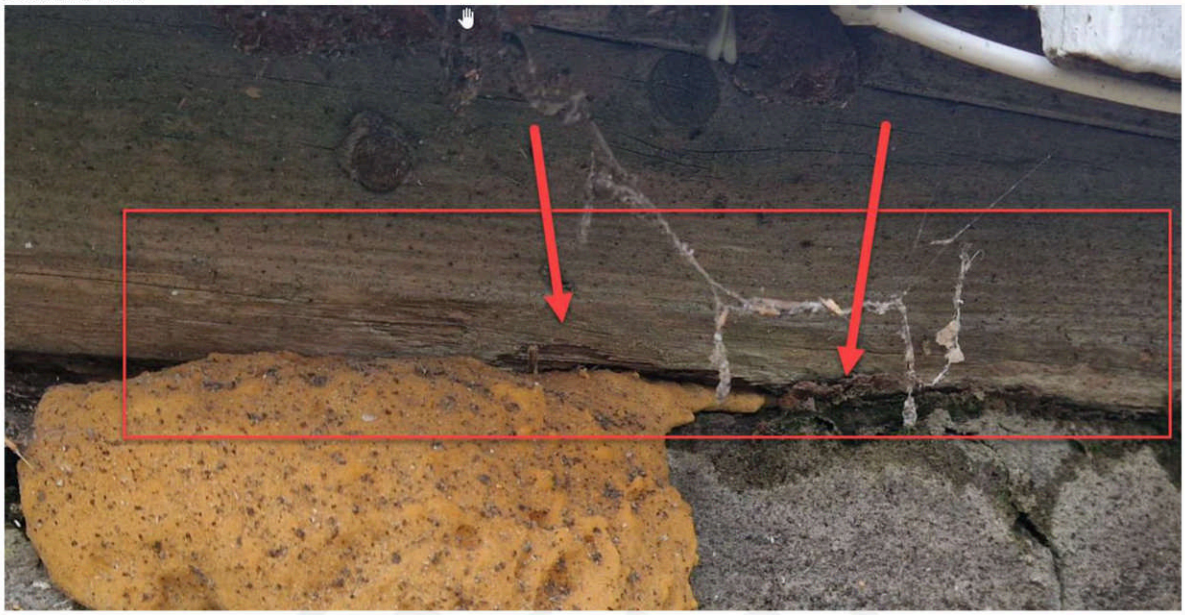


Råte i ytterpanel:

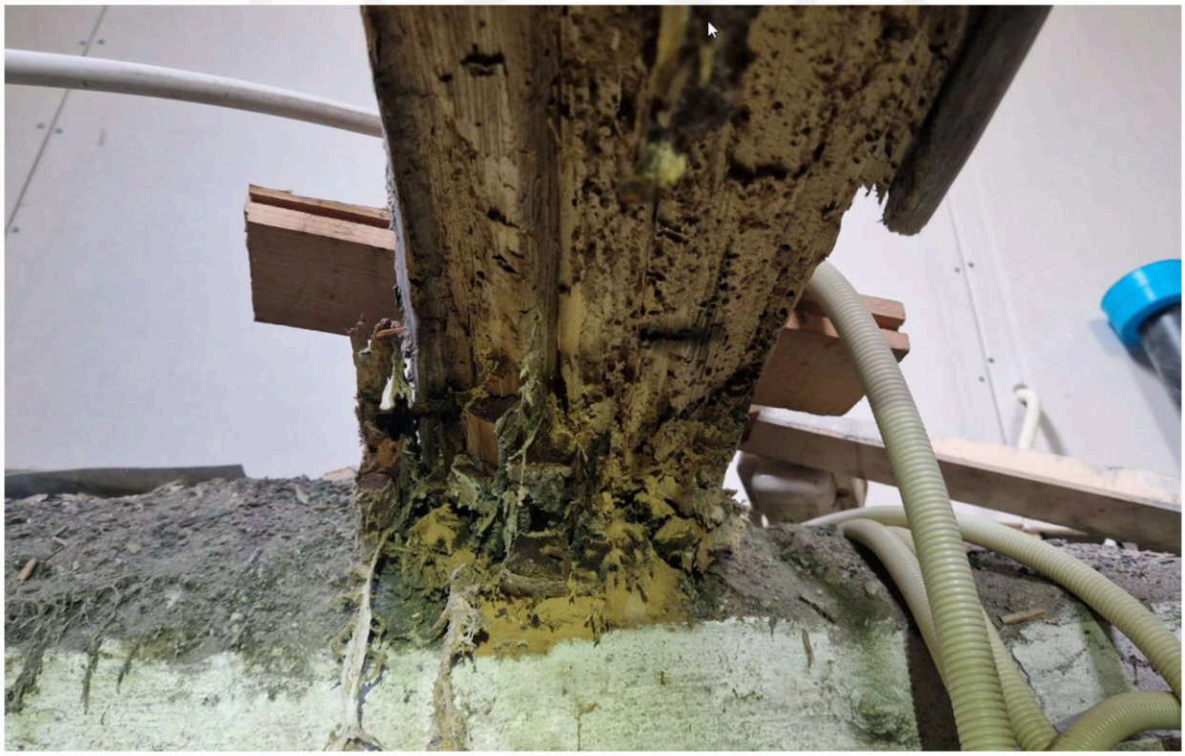


Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Bunnsvill:



3. Råte i etasjeskillet



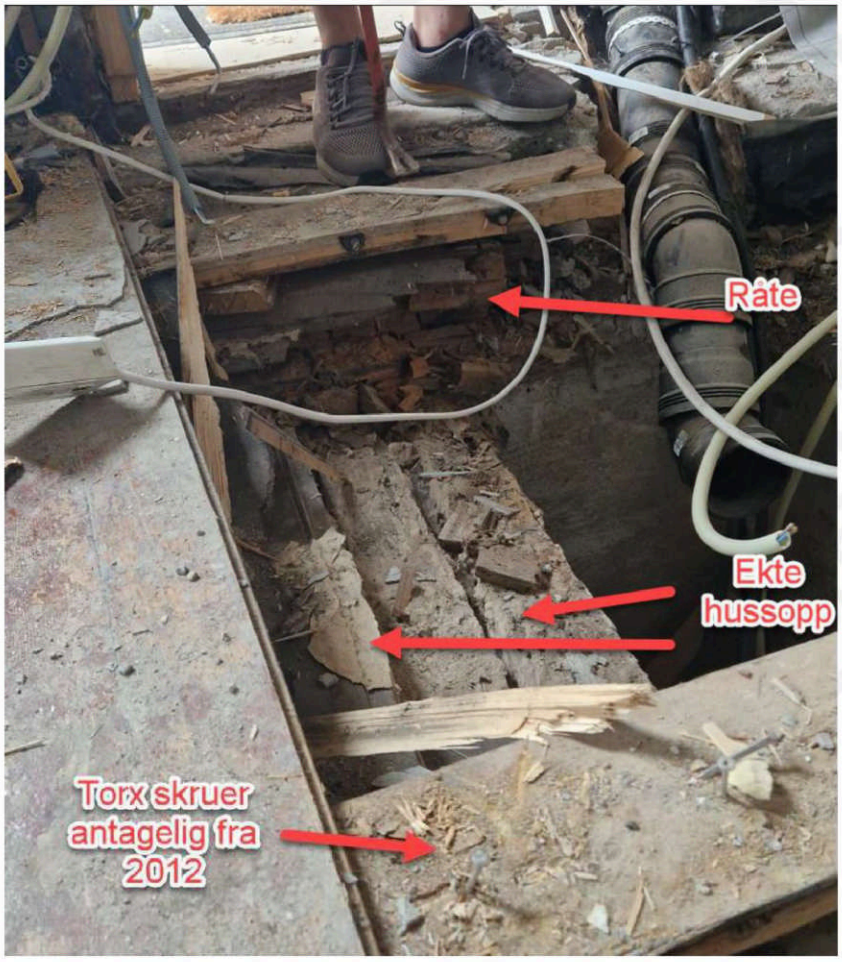
Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Ekte hussopp:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

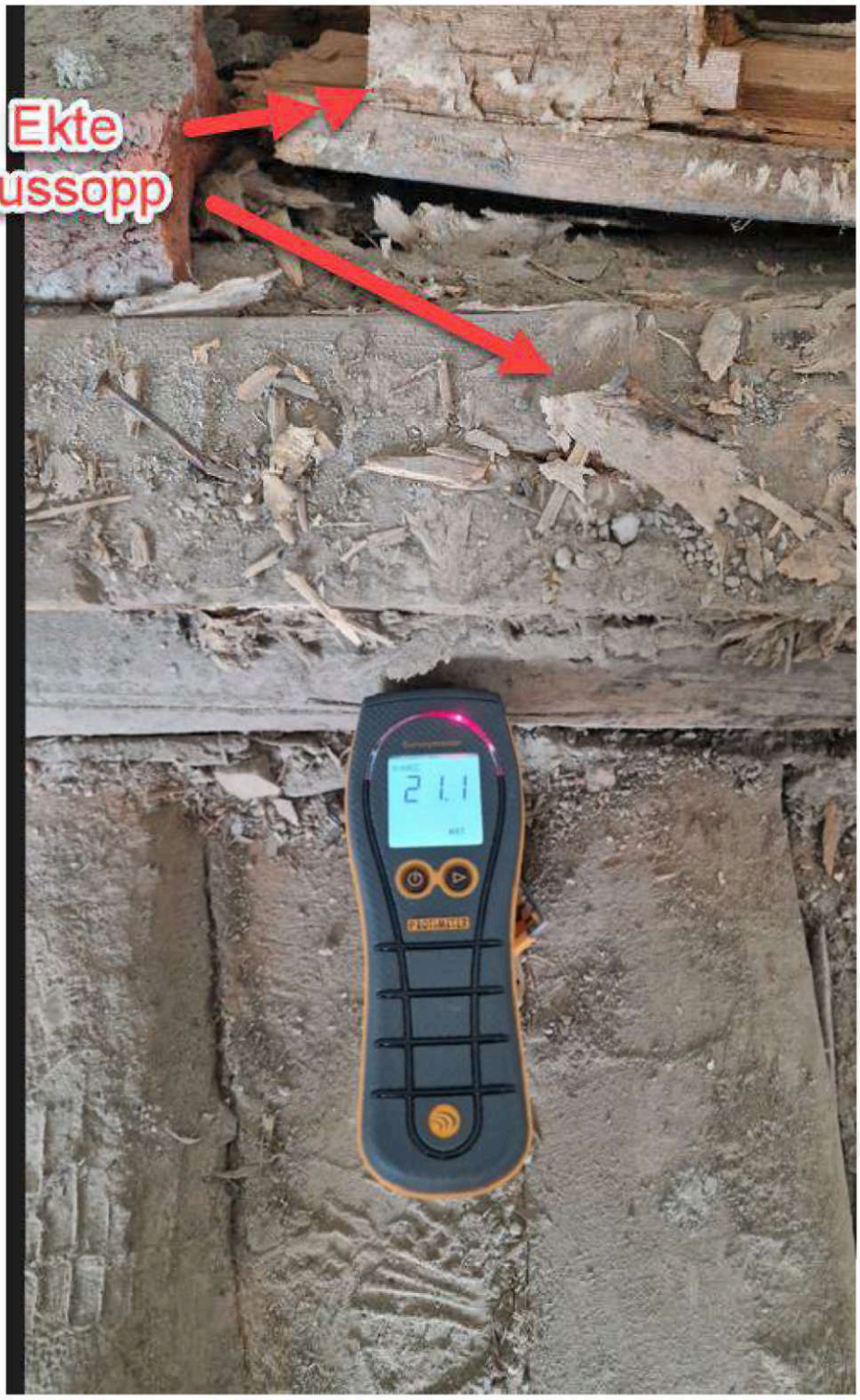




Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

4. Råte i himling 2 etasje

Det er benyttet en del gamle materialer som lekting for takess plater i 1983 som er stemplet på takess platenes bakside.

Eksisterende himling under takess platene:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



5. Isolering:

Det er utført noe isolering i boligen, men svært begrenset og litt her og der og store mangler er avdekket da vi fjernet noe innvendig himling.



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

6. Brannskade i himling

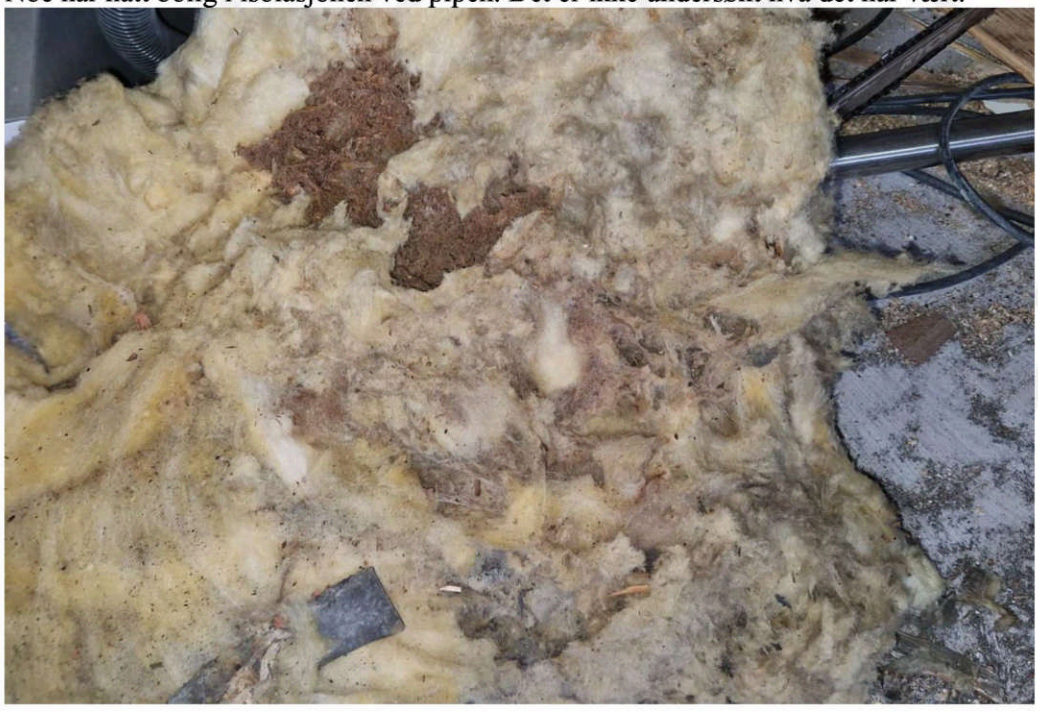
Det drøsset ned aske da vi løsnet et bord i himlingen på badet og bilder fra der og rundt pipen tyder på flere branntilløp opp igjennom. Nabo boligen har brent ifølge kommunale dokumenter og det er ikke utenkelig at det kan ha vært tilløp til brannsmitte også i denne boligen samtidig:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Noe har hatt bolig i isolasjonen ved pipen. Det er ikke undersøkt hva det har vært:

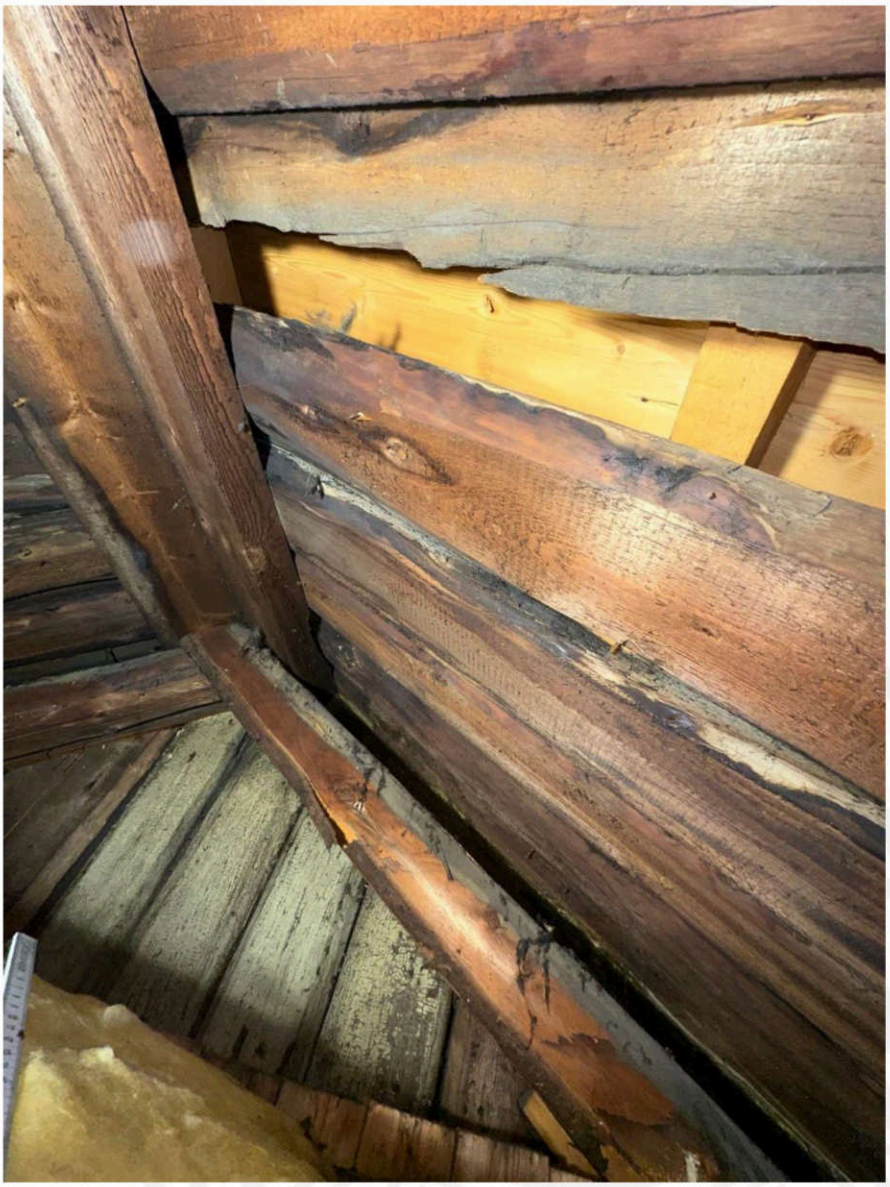


Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Aske i himling:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:





Her vises brent maling

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Svidde materialer:



Med vennlig hilsen
Takstmann Rune Fjell

Fjell Byggconsult AS BMTF
Takst og tegning
Tømrermester

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Analyserapport

Thornegata 29
3015 DRAMMEN

PRØVESTEDSADRESSE

202408087
PROSJEKTNUMMER

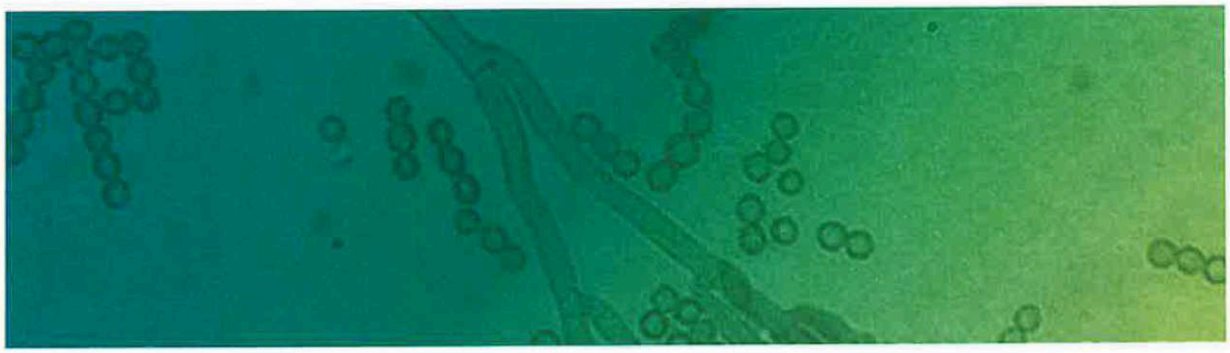
Råtesopp
EMNE

Maria Nunez
RAPPORTANSVARLIG

09.08.2024
RAPPORTDATO

DERES REF.

Rune Fjell
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Fjell Byggconsult AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Rune Fjell
RAPPORT UTARBEIDET AV	Maria Nunez seniorrådgiver
TELEFON	+47 46423235
EPOST	mnu@mycoteam.no
VEDLEGG	Faktablad om ekte hussopp
KOPI	
RAPPORT GODKJENT AV	Cathrine M. Whist avdelingsleder laboratorium

1. Innledning

Vi har mottatt en sopprøve for analyse (foto 1). Prøven er mikroskopert for å bestemme hvilken sopp det er som har forårsaket skaden.



Foto 1. Prøve 296208. Kjeller, stubbeloft, soppmateriale.

1.1 Informasjon fra oppdragsgiver

- Hus fra 1870.
- Sopp i råteskadet bjelkelag i etasjeskillet mellom 1. etg. og ~~/~~grovkjeller.
- Det er fjernet råte i veggen, men usikkert om det er fjernet nok.

2. Resultater

Analyseresultatet er gjengitt i tabell 1 under.

Tabell 1. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi), 24.07.2024.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (296208:426184)	Kjeller, stubbeloft	Soppmateriale	**Ekte hussopp** (*Serpula lacrymans*)

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*) regnes som den mest alvorlige råtesoppen som forekommer i hus, fordi den har en stor utbredelsesevne selv til tørre områder og den gir en kraftig vednedbrytning (brunråte). Med vedvarende gunstige vekstbetingelser (tilgang på bl.a. fuktighet og kalk), kan soppen i løpet av få år bryte ned angrepet treverk og spre seg hurtig slik at utbedringstiltakene som regel blir omfattende og kostbare. Utskiftning av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. I tillegg må tilstøtende murverk

kjemikaliebehandles med soppdrepende middel beregnet for hussoppsanering. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppen.

3. Tiltak

All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca. 0,5 meter (i lengderetningen) inn i friske materialer. Eventuelt angrepet murverk må gis en kjemikaliebehandling beregnet for sanering av hussoppskader. Se for øvrig vedlagte faktablad.

Ved angrep forårsaket av ekte hussopp er det meget viktig at skaden avdekkes i sin helhet og utbedres på en tilfredsstillende måte, hvis ikke vil angrepet lett kunne videreutvikle seg ved tilfeldige fremtidige oppfuktinger.

Hvis det er spørsmål vedrørende rapporten, eller ønske om at Mycoteam skal besiktige skaden for å avklare skadeomfang og gi råd om nødvendige utbedringstiltak på stedet, vennligst ta kontakt med Hege Bull Jenssen på telefon 905 03 581.

DIGITALT SIGNERT
mycoteam.no

MYCOTEAM



Sporepulver fra frukt-legemer av ekte hussopp farger omgivelsene rustbrune.



Del av knebukk på bygård-loft med kraftig angrep av ekte hussopp. Soppen sees på bildet i form av hvitt overflatemycel og som lyse mycelstrenger.

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*)

Ekte hussopp danner et hvitt, kraftig soppmycel som kan dekke store flater, gjerne kombinert med pannekakeliknende, brune fruktlegemer som produserer rødbrune sporer. Typisk er også et kraftig strengmycel. Eldre strenger blir karakteristisk sprø. Soppmycel og strenger kan ofte vokse på og over uorganiske materialer. Angrepne trematerialer får ofte store sprekkeklosser.

Ekte hussopp er den mest fryktede skadesoppen i hus. Dette fordi soppen meget raskt gir en kraftig brunråte, den har stor utbredelsesevne, og saneringstiltak er ofte omfattende og kostbare. Ekte hussopp er vanligst i eldre bygninger, men forekommer også i nyere bygg.

Ekte hussopp angriper trematerialer med en fuktighet mellom 20-50%. Den kraftigste veksten finner sted ved en trefuktighet mellom 20-30% og samtidig en temperatur på 18-20°C. Ved temperaturer over 28°C stopper veksten, og soppen dør ved lengre tids oppvarming over 40°C.

Tre som er angrepet får først en gråbrun farge. Etterhvert blir veden mer rødbrun og går over i en karakteristisk brunråte. Veden får dype skrumpe-revner, og det dannes store sprekkeklosser. Ved nedbrytningen frigis vann, noe som ofte kan sees på soppens overflate i form av væskedråper.



Råteskade i gulvbjelke forårsaket av ekte hussopp. Det rødbrune fruktlegemet sitter under bjelken. Typisk er at det dannes store sprekkeklosser i det angrepne trematerialet.

Bemerkninger

Ekte hussopp finnes kun på trematerialer som er i forbindelse med basisk materiale. Det kan være gammel kalkholdig mørtel i en teglvegg, stubbe-loftsleire eller kalkpuss på trematerialer. Ekte hussopp er vanligst å finne i gulvkonstruksjoner i bygninger.

Ekte hussopp kan forveksles med flere nærstående hussopparter. Falsk hussopp (*Serpula pinastri*) er tynnere enn ekte hussopp og fruktlegemet har en mer "tannet" overflate enn ekte hussopp. Tømmermettsopp (*Serpula himantioides*) er derimot tynn og skorpeformet. Disse og andre arter kan være like aggressive som ekte hussopp, men trenger høyere fuktighet enn ekte hussopp for å utvikle seg. Disse soppene får sjelden gunstige vilkår, og de vil derfor oftest være mindre alvorlige skadegjørere.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Vann og næringsstoffer kan fraktes over lengre avstander ved hjelp av soppens strengmycel. Disse strengene kan bli opp til én cm tykke og er i stand til å vokse gjennom murfuger, bak murpuss og over metall og andre uorganiske materialer. Ekte hussopp sprer seg derfor lett til friskt trevirke og andre steder i bygningen. Soppen kan også vokse gjennom gavlvegger og inn i naboeiendommer. Til disse nye stedene fraktes vann og nærings-stoffer gjennom strengmycelet. Vannet kan fraktes over avstander på opptil 10 meter.

Strengene er karakteristisk sprø i tørr tilstand. Soppen kan overleve uttørring i en dvaletilstand i flere år.

Unge angrep av ekte hussopp i god vekst har et kraftig, hvitt overflatemycel. Dette får ofte gule og rødlige flekker og blir etterhvert mer grålig. Fruktlegemet blir opp til 1 cm tykt og har brune folder og rynker på overflaten. Her produseres soppens sporer. Sporene kan man ofte se som et fint brunt støv i hus hvor det finnes fruktlegemer av hussopp.

Behandling

Det er meget viktig å stoppe et angrep av ekte hussopp tidligst mulig slik at soppen ikke får tid til å spre seg. Bekjempelse av et hussopp angrep innebærer at:

All fukttilgang må stanses.

Alt angrepet materiale må fjernes. Da det ofte er sopptråder i tilstøtende materialer, fjernes også dette med en sikkerhetssone på en meter der materialet ligger inn mot murverk, f.eks. bjelkehoder, spikerslag, o.l. Ellers er en sikkerhetssone på 50 cm påkrevd.

Nye materialer skal være trykkimpregnert. Dette er spesielt viktig der materialene legges på tidligere angrepne teglvegger o.l. Kappflater som legges inn i slike områder skal behandles med et soppdrepende middel.

Soppen vokser ofte på og gjennom murverk. Av den grunn må fuger i teglvegger krasses, samt at teglveggene eventuelt må hullbores, for så å impregneres med soppdrepende middel. Murverk behandles med en sikkerhetssone på en meter fra sist synlig registrert angrep. Alle synlige rester av ekte hussopp fjernes.



SKADERAPPORT

Oppdragsgiver:	Claims Link AS
Skadested:	Thornegata 29
Postnr. /sted	3015 Drammen
Skadenummer:	E2063651
Takstfirma:	Inspect AS
Org. nummer:	928 101 053
Takstmann:	Håkon Haukelidsæter
Befaring:	17.10.24
Adresse:	Postboks 751
Postnr. /sted:	3003 DRAMMEN
Epost:	hakon@inspect.no
Telefon:	938 20 771

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Takstmann:

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Rapporten tar ikke stilling til om reklamasjonen er berettiget, rapporten er kun en teknisk beskrivelse av punktene det reklameres på.

Mottatte dokumenter

- ✓ Salgsoppgave
- ✓ Egenerklæringsskjema fra selger – 01.07.2020
- ✓ Tilstandsrapport bolig – 04.08.2020
- ✓ Reklamasjonsrapport Rune Fjell – 27.08.2024

Enkel bygningsmessig beskrivelse

Enebolig oppført i 1870, grunnmur i stablesteinsmur, med kjeller under stuen. Yttervegger i bindingsverk av tre, med stående trekledning, vegg mot nabo med pusset fasade. Tak i tre konstruksjoner tekket med pappshingel.

Mandat

Claims Link AS ønsker en vurdering av de tekniske sidene ved reklamasjonen.
Følgende forhold beskrives i denne rapporten:

1. Brannvegg
2. Råte i bunnsviller og tømmervegger
3. Etasjeskiller kjeller/1.etg
4. Himling 2 etg.
5. Isolering
6. Brannskade

1. Brannvegg

Vegg mot nabo i øst, veggen er bygget i deler med teglsten som er pusset, resterende del av veggen er bygget i trevirke og det er pusset utenpå trekledning. Se bilde til høyre for forklaring.



I tilstandsrapport opplyses det på side 3, *«brannvegg mot nabohus er av teglsten, som er pusset og malt».* Yttervegger er gitt TG2 med tanke på alder, og det er opplyst at konstruksjonen ikke er kontrollert da dette krever inngrep på stedet.

I egenerklæringsskjema er det ingen opplysninger om utførte arbeider på fasaden mot nabo eller annet relevant til forholdet.

Det er den 28. Juli 1980 godkjent i kommunen at det kan utføres skifting av vinduer, panelig og nytt tak. Vegg mot nabo er ikke med på tegninger og det er ikke spesifisert at det skal gjøres arbeider på denne veggen.

Slik jeg oppfatter Takstmann Fjell så påpeker han at brannveggen mot nabo ikke er i samsvar med salgsprospektet som sier at brannveggen er av teglsten som er pusset og malt.

1.1 Vurdering

Ved min befaring av eiendommen ble det gjort undersøkelser på det som omtales som brannvegg mellom de to boligene. Det ble registret at nabohuset (Thornegata 21H) har 4 stk åpningsbare vinduer i fasaden samt en friskluftsventil. Avstand mellom Thornegata 21H og Thornegata 29 ble målt til 2,2m. Se bilde over for forklaring. (se også bilde 1-4)

I Thornegata 29 er fasaden mot nabo bygget med delvis teglsten som er pusset og resterende del av vegg i bindingsverk av tre som det er pusset direkte utenpå en eldre tre kledning

Det stemmer som Takstmann Fjell påpeker at deler av brannveggen er bygget med puss direkte utenpå trekledning, varmepumpen er i tillegg plassert på denne veggen og det samme er utløpet for kjøkkenviften, denne veggen er derfor ikke å betegne som en brannvegg, det må gjøres tiltak.

1.2 Konklusjon

Brannveggen mot nabo er delvis bygget med teglsten og bindingsverk av tre som er pusset, brannveggen har flere feil og mangler og det må gjøres tiltak.

1.3 Utbedring

Dersom det skal gjøres tiltak kan kostnad forespeilet av Takstmann Fjell på kr 279 100 legges til grunn.

2. Bunnsviller og tømmervegger

Yttervegger i laftet tømmer, antatt fra byggeår. Innvendige vegger i 1.etasje var lektet ut og gipset ved min befaring.



I tilstandsrapport er følgende opplyst: Veggkonstruksjon og utvendige fasader TG2: *Over grunnmuren er det sannsynligvis en blanding av laftet tømmer og reisverk/-plank. Eier mener at trapperommet er satt opp av mur, som er kledd på utvendig side. Utvendig side er kledd med stående trekledning. Innvendig side er i hovedsak platekledd med malte/tapetserte flater. Konstruksjonen er ikke kontrollert, da det krever inngrep på stedet. Tg. 2 er gitt med tanke for alder.*

Det er gitt en lokal TG2 på enkelte kledningsbord rundt vinduene: *«Det bemerkes at enkelte trekledningsbord i forbindelse med vinduene på utvendig side er plassert tett ned mot sålebenkbeslag. Konsekvensene er at det nå har oppstått sprekker og mindre råteskader på trekledningen i dette området. tg. 2 er gitt for bemerkningen.»*

I egenerklæringsskjema er følgende opplyst: *7.kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Beskrivelse: Huset bygd i 1873. lett helning i gulver.*

Slik jeg oppfatter Takstmann Fjell så påpeker han at det under utskifting av vinduer ble oppdaget mer råte i bunnsviller og tømmervegger samt noe råte i utvendig kledning.

2.1 Vurdering

Ved min befaring var veggene og himlingen i stuen foret ut og platet igjen med gips, jeg kunne derfor ikke selv se tilstanden på bunnsviller og tømmervegger (se bilde 5-8).



Bunnstokken er den nederste stokken i en laftet tømmervegg og ligger direkte på fundamentet. Den er mer utsatt for fukt fordi den er nær bakken og fundamentet, som kan trekke opp fukt.

Det er ikke opplyst hvorvidt det ble oppdaget råte videre opp i veggen eller hvilket omfang det var av skader på vegger, men det jeg oppfatter at dette var i bunnsvill og rundt vinduer hovedsakelig. Det er lagt med bilder i rapporten til Fjell som viser «råteskader i bunnsviller og tømmervegger» Jeg stiller ikke spørsmål rundt om at det faktisk er avdekket noe råteskader, men det er kun dokumentert råte i en bunnsvill i rapporten til Fjell.

Boligen er fra 1870, og opprinnelige tømmervegger har oppnådd en alder av 154 år, basert på ytterveggenes alder er det ikke upåregnelig at det ved åpning av vegger oppdages skjulte skader i veggkonstruksjon.

Sintef Datablad 700.320 sier følgende om levetid og tiltak for bygningsdeler.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)			Hen-visning
			Korte	Middels	Lange	
	Bindingsverk av tre	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80	523.251
	Bindingsverk av stålprofiler	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80	523.254
	Laft, uten utvendig kledning	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	20	40	60	523.291

Levetidstabellen kan ikke benyttes for å angi levetid for en konkret bygningsdel men er en god veiledning for når vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Kledning: Boligen er kledd om i ca. 1980 og kledningen har oppnådd en alder av 44 år. Trekledning har ifølge Sintef en forventet levetid på 40-60 år. Se utklipp over som beskriver tiltak.

Det påpekes at det er råte i noe kledningsbordene, det sies ikke noe om omfanget av skadene. Det er stående trekledning på boligen, og det er ikke upåregnelig at det oppstår råte i nedre del av kledning slik som det er vist til i rapporten til takstmann Fjell. Se bilde til høyre.

Det er opplyst i tilstandsrapport at det er oppstått noe sprekker og mindre råteskader på trekledningen. Ytterkledningen har derfor fått en lokal TG2.

Råte i ytterpanel:



2.2 Konklusjon

Det er avdekket råte i bunnsvill og laftet tømmer i boligens yttervegger, basert på alder er det ikke upåregnelig å avdekke skader ved åpning av konstruksjon. Ved min befaring var dette utbedret og veggene kledd inn, og jeg kan derfor ikke verifisere skadeomfanget. Det anbefales at faktiske kostnader og bedre bilde dokumentasjon av omfanget etterspørres fra den utførende.

Kledning: Det er stående trekledning på boligen, og det er ikke upåregnelig at det oppstår noe råte i nedre del av kledning.

2.3 Utbedring

Takstmann Fjell har først foreslått en utbedring av råttent trevirke i en sikkerhetsavstand rundt den avdekkede råten i bunnsviller og tømmervegger, kostnaden er Priset av Bygg og Tømrermester Jon Fjell til kr 87 500.

I punket er det også medtatt merkostnader da det ble avdekket ekte hussopp i bjelkelaget. Dette omtales i min rapport under forhold 3. Etasjeskille kjeller/1.etg.

3. Etasjeskille kjeller/1.etg

Etasjeskiller i tre antatt fra byggeår. Under etasjeskiller er det kjeller, kjeller har inngang via utvendig trapp og er delt inn i vaskerom og lagrinsrom med en takhøyde på 1,9m. Gulvene er støpt i betong, vegger i stablesteinsmur som er pusset og murpuss i himling.



I tilstandsrapport er det opplyst:
Direkte fundamentering TG2: *Sett fra kjellerplan, er det lett synlig bom-puss og løs murpuss. Lett synlig sprekker og riss i grunnmuren. Eier opplyste om at sprekkene har vert stabile i mange år. Kostnader til reparasjoner er påregnelig.*
Drenering TG2: *Det vites ikke noe om drensystem. Tørr kjeller på befaringsdagen. Grunnmur av stabbestein er ikke en vanntett konstruksjon. Eier opplever at det kan renne overflatevann via kjellertrappen og ned på kjellergulv. Vannet blir således ledet ned til sluk i kjellergulvet.*
Terrasse, balkonger trapper TG2: *Trapp av betong mellom terreng og kjeller: Innehar en del sprekker. Lav takhøyde.*

I egenerklæringsskjema er følgende opplyst:
5.Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen? Ja. beskrivelse: i trappe nedgang til kjeller.
7.kjenner du til om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Beskrivelse: Huset bygd i 1873. lett helning i gulver.

Slik jeg oppfatter Takstmann Fjell så påpeker han at det er avdekket store råteskader i bjelkelaget samt funn av ekte hussopp, største omfanget er i område på kjøkken. I tillegg hevdes det at det er utført arbeider på bjelkelaget i perioden 2012-2013 og at selger hadde kjennskap til skadene i bjelkelaget.

3.1 Vurdering

Ved min befaring av eiendommen ble etasjeskillet som er bygget mellom 1.etasje og kjeller inspisert, det er bygget et etasjeskille, med stubbeloftfyll som er typiske for byggeåret 1870.



Kjeller: Kjelleren er fra byggeår, og gulvet er bygget uten fuktsperre slik byggeskikken var i 1870, i tillegg er det usikkert om det er drenering rundt boligen. Det vil si at kjellergulvet er en fuktig konstruksjon, og det er normalt fuktig luft i kjellerrommene. Vegger i kjelleren er av stablestein uten utvendig fuktsikring dette er som det er opplyst ved salg en «ikke vanntett konstruksjon». Det er ved min befaring synlige sprekker i trapp ned til kjeller, og oppsprekk og tegn på saltutsalg og fukt i både gulv og vegger i kjelleren (Se bilde 13-16).

I egenerklæringen det opplyst at det til tider har rent overflate vann inn i kjelleren via kjeller trapp og ned på kjellergulvet, men at dette vannet har blitt ledet ned i sluk. (se plassering av trapp på skissen).

Etasjeskillet: Det er synlig at det er store råteskader i den delen av etasjeskillet hvor kjøkkenet tidligere har vært plassert (se grønn markering på skissen over) dette er direkte over del av kjeller med vaskerom (se bilde 9-12). Jeg er enig i at det er omfattende skader på bjelkelaget, og utbedring av bjelkelaget er påkrevet.

Skadeårsakene i dette tilfelle vurderes til å være sammensatt av fuktig luft fra kjelleren, tidvise lekkasjer fra installasjoner på kjøkkenet og oppsug i murer som bjelkelaget ligger an på.

Sintef Datablad 700.320 sier følgende om levetid og tiltak for bygningsdeler.

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)			Hen-visning
			Korte	Middels	Lange	
	Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker	Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler	40	60	80	522.351 522.355

Levetidstabellen kan ikke benyttes for å angi levetid for en konkret bygningsdel men er en god veiledning for når vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Utførte arbeider: Fjell påpeker i sin rapport at det er funnet Torx skruer, vaflex papp og noe isolasjon spredd rundt i bjelkelaget og at dette trolig er gjort i 2012, og at dette beviser at selger har visst om de omfattende skadene i bjelkelaget. Utifra bildene ser det ut som at Torx skruene kan ha vært skrudd igjennom de opprinnelige gulvbordene før det så ble lagt laminat over igjen. Dette kan ha vært for å forhindre knirk. Og betyr ikke nødvendigvis at selger ikke kunne vite om dette da gulvbordene ikke ble revet opp og bjelkelaget inspisert. Det er ikke vist noen bilder av vaflex papp eller Glava isolasjon i bjelkelaget slik Fjell hevder det er i sin rapport.

Ekte Hussopp:
Kort om hussopp (utdrag fra SINTEF Byggforsk blad 720.085): *«Ekte hussopp er en brun råtesopp som gir kraftig nedbrytning av angrepne trematerialer. Et angrep av hussopp starter ved at sporer fra ekte hussopp spirer på trematerialer med et fuktinnhold på over 28 vektprosent. Vekst skjer ved et fuktinnhold på 20 – 30 vektprosent og temperatur på 18 – 20 °C. Ekte hussopp fins ikke i naturen. Den forekommer først og fremst i innvendige trekonstruksjoner som står i kontakt med murverk eller annet kalkholdig materiale.»*



Ved min befaring er det synlig at det er ekte hussopp i bjelkelaget, det er også sporer fra hussoppen opp langs vegg mellom kjøkken og gang (se bilde 17-18). Det er ikke kartlagt omfanget av hussoppen, dette bør gjøres av selskap som er kvalifisert til dette.

Det er påvist ekte hussopp i boligen da dette er sendt inn til analyse hos Mycoteam det er usikkert om dette er ny eller gammel vekst av hussopp bjelkelag og vegg mellom gang og stue. Vekst ser ut til å være forårsaket av at bjelkelag-konstruksjonen har fått tilført fuktighet fra kjelleren. Ved boliger hvor det er fuktighet, organisk materiale og kalkholdig materiale er forutsetningene til stede for vekst av ekte hussopp. Utbedring av forholdene er påkrevet.

3.2 Konklusjon

Det er avdekket råteskader og forekomst av ekte hussopp i bjelkelaget mellom 1.etasje og kjeller. Årsaken til dette virker å være sammensatt av fuktig luft fra kjelleren, tidvise lekkasjer fra installasjoner på kjøkkenet og oppsug i murer som bjelkelaget hviler på. I tilstandsrapporten ble dreneringen vurdert til TG:2, som illustrerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelser. Denne svekkelsen har medført et fuktig klima i kjelleren, som igjen har medført de skadene vi nå ser. Råteskader i et omfang som her er avdekket er etter min oppfatning ikke er upåregnelig ved boliger med denne alderen. Det skal påpekes at selv om alle forutsetningene er til stede for etablering av ekte hussopp, så er det ikke vanlig at denne skadesoppen etableres.

3.3 Utbedring

Kostnader forespeilet av Takstmann Fjell på utskifting av bjelkelag på kr 240 000 virker fornuftig. Takstmann Fjell estimerer i tillegg en post på kr. 500 000, - for utbedring av ekte hussopp. For å fastslå utbedringsbehov og –kostnad knyttet til forekomsten av ekte hussopp kreves det en kartlegging av foretak som er spesialisert på dette. Jeg anbefaler ikke at kostnaden fra Fjell legge stil grunn, da jeg ikke kan se hva disse er forankret i.

4. Himling 2.etg



2.etasje inneholder, gang, bad/vaskerom og 3 soverom. Himlingen er lektet ned med panelbord direkte på eldre panelbord og det er benyttet tak-ess plater. Tak-ess plater er datert 1983.

I tilstandsrapport er følgende opplyst om himlingen i 2.etasje:
Innhold 2.etasje: Himlinger: Malte plater, malte ruteplater og malt panel.
Taktekking TG1: *Takene var originalt tekket med takstein. I senere tid er takene blitt tekket med papp/shingel. Takrenner og taknedløp av stål.*
Sist lagt om for 3-4 år siden, ifølge eier. Tilstandsvurdering: Synlige tegn på noe mose og "groing", sett fra inngangssiden. Ingen synlige tegn på lekkasjer. Eier opplyste om at islekter, vindskiebord, takrenner og taknedløp ble utskifte for 3-4 år siden.

I egenerklæringen opplyser selger i punkt 10 at de ikke kjenner til om det har vært utettheter eller lekkasjer i taket. I punkt 11 opplyses det at det er gjort arbeider på taket i form av ny pappshingel og nye takrenner. Ved siden av står der *«tidligere lekkasje ved pipe».*

Slik jeg oppfatter Takstmann Fjell så påpeker han at etter himlingsplater i 2.etasje ble revet ble det oppdaget underlagsbord som var råteskadet, og at disse ser ut til å ha vært demontert andre steder i huset og benyttet som avretning og spikerslag for takess plater som har datostempling 1983. det vises også til skader i panelbord rundt pipen.

4.1 Vurdering

Ved min inspeksjon av himlingen i 2.etasje var det synlig at enkelte av panelbordene er utsatt for fuktpåvirkning, dette gjelder spesielt i gang i 2.etasje og rundt pipen (se bilde 19-20). Det er ikke snakk om skader som følge av en aktiv lekkasje, men materialene er noe preget pga. en tidligere lekkasje. Takstmann Fjell Sier at datostemplingen på tak-ess platene er 1983, det vil si at platene har oppnådd en alder av 41 år. Det er ut fra dette nærliggende å tro t lekkasjen som har satt spor på materialene er over 41 år tilbake i tid.

Det påpekes at det er noe fuktskader i panelbordene rundt pipen, dette er skader som følge av tidligere lekkasje som det er opplyst om i egenerklæringen i punkt 11. Det er heller ikke her snakk om en aktiv lekkasje.

Det er ikke upåregnelig å avdekke spor etter tidligere skader/lekkasjer ved renovering av en bolig fra 1870. Det må i slike tilfeller vurderes om materialene fortsatt har tilstrekkelig styrke til fortsatt å være egnet, noe som etter min oppfatning er tilfelle her. Det er ikke avdekket skader som tilsier at det er behov for tiltak.

4.2 Konklusjon

Boligen er fra 1870 og innvendige overflater ble sist oppusset i 1983, basert på alder og byggeskikk på dette tidspunktet er det ikke upåregnelig og finne noe skjulte skader i konstruksjonen. Det er opplyst i egenerklæringen at det har vært en tidligere lekkasje ved pipen. Det er ikke avdekket skader som tilsier at det er behov for tiltak.

5. Isolering

Boligen er fra 1870 og det er gjort oppgraderinger på innvendige overflater i boligen rundt 1980.



Det er ingen opplysninger om isolasjon eller tykkelsen på denne i tilstandsrapport. På byggetidspunktet for denne boligen var det ikke uvanlig at takkonstruksjoner ble isolert med flis, leire eller koks.

I energiattestet vedlagt salgsoppgaven er boligen gitt energimerke G, på en skala fra A til G, hvor G er den svakeste/ minst energieffektive karakteren. I energiattesten ble det gitt flere anbefalinger, blant annet etterisolering av yttertak/loft og isolere Loftsluke.

Takstmann Fjell påpeker følgende: *«i forlengelse ble det undersøkt isolering som viser seg å være 10cm i skråhimling i trappegangen. I skråhimling i rom mot Nord-vest var det isolasjon her og der. Dette gir inntrykk av at taket er åpnet utenfra da det ble lagt om til shingel tak og at det var litt isolasjon tilgjengelig men ikke nok til å isolere hele taket.»*

5.1 Vurdering

Det er ingen opplysninger om isolasjon eller tykkelsen på denne i tilstandsrapport. På byggetidspunktet for denne boligen var det ikke uvanlig at takkonstruksjoner ble isolert med flis, leire eller koks.

Takstmann Fjell har påpekt at det er varierende isolasjon tykkelse i skråhimlingene, med blant annet 10 cm isolasjon i trappegangen og sporadisk isolasjon i skråhimlingen mot nordvest.

I 1980 ble det gjort arbeider på taket, samt noe innvendige oppgraderinger. De ser ut til at de i den sammenheng også ble lagt inn noe isolasjon i taket. Dette arbeidet gjorde trolig boligen bedre isolert enn hva den opprinnelig var. Ved renovering av eldre boliger er det ikke upåregnelig å finne varierende isolasjonstykkelser, da tidligere oppgraderinger ofte ble utført basert på byggeskikk fra den aktuelle tidsperioden. Dette gjelder både for tak og vegger.

Energimerket G og anbefalingene i energiattesten, blant annet etterisolering av yttertak/loft og lofstluke, understøtter behovet for ytterligere isoleringstiltak for å forbedre boligens energistandard.

5.2 Konklusjon

Det er gjort en oppgradering av isolasjonen i taket, trolig på 80-tallet. Isolasjonen som ble lagt inn er bedre enn hva den ble bygget med, jeg kan ikke se at det er behov for tiltak.

Ved eldre boliger er det påregnelig å finne varierende isolasjonstykkelser pga renoveringer/oppgraderinger som er utført i flere tidsepoker. For å forbedre boligens energistandard ytterligere bør anbefalingene i energiattesten, som etterisolering av tak og lofstluke, vurderes.

6. Brannskade

Det reklameres på at det er avdekket aske i himling over baderom, og at dette trolig skyldes en eldre brannskade.


Viser aske på materialer fra himling på soverom.

Det er ingen opplysninger om det reklamerte forholdet i salgsoppgaven.

Takstmann Fjell så påpeker *«Det drøsset aske ned fra himlingen da noen bord ble løsnet på baderommet. Ved videre åpning av himlingen ble det avdekket mere brannskade på loftet. En mulig årsak er at det kan ha blitt antent noe via smitte fra den gang Thornegata 31 brant.»* Videre påpeker han at dette ikke er opplyst i salgsoppgaven og at det er behov for å fjerne brannskadet treverk.

6.1 Vurdering

Ved befaring av eiendommen ble det avdekket aske og spor etter brannskader i himlingen over baderommet, samt en merkbar lukt av sot. Dette stemmer med Takstmann Fjells observasjon om brannskadet treverk i området rundt himlingen og undergurten over baderommet (se bilde 21-22).



Basert på omfanget og tegnene på eldre brannskade, kan det ikke utelukkes at disse skadene stammer fra materiale som er gjenbrukt fra en tidligere bybrann. Drammen opplevde en stor bybrann den 12. juli 1870, hvor store deler av byen på Strømsø-siden ble ødelagt. Det var ikke uvanlig i etterkant av slike katastrofer å bruke materialer fra brannherjede bygg til gjenoppbygging, da ressursene ofte var begrensede.

Skadene i himlingen kan derfor være rester etter byggematerialer som ble reddet fra bybrannen. Det er imidlertid uklart om selve konstruksjonen i Thornegata 29 har vært utsatt for en egen brannhendelse, eller har vært utsatt for brannsmitte fra nabo bolig slik Takstmann Fjell påpeker, eller om skadene skyldes gjenbruk av slike materialer. Ved inspeksjon er det synlig plast i tak-konstruksjon som ikke er påvirket av brann, dette tyder på at dette er en skade som trolig er mer enn 40år (se bilde 21-22). Takkonstruksjonen virker ellers å være intakt og uten alvorlige strukturelle skader.

6.2 Konklusjon

Brannskadene i himlingen over baderommet kan stamme fra gjenbruk av materialer etter bybrannen i Drammen i 1870, da dette var en vanlig praksis. Alternativt kan skadene være fra en mindre, lokal brann i Thornegata 29, men dette er usikkert uten nærmere undersøkelser.

6.3 Utbedring

Ved videre renovering og oppussing av boligen bør det kartlegges omfang av brannskade på skjulte materialer og konstruksjoner.

Følgende tiltak kan utføres ved en sanering av brannskade materialer:

- Luktfjerning (Ozonbehandling) - Kan fjerne røykpartikler som forårsaker lukt.
- Forsegling – På materialer som har vært eksponert for røyk eller brann, kan en luktforsegler (brannforseglingsmaling) brukes etter rengjøring for å forsegle overflaten og hindre røyklukt i å slippe ut.

Estimert kostnad kan variere fra kr 10-100 000 og er avhengig av omfanget som avdekkes. Det legges til grunn at dette kun er i område over baderommet og rundt pipe.

Drammen 22.11.2024

Med vennlig hilsen

Håkon Haukelidsæter
Takstmann | Rådgiver
Mobil +47 938 20 771 | hakon@inspect.no
Kniveveien 29 | 3036 Drammen | www.inspect.no



Bilde 1 – viser vegg mellom Thornegata 29 og nabo. Vinduer hos nabo er åpningsbare,



Bilde 2 – viser naboens yttervegg. Avstand mellom boligen ble målt til 2,2m. vinduer er åpningsbare og det er luftevneitler i yttervegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 3 – viser varmepumpe og ventil fra kjøkken i vegg mot nabo.



Bilde 4 – viser gesims i del av vegg mot nabo meg teglsten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 5 - Viser stuen ved min befaring.

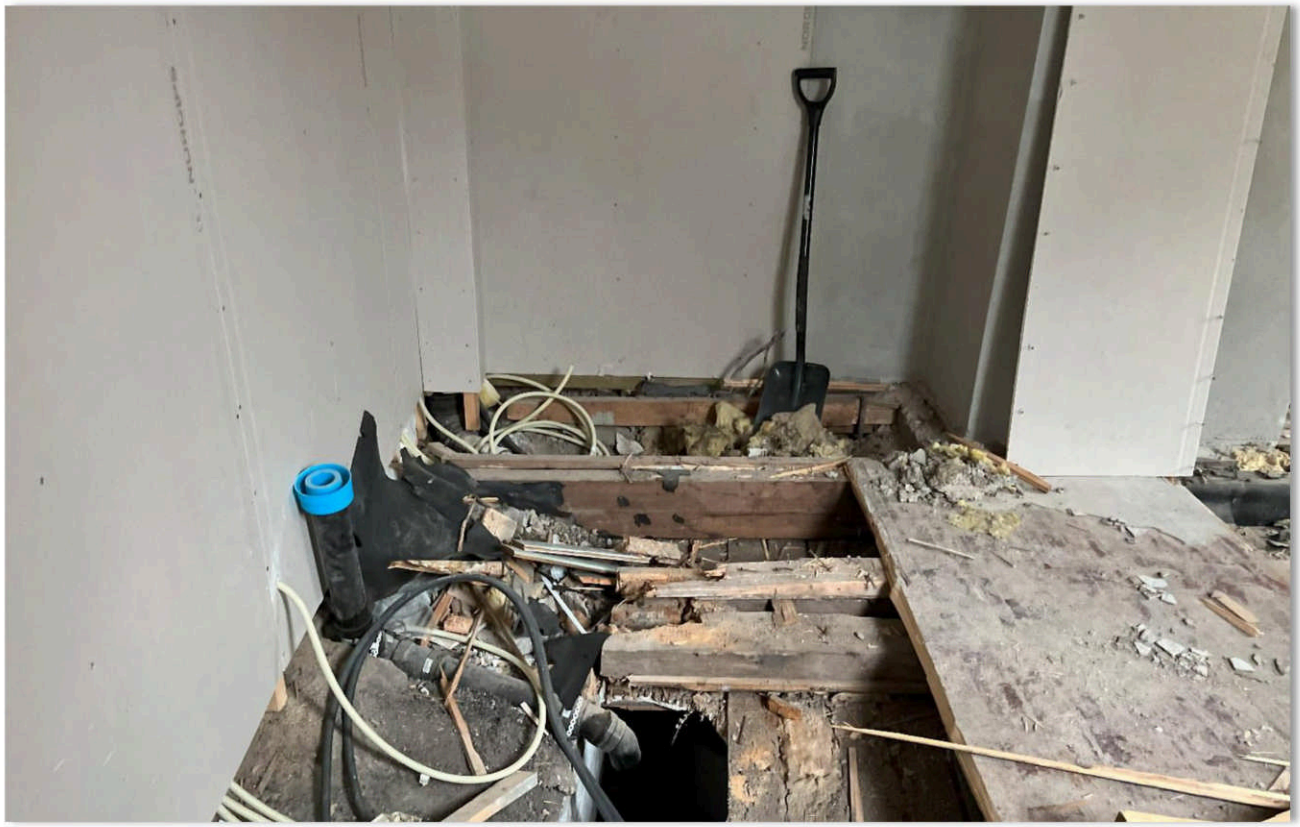


Bilde 6 - Viser stuen ved min befaring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 7 - Viser stuen ved min befaring.



Bilde 8- Viser stuen ved min befaring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

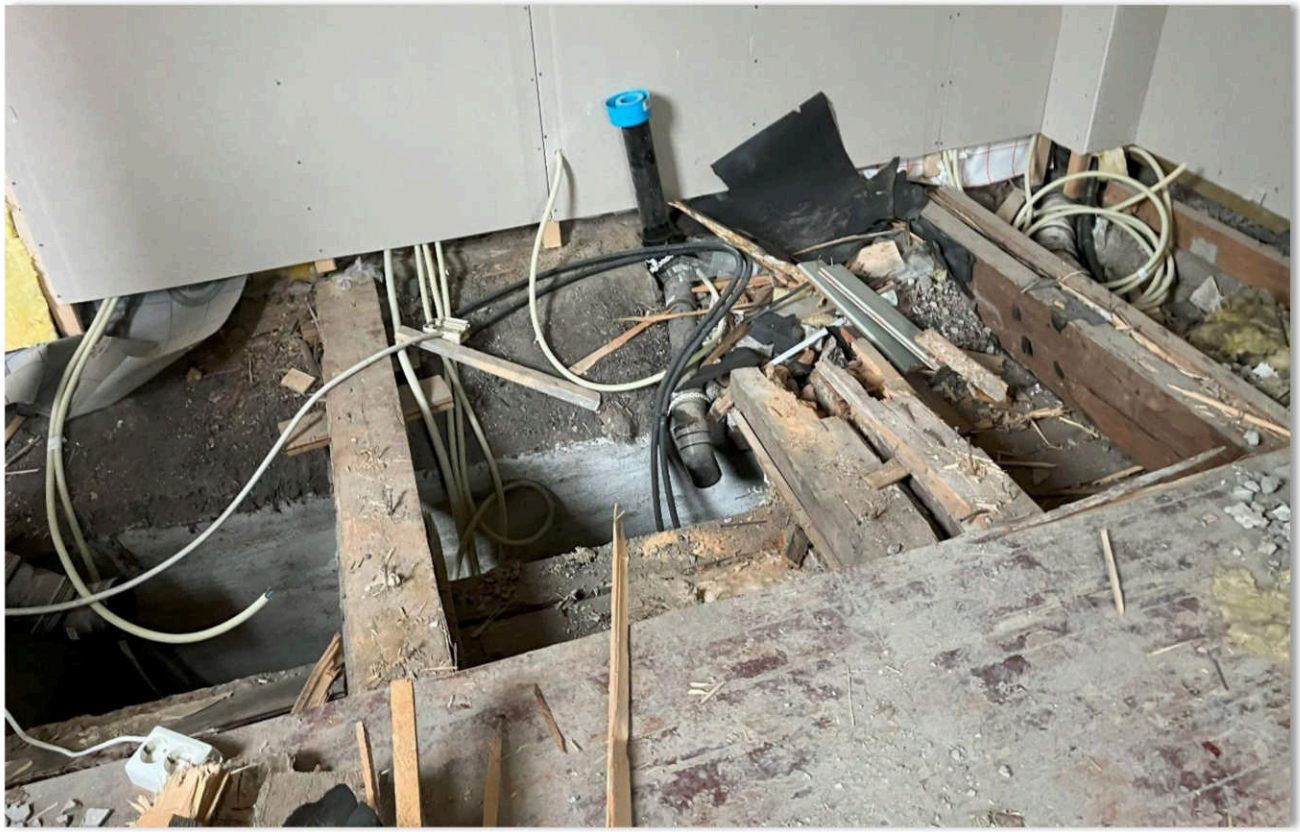


Bilde 9 – viser bjelkelag over bod. Dette er i relativt god stand sett opp imot alder.



Bilde 10 – viser råte i bjelkelaget over vaskerom, dette er rett ved nedgang til kjeller.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 11 - viser råte i bjelkelaget over vaskerom.



Bilde 12 – viser råteskadet bjelkelag hvor det tidligere var kjøkken.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 13– viser nedgang til kjeller, mye sprekker og skader.



Bilde 14 – viser kjeller ved befaring, dette er vaskerom direkte underliggende kjøkken, hvor bjelkelaget klart har størst skader.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

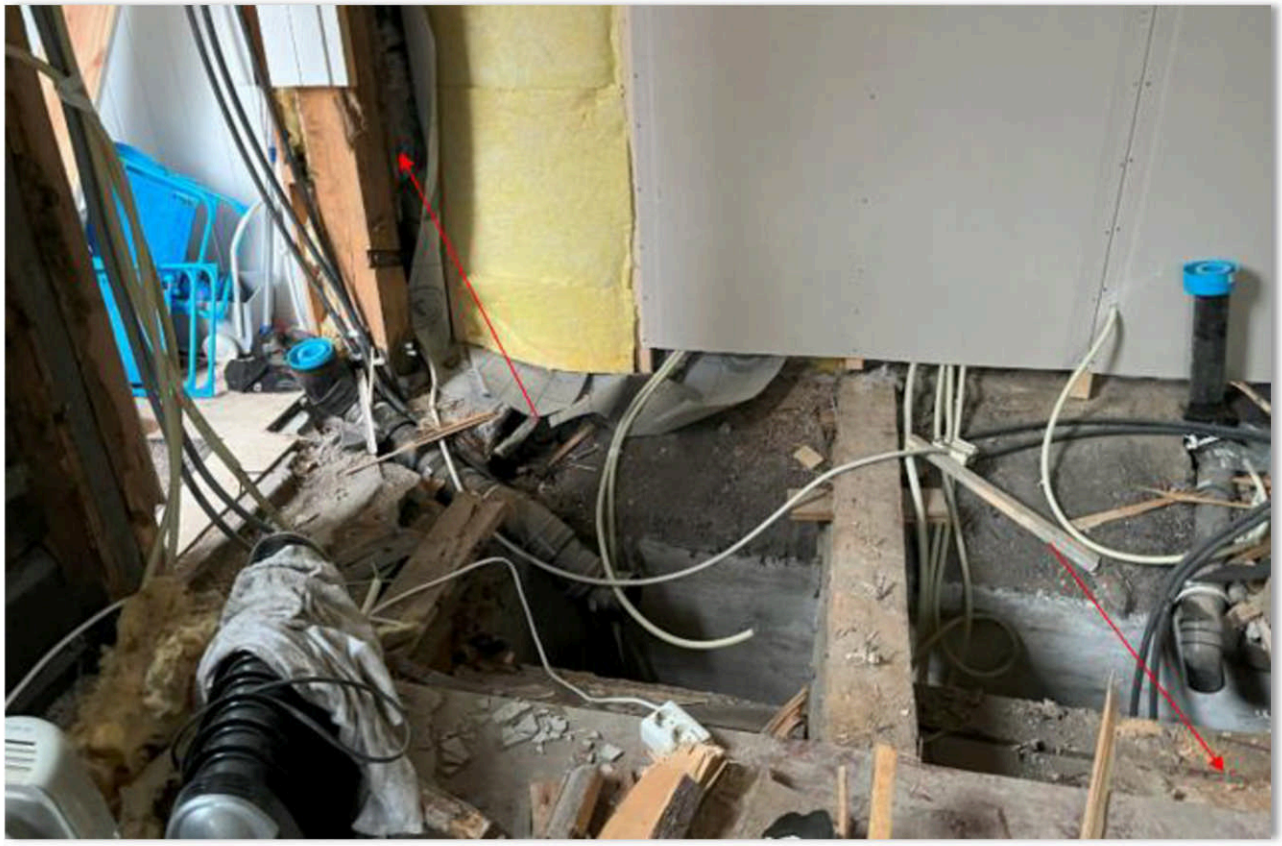


Bilde 15 – viser nærbilde av grunnmur i kjeller. Fukt og skader.



Bilde 16 – viser skader på grunnmur i kjeller.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 17 – Røde piler viser ekte hussopp. Se nærbilde under.



Bilde 18 – viser ekte hussopp i bjelkelaget.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 19 – viser eldre fuktmerker i panelbord bak takess. Det ble ikke registrert en pågående lekkasje.



Bilde 20 – viser fuktmerker rundt pipen. Bilde er hentet fra rapporten til Fjell.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes



Bilde 21 – viser svidde materialer i himling på baderom. Pil viser takess plater fra 1983 som er montert på eldre panelbord.



Bilde 22 – viser nærbilde av plast og svidde materialer. Dette indikerer at skaden er mer en 40 år gammel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på:
- Avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, må aktuell rådgiver hos Inspect AS kontaktes

Takstmann Rune Fjell
Fjell Byggconsult AS

BMTF

[redacted]
Thornegata 29
3015 Drammen

Dato: 19. desember 2024
Deres ref.:
Vår ref.:

Tilsvar til Takstmann Haukelidsæther's Inspect rapport av 17.10.24 Angående Thornegata 29, 3015 Drammen

1 Brannvegg.

Ingen merknad
Prisvurdering beholdes 279 100,-

2. Bunnsviller og tømmervegger.

Jon Fjell har priset kostnaden for råte i veggene til kr 87.500,- men det var før ekte hussopp ble avdekket, arbeidet med fjerning av råte i veggen med utvendig puss ble utbedret for den prisen. Det må åpnes opp igjen og utvide fjerning da sikkerhetsavstand fra råte til ekte hussopp må forlenges slik at arbeidet som er gjort, må gjøres om igjen og utvides.
Ekte hussopp er oppdaget flere steder rundt i bjelkelaget, men ennå er det en del av stuen der gulvet er fjernet, men leiren ligger igjen. Det er derfor ennå ikke avdekket om det faktisk er hussopp i sjiktet mellom lagene med stubbloft også der.
Sikkerhetsavstand for fjerning av treverk går derfor opp i veggene rundt boligen.
Tilbud fra Rentox for sanering av ekte hussopp innebærer at fjerning av murpuss og infisert materiale før de kan behandle materialer. Det formoder jeg innebærer at murpussen må fjernes på kjellervegger og på teglvegger i trapperommet. Det er da mulig at trappen til 2 etasje også må demonteres.
Dette gjør derfor at en eksakt summering av utbedringskostnadene ikke lar seg regne ut på forhånd.

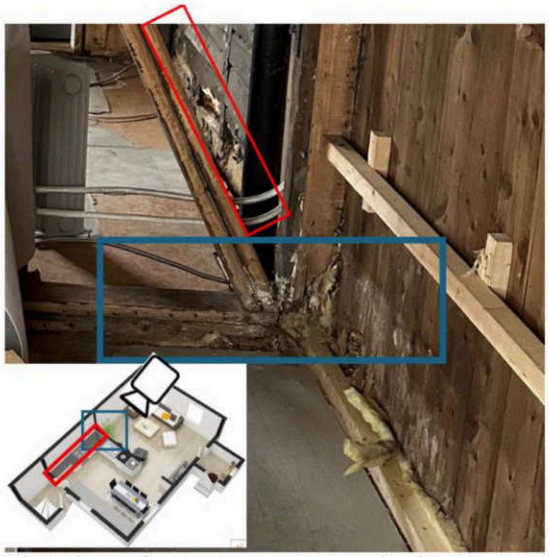
Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Fra Inpect rapporten er det påpekt: *Det er lagt med bilder i rapporten til Fjell som viser «råteskader i bunnsviller og tømmervegger» Jeg stiller ikke spørsmål rundt om at det faktisk er avdekket noe råteskader, men det er kun dokumentert råte i en bunnsvill i rapporten til Fjell. Boligen er fra 1870, og opprinnelige tømmervegger har oppnådd en alder av 154 år, basert på ytterveggenes alder er det ikke upåregnelig at det ved åpning av vegger oppdages skjulte skader i veggkonstruksjon.*
Derfor legges ved bilde som viser mere råte i vegg.
I tillegg er det Ekte hussopp funnet i gulvene langs veggene og da er det sikkerhetsavstander der materialer skal fjernes og dermed kommer man opp i veggene som får følger som at utvendig tettesjikt ryker og nedere lekt for ytterpanelen mister sitt feste som igjen krever demontering av ytterpanel.
Det blir ingen enkel sak å fullføre jobben med tetting uten fullstendig avdekking utvendig og nymontering av utvendig panel. Med denne fullstendige avkledningen kommer naturligvis en del uforutsette hendelser og utvendig etterisolering blir også nødvendig i forbindelse med EU krav som kommer. Det blir uforholdsmessige kostnader i forhold til boligens beskaffenhet, alder og fremtidige krav til energieffektivitet. Dersom boligen hadde vært i nærheten av det den var fremstilt som kunne den vært beboelig i mange flere år, men nå er den helseskadelig.

Inspect har flyttet kostnadsvurderingen til neste punkt som gjør vurderingen litt forvirrende. Jeg vil påpeke at ekspertise (Rentox AS) har vurdert omfanget av ekte hussopp til å være omfattende, men de kan allikevel ikke se hele omfanget uten at det blir avkledd mere og gjort flere prøver. Så mye er avdekket at man kan se at boligen har liten verdi igjen og skal man virkelig prøve å rette opp dette?
Nåværende eier har dokumentert skader før det ble kledd sanert bort råte som den gangen ikke ble konstatert som ekte hussopp og derfor ikke fjernet nok av tømmerveggen som sikker avstand for ekte hussopp:

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: www.runefjell.no
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

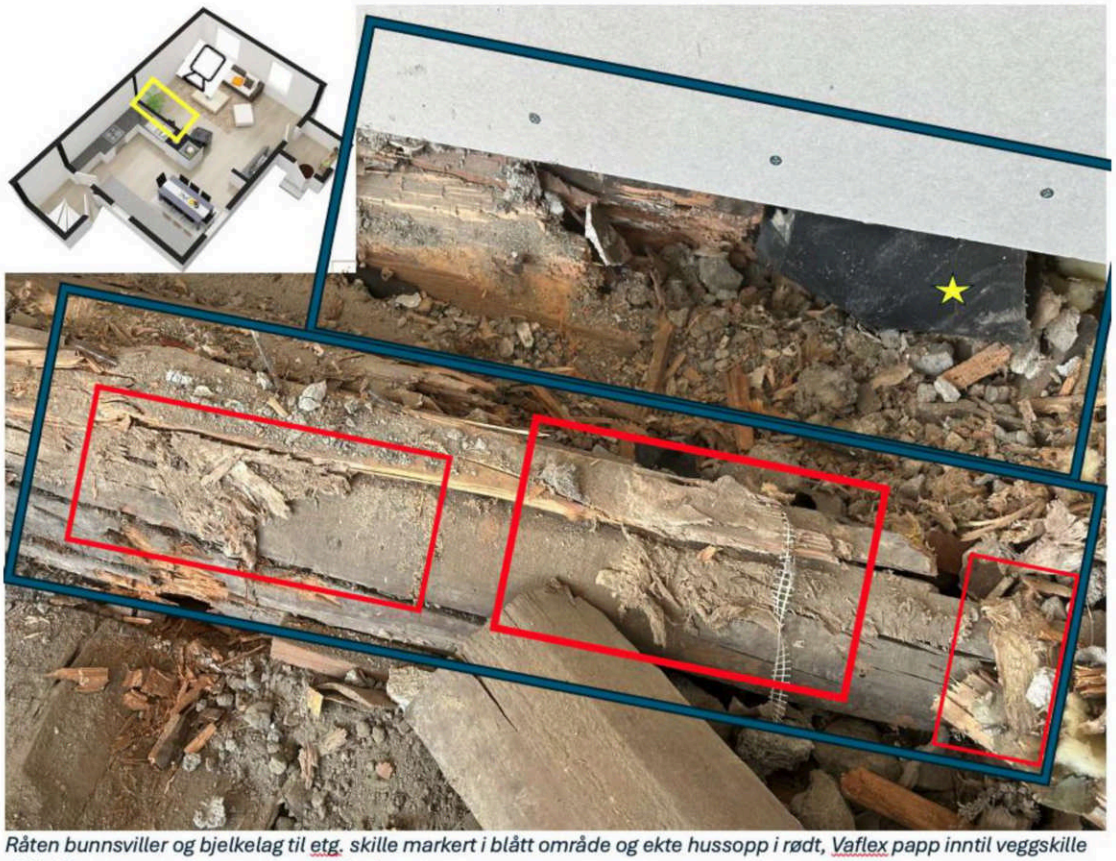


Blått område der råte først ble funnet, Rødt viser råte på kjøkkenet.



Blått område råte, rødt ekte hussop, Vaflex papp markert med stjerne og zoomet inn. Bilde før omfanget av Ekte hussopp og råte var faktum.

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Råten bunnsviller og bjelkelag til etg. skille markert i blått område og ekte hussopp i rødt, Vaflex papp inntil veggskille til kjøkkenet og stuen er markert med stjerne.

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Råten bunnsviller markert blått, Ekte hussopp markert i rødt, Vaflex papp markert med stjerne.

Utbedring foreslås til at:
- all murpuss fjernes mur det behandles og ny murpuss påføres og males.
-Utvendig kledning fjernes og erstattes. Etterisolering utvendig for å tilfredsstille dagens krav til yttervegg kostes av eier.
-opp til 1 meter av tømmerkassens nedre del erstattes av stenderverk og isoleres.
-veggene kles innvendig med gipsplater som sparkles og males.
-Rentox behandling er inkludert.

Pris etter omkalkulering: 672 500,-

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: www.runefjell.no
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

3. Etasjeskille kjeller/1 etg



Blå viser el-kabel, rød viser hvor røret går gjennom etasjeskille og grønn viser stikkkontakter til el-kabel

Ny befaring viser at arbeidet i gulvet kan spores tilbake til 2015 eller senere, da elektriske trekkerrør installert i gulvet har produksjonsdato påtrykket til dette året. Salgsrapporten inneholder ingen informasjon om dette og samsvarserklæring for elektrisk kabling av dette er ikke fremvist, til tross for at det er krysset av for samsvarserklæring i henhold til forskrifter om elektriske lavspenningsanlegg i egenerklæringens punkt 11.

Røret strekker seg fra inngang til kjøkkenet, ned igjennom gulvet og ned kjeller før det kommer opp igjen ut veggen i spisestuen og stuen.



Her beholder vi prisen på 240.000,-

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: www.runefjell.no
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

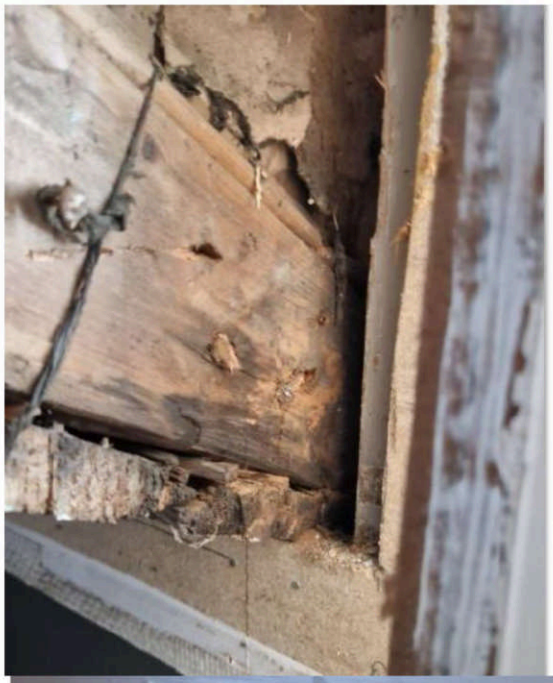
4. Himling 2.etg

Himlingen er demontert og den avslørte underpanel som har råteskader i ender og hullete plast og sprikende isolasjon som tyder på slurvete egeninnsats og når disse arbeidene er gjort i begynnelsen av 80-tallet var det vanlig å benytte isolasjon i en tykkelse på minimum 15 og oftest 20 cm i himlinger. Her ser man bare 10cm over trapperommet og derfor ser man også en del groing utvendig på taket der. Det er også en del kondenspunkter i taktroen på undersiden der det er huller i plasten.

Bilder fra demontering av himling:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: www.runefjell.no
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:





Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:





Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Her ser man den tilfeldige isoleringen i skråtaket på nord vest siden. Det er bedre uten isolasjon en bit lagt her og der:

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:



Her i himling i gangen øverst i trappen er det kun 10 cm glava fuktskjolder på spikerslag og oppe i taktroen og revnet plast.
Det er liten tvil om at dette er mye dårligere enn man burde kunne forvente utifra prospekt og egenerklæring.

Vi vedstår vår vurdering kr 86 000,-

5. Isolering

Kort kommentar: Når man bygger om taket utvendig fra takstein til shingel på 80 tallet ville det være naturlig å isolere taket og en isolasjonsbit her og der samt bare 10 cm over trapperommet er ikke i henhold til normalen på begynnelsen av 80 tallet er til mere skade enn forbedring. Byggeforskriften av 1979 beskriver 150mm isolasjon som minstekrav.

260 000,- beholdes som utbedringskostnad.

6. Brannskade

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: www.runefjell.no
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Det er utført mere avdekking av brannskader etter befaringer:
Er er sperrebindet svidd:



Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: **www.runefjell.no**
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Øverst utvendig i gavel mot øst, etter avskalling av «brannveggpusssen», er det svidd i mellom ytterpanelen:



Vi kan si oss enige med Takstmann Haukelidsæter fra Inspect om behandling av brannskade i estimat mellom 10 og 100 000,- (100 000,- legges til grunn)

Totalvurdering er med dette nedjustert noe da et prisestimat ikke var blitt regnet på.

Det betyr ikke at kostnadene blir høyere til slutt da det er mange faktorer som ennå ikke er avdekket.

Totalt sammenlagt sum: 1 637 600,-

Med vennlig hilsen
Takstmann Rune Fjell

Fjell Byggconsult AS BMTF
Takst og tegning
Tømrermester

Postadresse: Tettskauen 15, 3478 Nærsnes
E-Post: rune@runefjell.no
Internettadr.: www.runefjell.no
Mobil Rune: 90 60 90 89
Org. nr.: NO 924 484 926 MVA
Bankgiro:

Bildekolleksjon – Thornegata 29

Innholdsfortegnelse

«Brannvegg» og tak utvendig: 2

Råte og sopp i stuen: 8

Råte og sopp på kjøkkenet 14

Oppsumering: Råte I bundsviller og vegger: 35

Funn I veggkonstruskjon i første etasje: 40

Andre funn i første etasje: 47

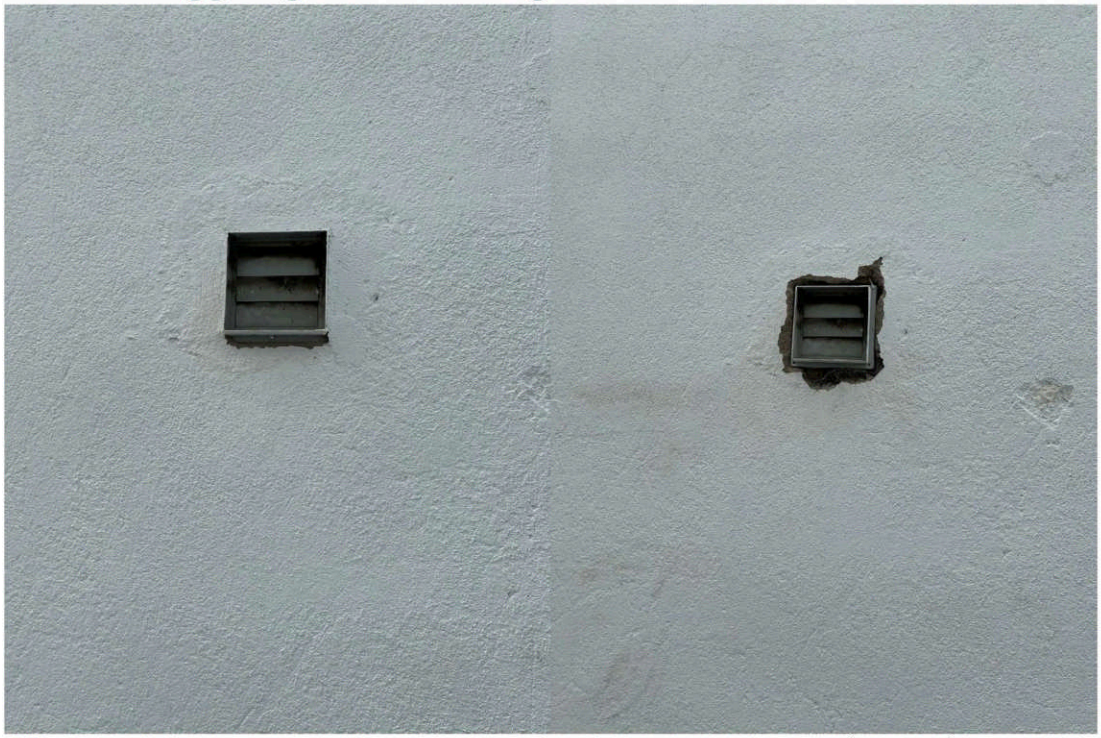
Råteskader himling: 64

Andre funn i andre etajse: 73

Kjellerlem og oversikt over råte og ekte hussopp: 75

Brannskader i taket mot tidligere Thornegata 31: 76

«Brannvegg» og tak utvendig:



Bilde 1 – 6. april: Yttervegg mot nabo (Sundgata 21H), mellom kjøkken og nabo. Murpuss på netting på ytterpanel. Man finner også papp, isolasjon og i gesimsen finner man torx skruer, som inne. Flere området som er reparert, fuget og malt over. Det er ikke teglstein i veggen mot naboen.



Bilde 2 – 6. april: Åpning til kjøkkenvifte. Glava, tømmervegg, trekledning, Vaflexpapp, hønsenetting og murpuss.



bilde 3 – 15. april: Fuget skadet som er malt over.



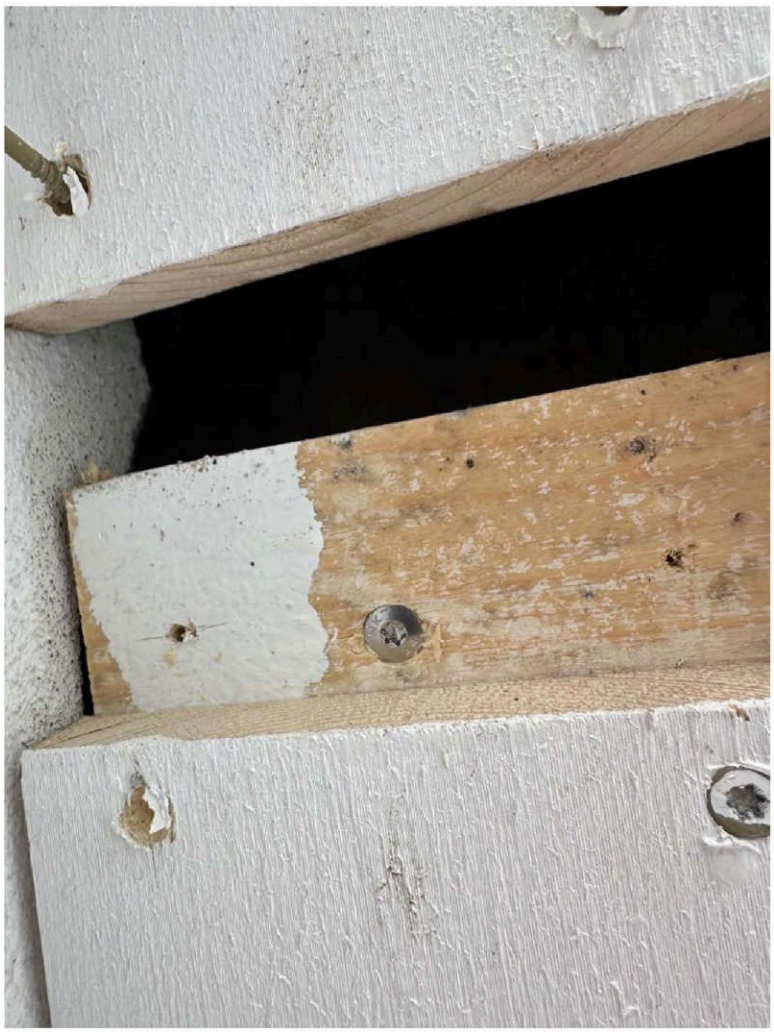
Bilde 4 – 6. April:; Plastpose, torx skruer



bilde 5 – 6. april: **Plastpose som er lagt inn i hjørnet og malt over.**



*bilde 6 – 6. april: **Samme Torx skruer som man finner inne***



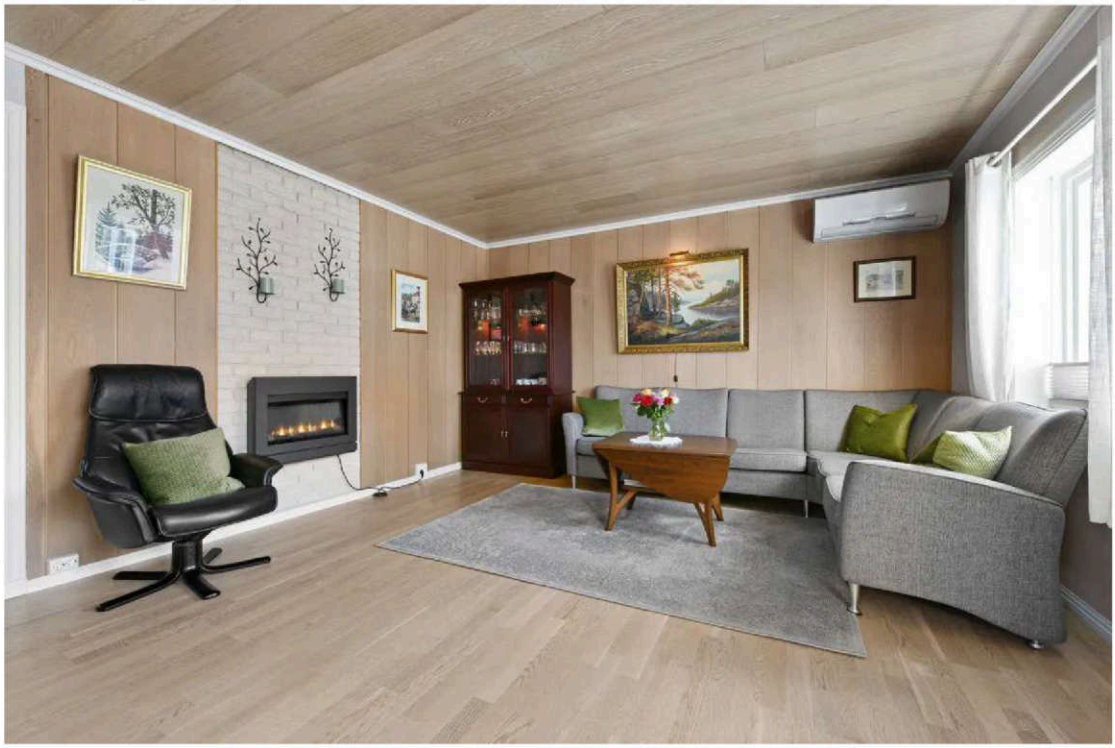
bilde 7 – 6. april: Samme Torx skruer som man finner inne

Takkonstruksjon - Enebolig	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	
Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Med to takoppbygg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er oppbygd som en lukket konstruksjon, forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjennomføre på dette undersøkelsesnivået. Ingen synlig tegn på avvik, sett fra innvendig side og fra terrengnivå.

Taktekking - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	
Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Takene var originalt tekket med takstein. I senere tid er takene blitt tekket med papp/shingel. Takrenner og taknedløp av stål. Sist lagt om for 3-4 år siden, i følge eier.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige tegn på noe mose og "groing", sett fra inngangssiden. Ingen synlige tegn på lekkasjer. Eier opplyste om at islekter, vindskiebord, takrenner og taknedløp ble utskifte for 3-4 år siden.

Bilde 74 - Bilde fra salgsoppgave side 13.

Råte og sopp i stuen:



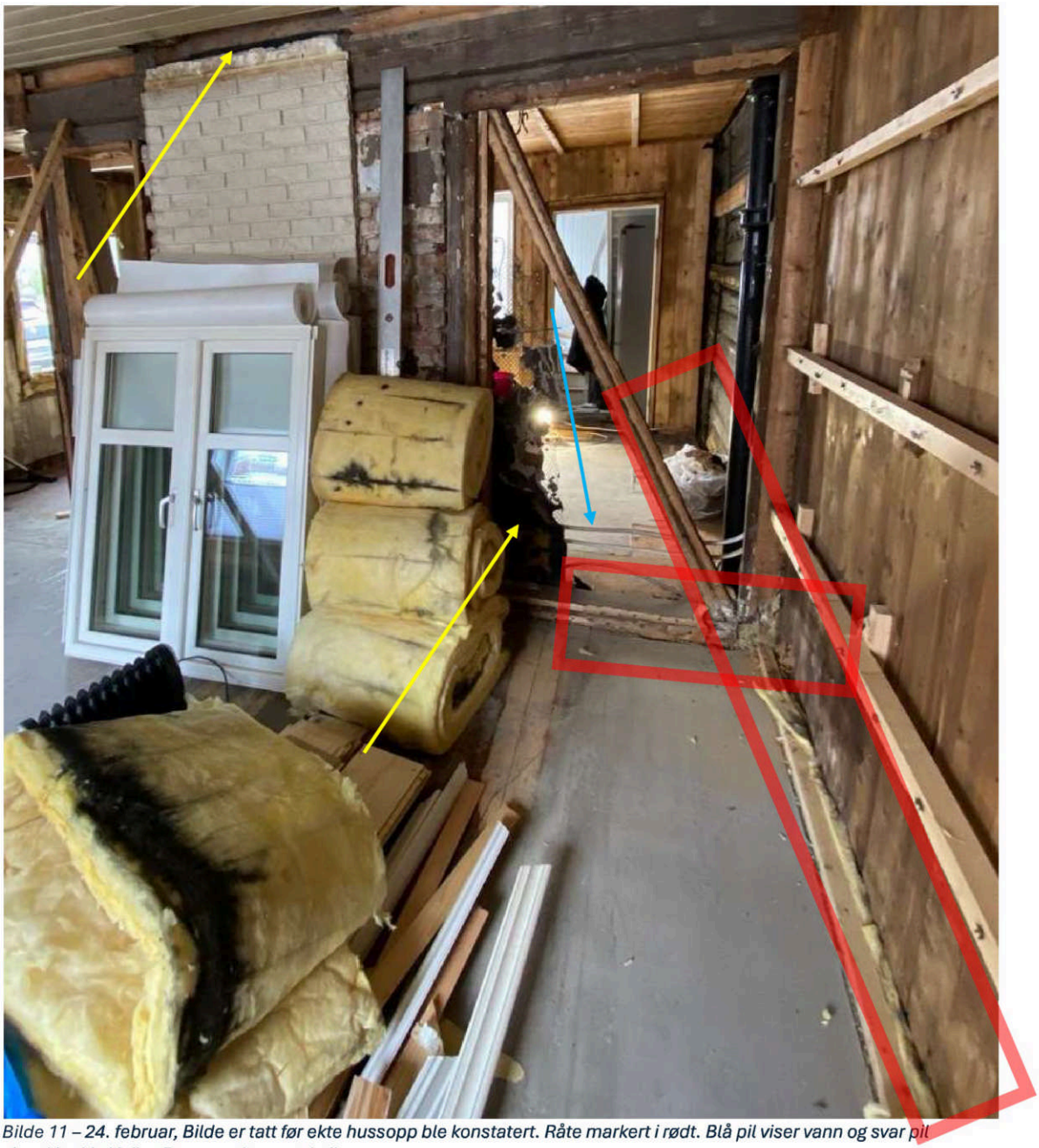
Bilde 8 – August 2020: bilde fra salgsannonse.



Bilde 9 – August 2020: bilde fra salgsannonse. Nummerering viser hvor bilder er tatt ifra.



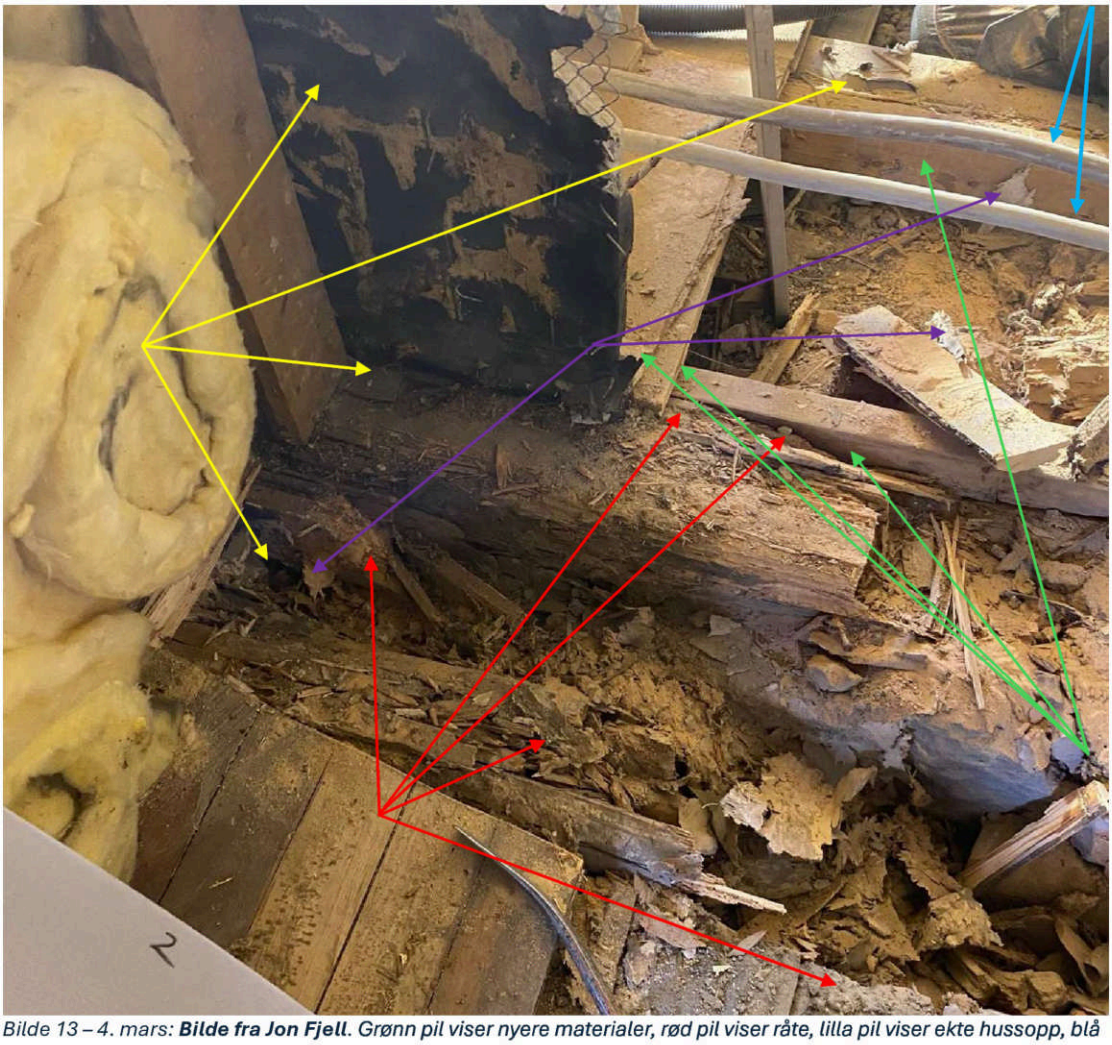
Bilde 10 – 24. februar.



Bilde 11 – 24. februar, Bilde er tatt før ekte hussopp ble konstatert. Råte markert i rødt. Blå pil viser vann og svar pil viser kloakk. Vaflex Papp markeres gul pil.



Bilde 12 – 25. februar: Råte markert i rødt, blå pil viser vannrør og svart pil viser kloakk Vaflex Papp markeres gul pil, lilla pil viser overgang fra nye materialer til råte.



Bilde 13 – 4. mars: ***Bilde fra Jon Fjell****. Grønn pil viser nyere materialer, rød pil viser råte, lilla pil viser ekte hussopp, blå pil viser vannrør og Vaflex Papp markeres med gul pil.*



Bilde 14 - 15. April, råte mellom stue og kjøkken, råte i bjelker i stuen



Bilde 15 - 15. april, råte mellom stue og kjøkken, råte i bjelker i stuen



Bilde 16 – 15. april, råten bunnsviller og bjelkelag til etg. skille markert i blått område og ekte hussopp i rødt, Vaflex papp inntil veggskille til kjøkkenet og stuen er markert med stjerne

Råte og sopp på kjøkkenet



Bilde 17 - August 2020 – bilde fra salgsannonse.



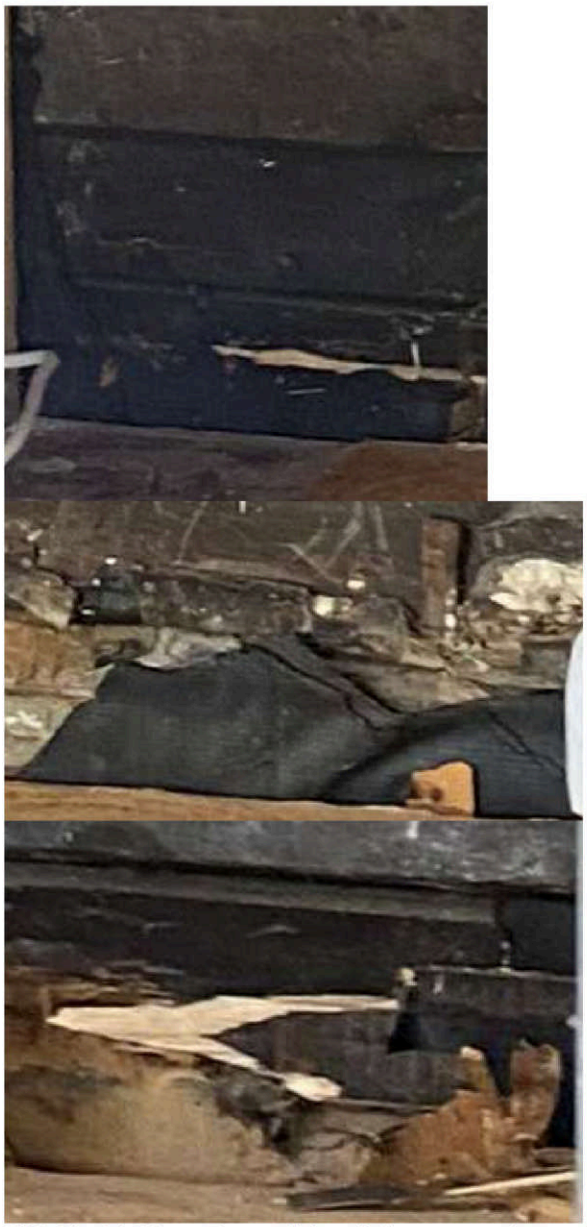
Bilde 18 - August 2020: bilde fra salgsannonse. Nummerering viser hvor bilder er tatt ifra.



Bilde 19 – 24. Februar.



Bilde 20 – 24. Februar, råte i bunnsviller og tømmervegg, i rødt ser man ekte hussopp, Vaflex papp markert med stjerne. Bilde stammer før hussopp var faktum og før råte var fjernet. Veggen mot nedbrente Thornegata 31.



Bilde 21 – 24. februar Zoomet bide av Vaflex papp markert med stjerne.



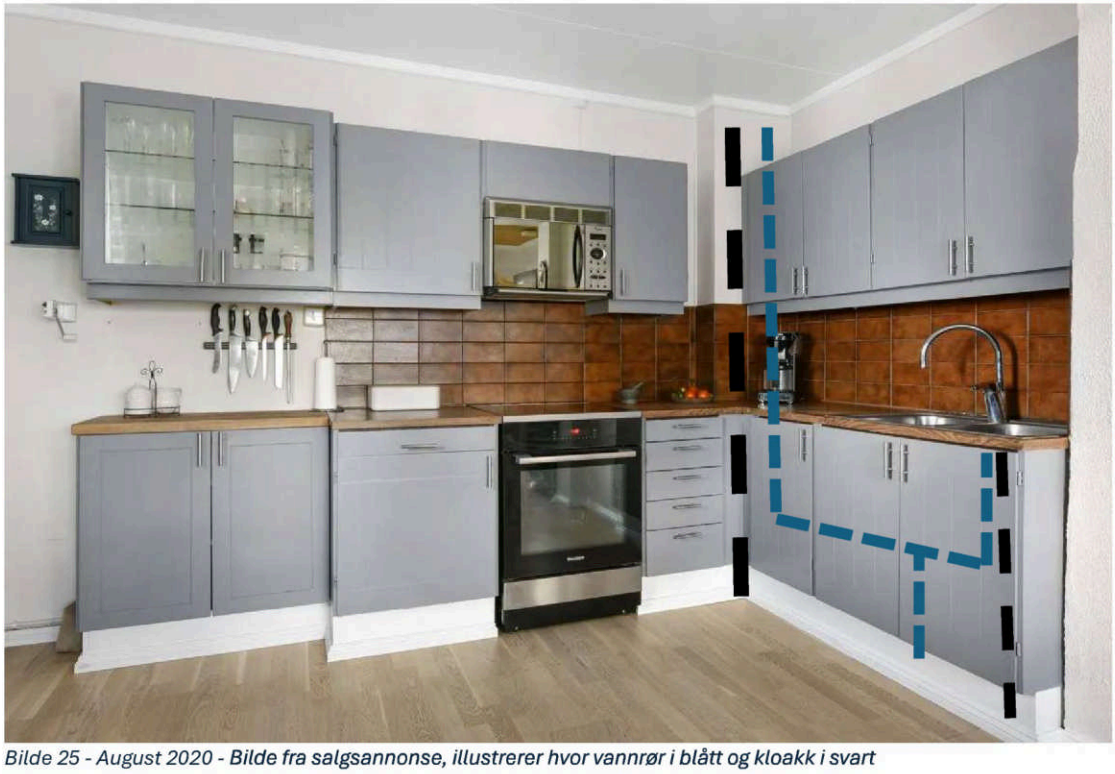
Bilde 22 – 25. februar, råte mot Sundgata 21H, elektrisk stikkontakt til komfyr, avrettingsmasse på gulvet helt inntil veggen og åpning til vifte.



Bilde 23 – 25. februar, råte i bunnsviller og tømmervegg i blått, ekte hussopp i rødt, gul pil viser kjøkken vifte og Vaflex papp markert med stjerne.. Bilde før råte i gulvet og ekte hussopp var faktum og før råte ble fjernet og rettet opp i.



Bilde 24 – 29. februar, ***bilde fra Jon Fjell****. Råte i tømmervegg.*



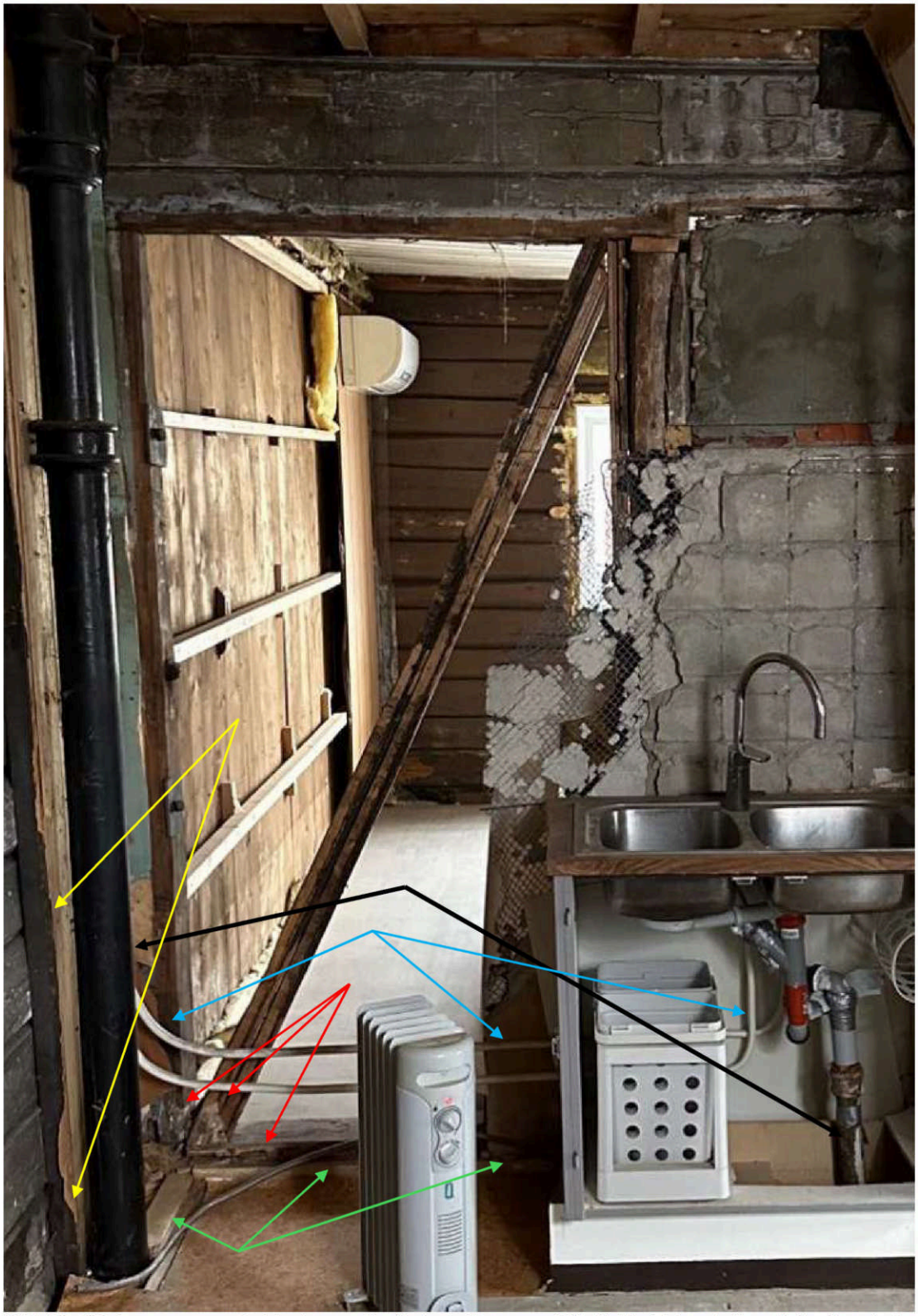
Bilde 25 - August 2020 - Bilde fra salgsannonse, illustrerer hvor vannrør i blått og kloakk i svart



Bilde 26 – August 2020: bilde fra salgsannonse. Nummerering viser hvor bilder er tatt ifra.



Bilde 27 – 25. Februar.



Bilde 28 - 25 februar: nyere materialer (grønn pil), råte (rød pil), vannrør (blå pil), kloakk (svart pil), og Vaflex Papp (gul pil).



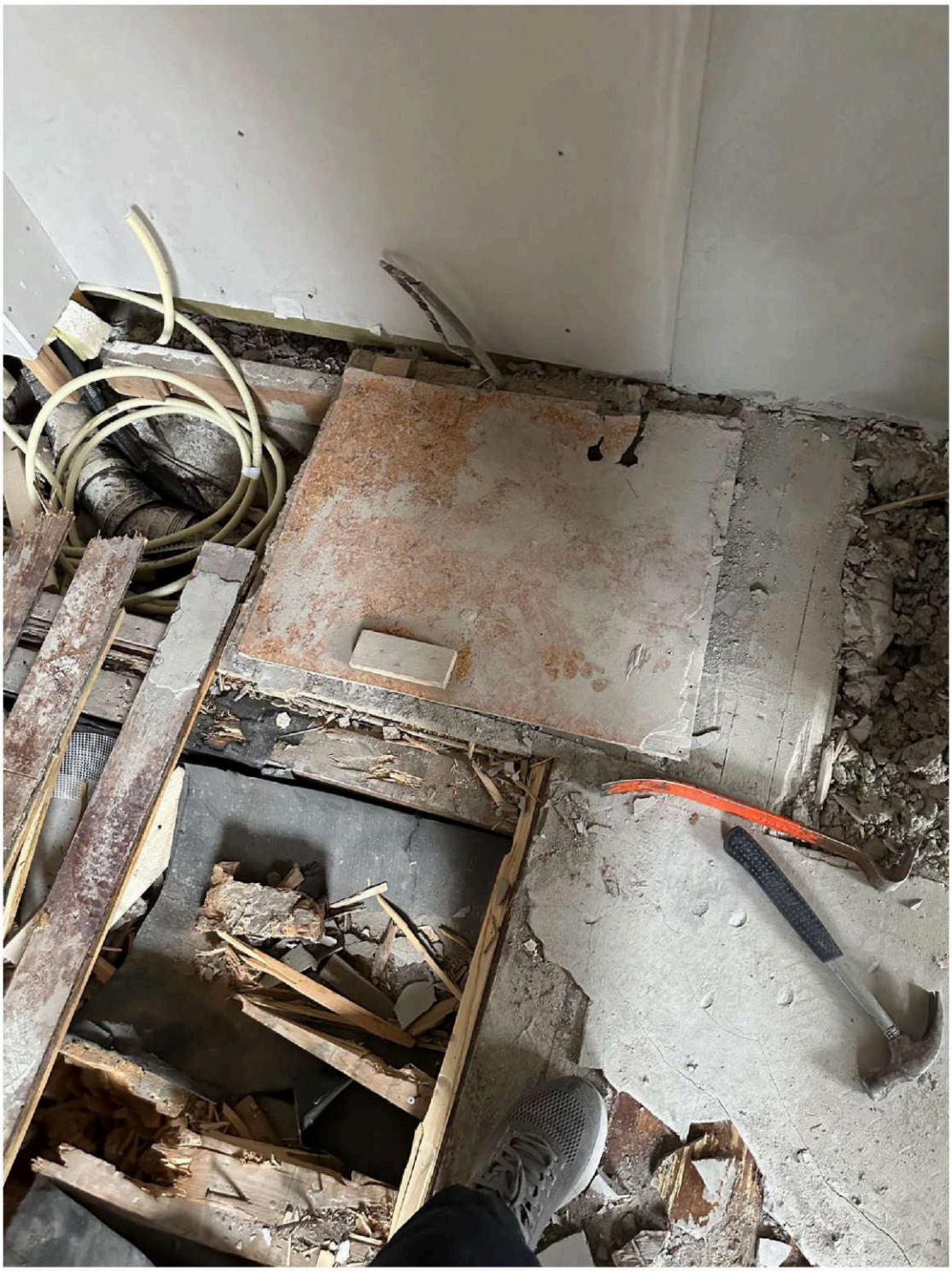
Bilde 29 – 25 februar: nyere materialer (grønn pil), råte (rød pil), vannrør (blå pil), kloakk (svart pil), og Vaflex Papp (gul pil).



Bilde 30 – 6. mars: Grønn pil viser nyere materialer, rød pil viser råte, Vaflex Papp markeres med gul pil og Sponplate i Oransje.



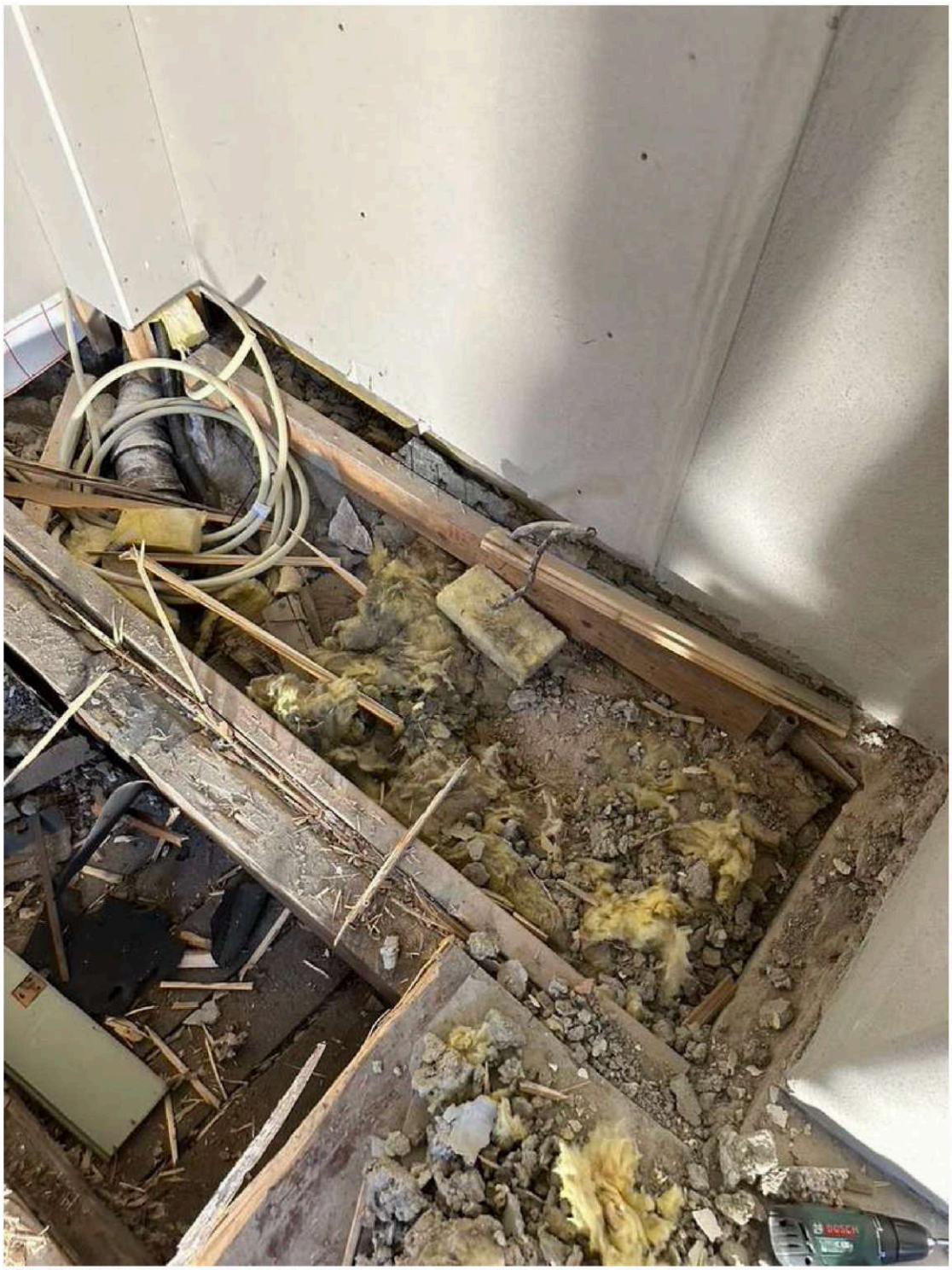
Bilde 31 – 6. Mars, råte i vegg og bunnsviller markert med blått.



Bilde 32 - 30. Mars.



Bilde 33 – 30. mars: Grønn pil viser nyere materialer, rød pil viser råte. Vaflex Papp markeres med gul pil.



Bilde 34 - 14. August.



*Bilde 35 – 14. August, nyere materialer (Grønn pil), råte (rød pil), **Vaflex Papp** (gul pil), Glava isolasjon (Blå pil).*



*Bilde 36 – **15. april:** Råte, Torx skruer, avrettingsmasse, Papp uten stubbloftsleire, **Ekte hussopp.***



Bilde 37 – 15. april: Råte, Torx skruer, avrettingsmasse, Papp uten stubbloftsleire, Ekte hussopp.



Bilde 38 – 15. april: Råte, Torx skruer, avrettingsmasse, Papp uten stubbloftsleire, Ekte hussopp.



*Bilde 39 – **15. april:** Råte, Torx skruer, Papp uten stubbloftsleire, **Ekte hussopp**, nye 2"4, ny bjelke, isolasjon.*



Bilde 40 – 15. april: Avrettingmasse på gulvet, nyre bjelker, det er lagt papp og stubbloftsleire er fjernet, Torx skruer gjennom hele området hvor det er råte, byggskum.



Bilde 41 – 15. april: Avrettingmasse på gulvet, nyre bjelker, det er lagt papp og stubbloftsleire er fjernet, Torx skruer gjennom hele området hvor det er råte, byggskum.

Oppsummering: Råte I bunnsviller og vegger:



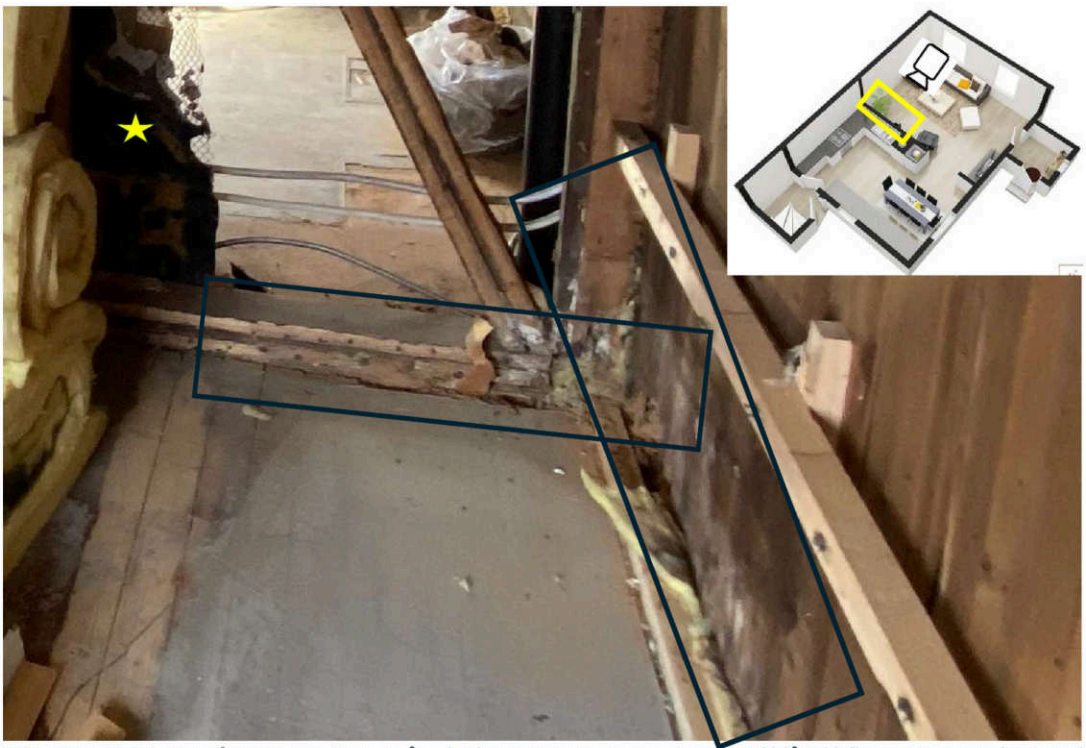
Bilde 42 - 6. mars, fuktskader og råte i bunnsviller og tømmervegg i blått, i rødt ser man ekte hussopp, med stjerne er vaflex papp markert. Bilde stammer før hussopp var faktum og før råte var fjernet. Veggen mot drammen fengsel og Gjetergata 24.



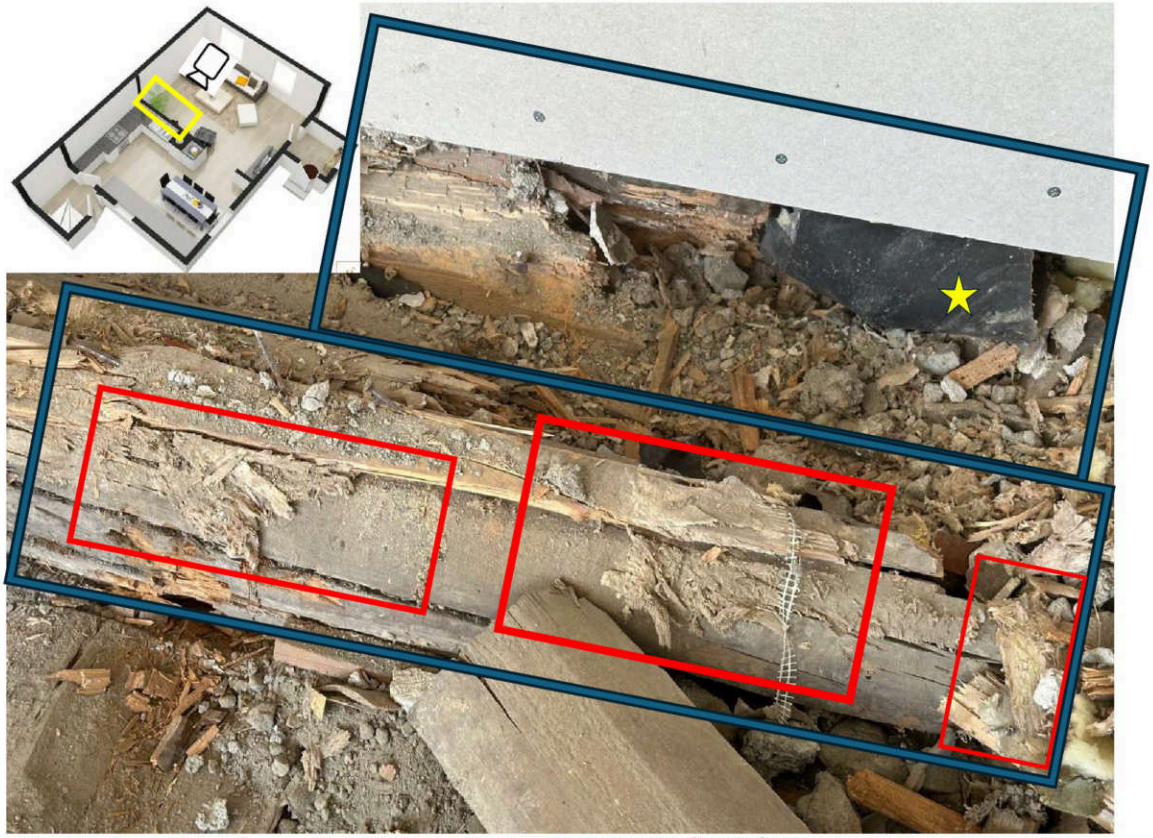
Bilde 43 - 6. Mars, råten bunnsviller markert blått, Ekte hussopp markert i rødt, Vaflexpapp markert med stjerne.



Bilde 44 - 6. mars, råte i bunnsviller markert med blått.



Bilde 45 – 25. februar, råten bunnsviller og råteskader opp mot veggen er markert i blått, Vaflex papp er markert med stjerne.



Bilde 46 – 15. april, råten bunnsviller og bjelkelag til etg. skille markert i blått område og ekte hussopp i rødt, Vaflex papp inntil veggskille til kjøkkenet og stuen er markert med stjerne.



Bilde 47 – 25. februar, råte i bunnsviller og tømmervegg i blått, ekte hussopp i rødt, gul pil viser kjøkken vifte og Vaflex papp markert med stjerne.. Bilde før råte i gulvet og ekte hussopp var faktum og før råte ble fjernet og rettet opp i.



*Bilde 48 – **15. april:** Råte, Torx skruer, avrettingsmasse, Papp uten stubbloftsleire, **Ekte hussopp.***

Funn I veggkonstruskjon i første etasje:



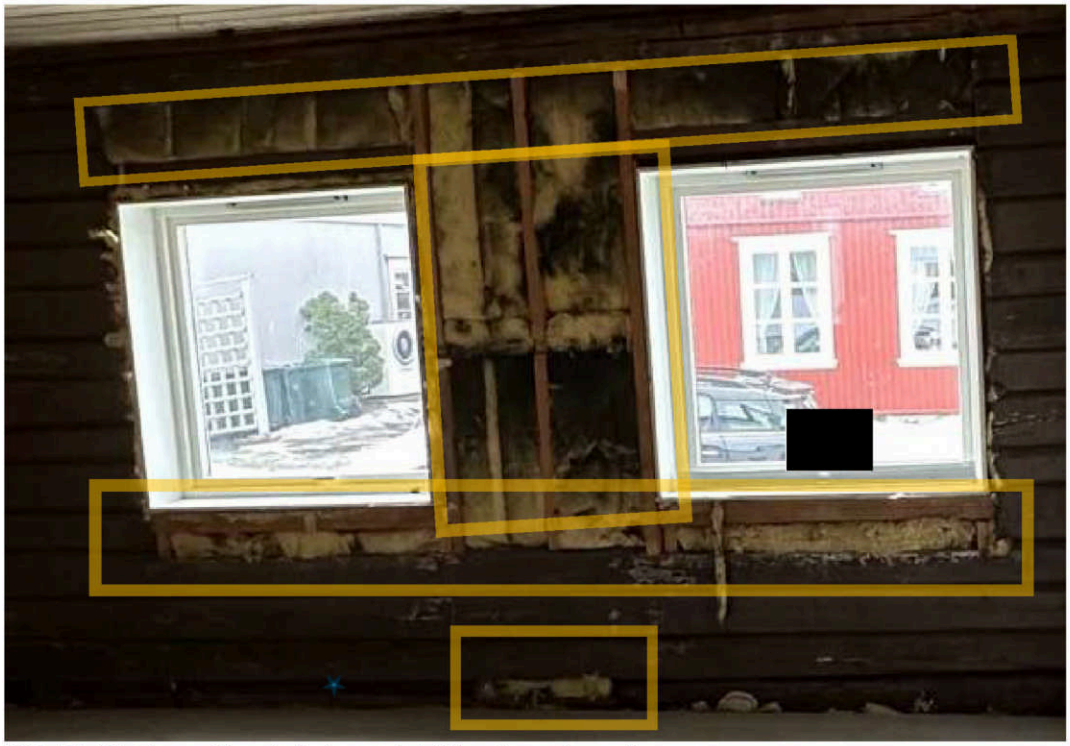
Bilde(r) 49 - 6. februar: Glava isolasjon (lilla), plast dekke (oransje), ***Råte (rød), nytt treverk*** *og sponplate (grønn)*



Bilde 50 - 25. februar: Byggskum i overgang mellom gulv og vegger, isolasjon rundt vinduer og tilpasset karmer.



Bilde 51 - 25. februar: viser tidligere inngripende endring i konstruksjon.



Bilde 52 - 25. februar: Glava isolasjon merket i lilla, stjerne viser vaflex papp.



Bilde 53 - 6. mars: Viser tidligere inngripende endring i konstruksjon.



Bilde 54 - 6. mars: Isolasjon rundt vinduet, tilpasset karmer og nyere materialer.



Bilde 55 - 6. mars: Isolasjon rundt vinduet, tilpasset karmer. Nyere materialer.



Bilde 56 - 25. februar: Byggskum i overgang mellom gulv og vegg, isolasjon rundt vinduer og tilpasset karmer.



Bilde 57 - 25. februar: Isolasjon rundt vinduet, tilpasset karmer og nyere materialer.

Andre funn i første etasje:



Bilde 58 - 6. Februar, nyere bærebjelke, nyere bygningsmaterialer, konstruksjon ***rundt pipe, hvor el****-rør går igjennom.*



Bilde 59 - 24. februar: **Grønn pil markerer nyere bærebjelke, gul pil markerer Vaflex** *papp, elektrisk anlegg markert med 2015 markeres med rød pil og byggskum markert med lilla pil, oransje vise nyere gulv brukt som spikerslag.*



*Bilde 60 - 6. mars etter fjerning av bærebjelke. **Vaflex papp,** El-rør markert med 2015.*



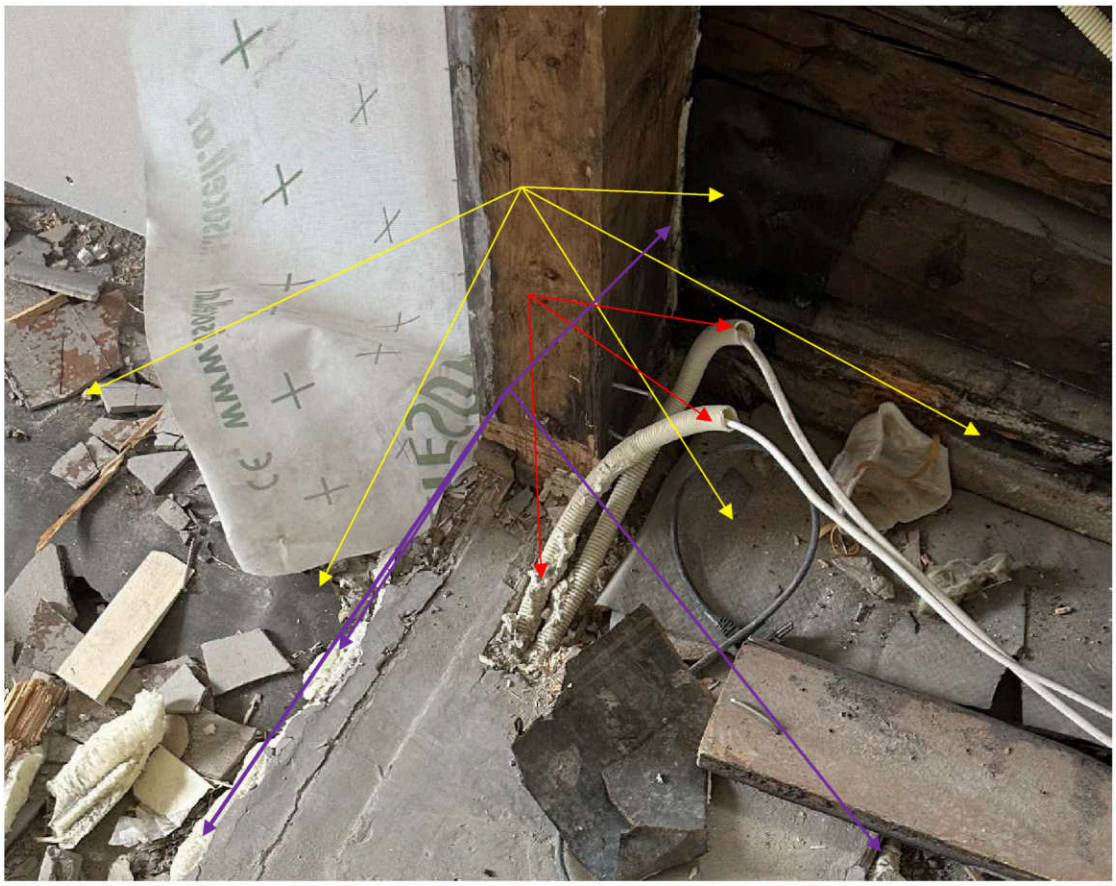
*Bilde 61 - 14. August: **Vaflex papp (gul pil),** El-anlegg dater 2015 (rød pil) og Glava isolasjon (blå pil) og nyere materialer.*



*Bilde 62 - 14. August: **Vaflexpapp** (gul pil), El-anlegg dater 2015 (rød pil), byggskum (lilla pil) og Glava isolasjon (blå pil).*



*Bilde 63 - 30 mars: **Vaflexpapp,** El-anlegg dater 2015, Torx skruer avrettingsmasse, og byggskum.*



*Bilde 64 - 30. mars: **Gul pil markerer Vaflex papp, rød pil markerer elektrisk anlegg og lilla pil markerer byggskum.***



*Bilde 65- 2. april: **Vaflexpapp** (gul pil), El-anlegg dater 2015 (rød pil), og byggskum (lilla pil).*



Bilde 66 – 15. april: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, el-rør, vaflexpapp hvor stubbloftsleire er fjernet.



Bilde 67 – 30. mars: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, vaflexpapp hvor stubbloftsleire er fjernet.



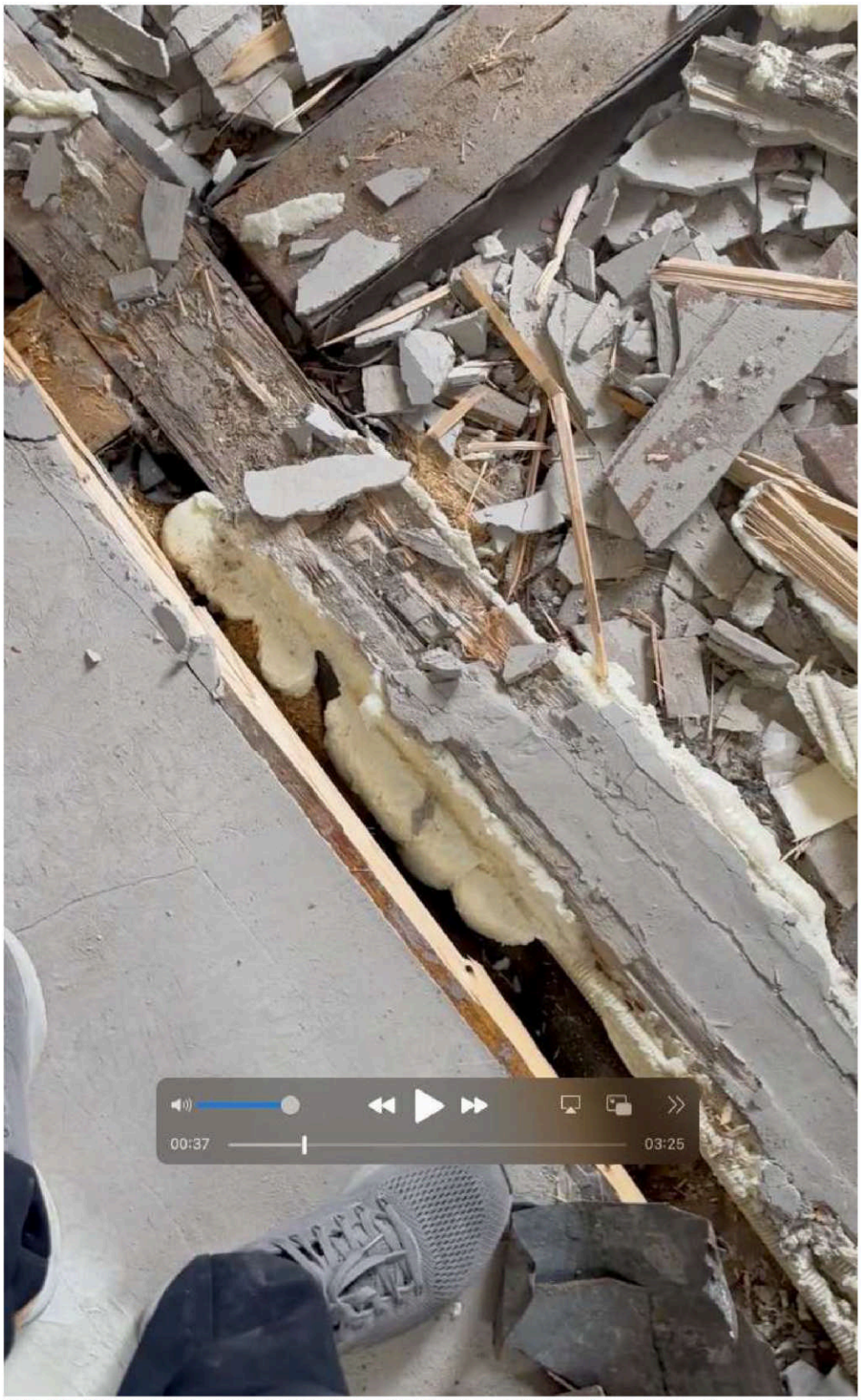
Bilde 68 – 30. mars: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, vaflexpapp hvor stubbloftsleire er fjernet.



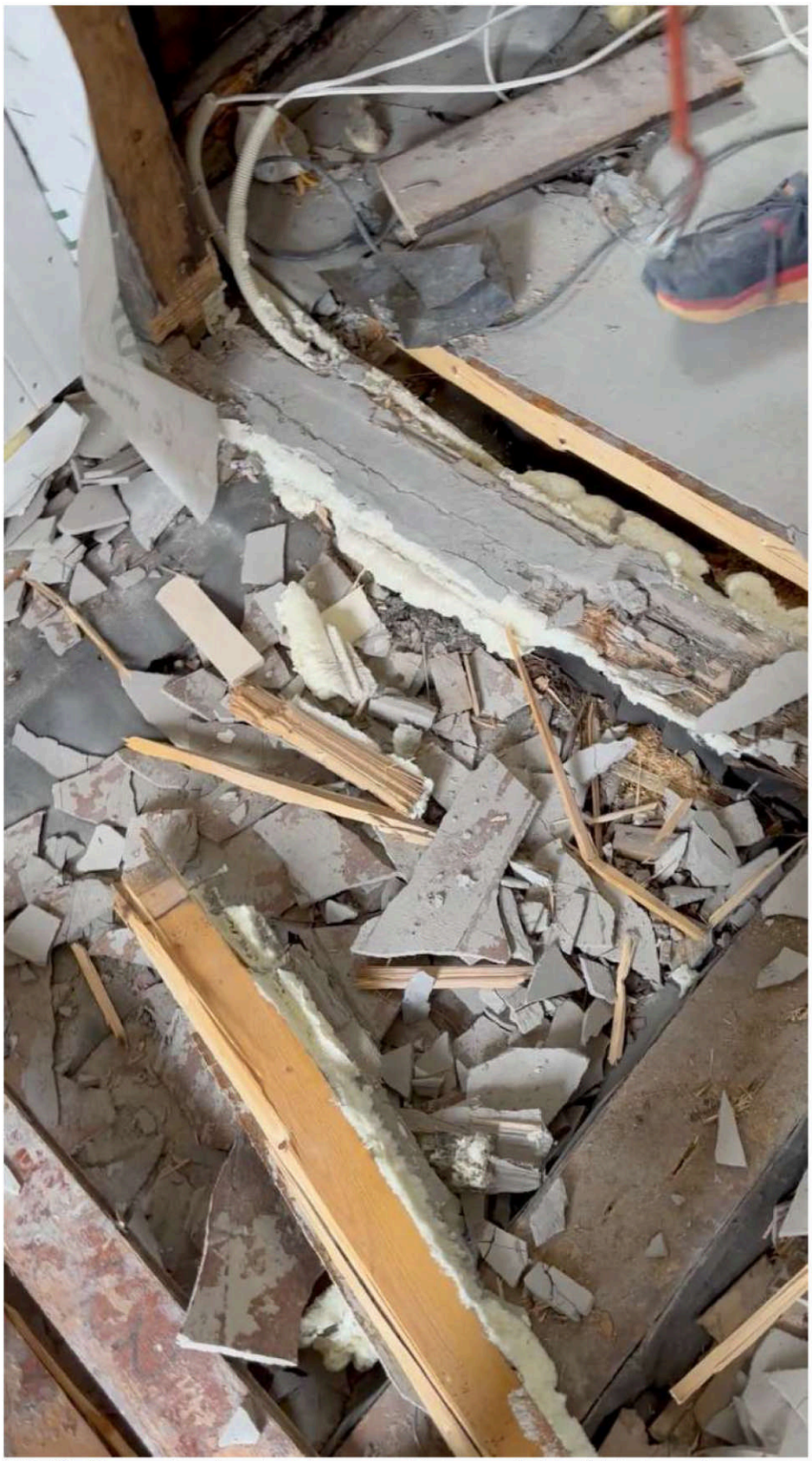
*Bilde 69 – 30. mars: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, **vaflexpapp**.*



Bilde 70 – 30. mars: Torx skruer, el-rør, byggskum formet etter el-rør fra 2015 og avrettingsmasse direkte på det, vaflexpapp.



Bilde 71 – 30. mars: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, el-rør, vaflexpapp hvor stubbloftsleire er fjernet.



Bilde 72 – 30. mars: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, el-rør, vaflexpapp uten stubbloftsleire.



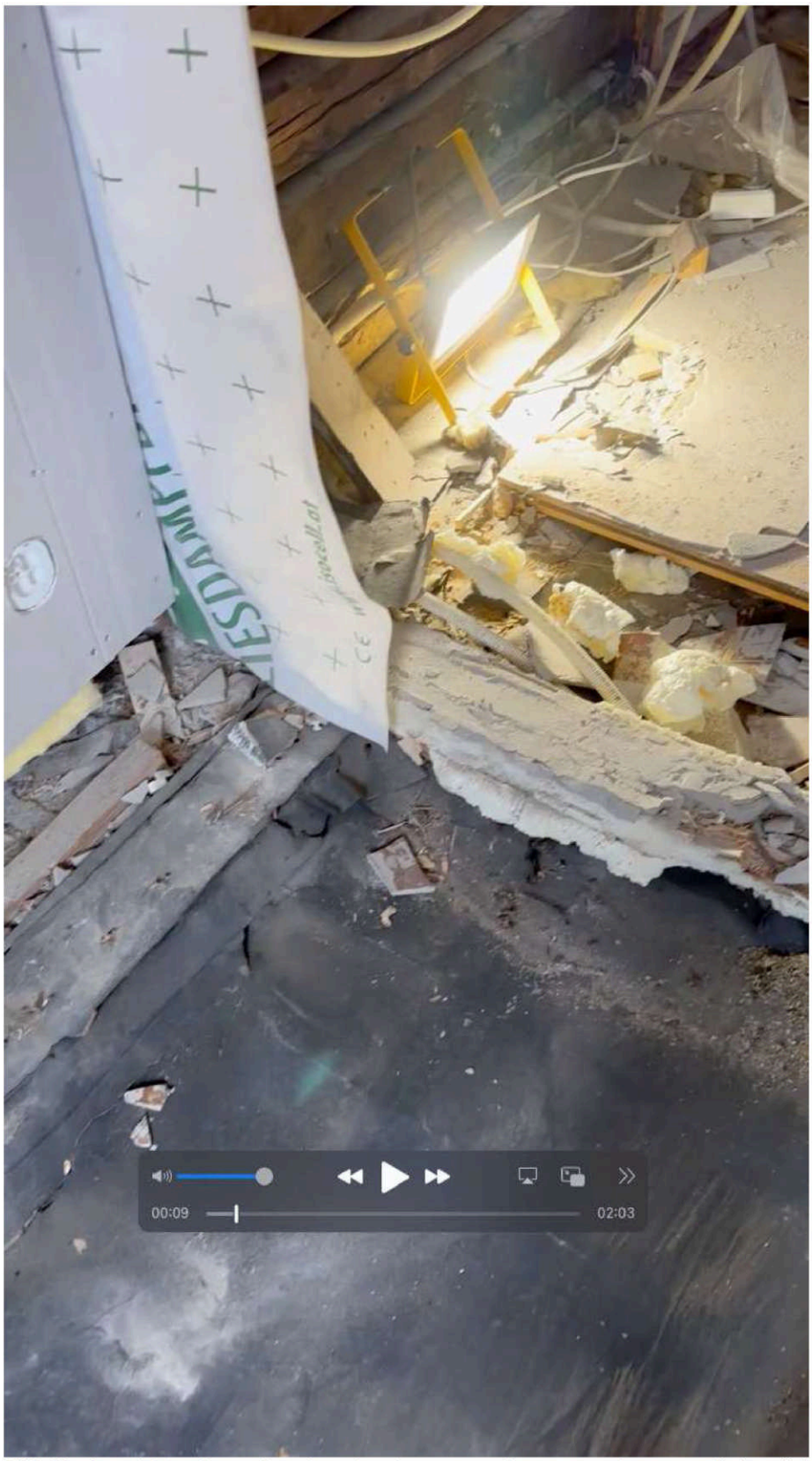
Bilde 73 – 30. mars: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, vaflexpapp uten stubbloftsleire.



Bilde 74 – 2. april: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse direkte på det, vaflexpapp uten stubbloftsleire.



*Bilde 75 – 2. april: Torx skruer, byggskum og avrettingsmasse, **vaflexpapp** uten stubbloftsleire.*



Bilde 76 – 2. april: Torx skruer, el-rør, byggskum formet etter el-rør og avrettingsmasse direkte på det, vaflexpapp.

Råteskader himling:

Overflater på innvendig himling - 2, etasje. / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Malte plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand.	TG: 1

Bilde 75 - Bilde fra salgsoppgave side 15.



Bilde 77 - bilde illustrere avstanden til råte (rød) fra pipa (Blå).



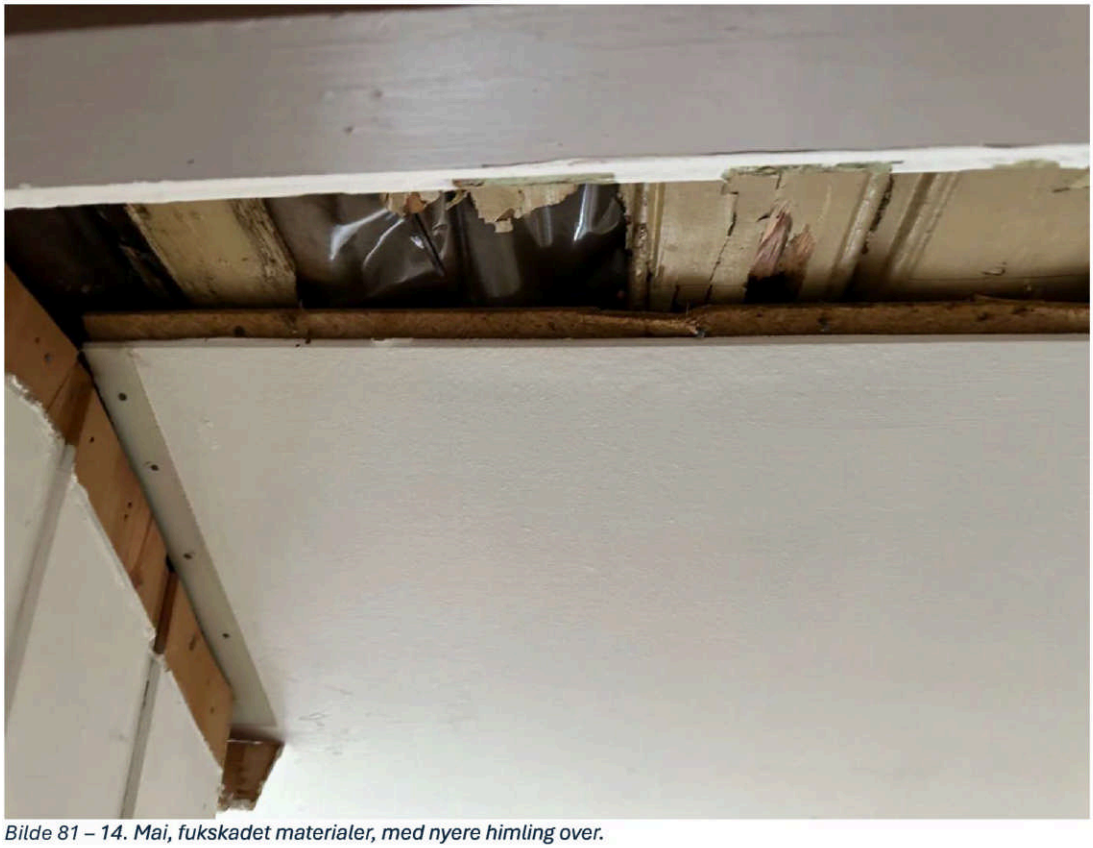
Bilde 78 – 15. august: himling i andre etasje. Fuktskadet treverk, nyere materialer med sporadisk isolasjon og plast.



Bilde 79 – 14. Mai, fuktskader, rate I taket, plast over dette.



Bilde 80 – 14. Mai, fukskadet materialer, med nyere himling over, blyant-/penstrek er foresatt synlig.



Bilde 81 – 14. Mai, fukskadet materialer, med nyere himling over.



Bilde 82 – 14. Mai, fukskadet materialer, med nyere himling over.



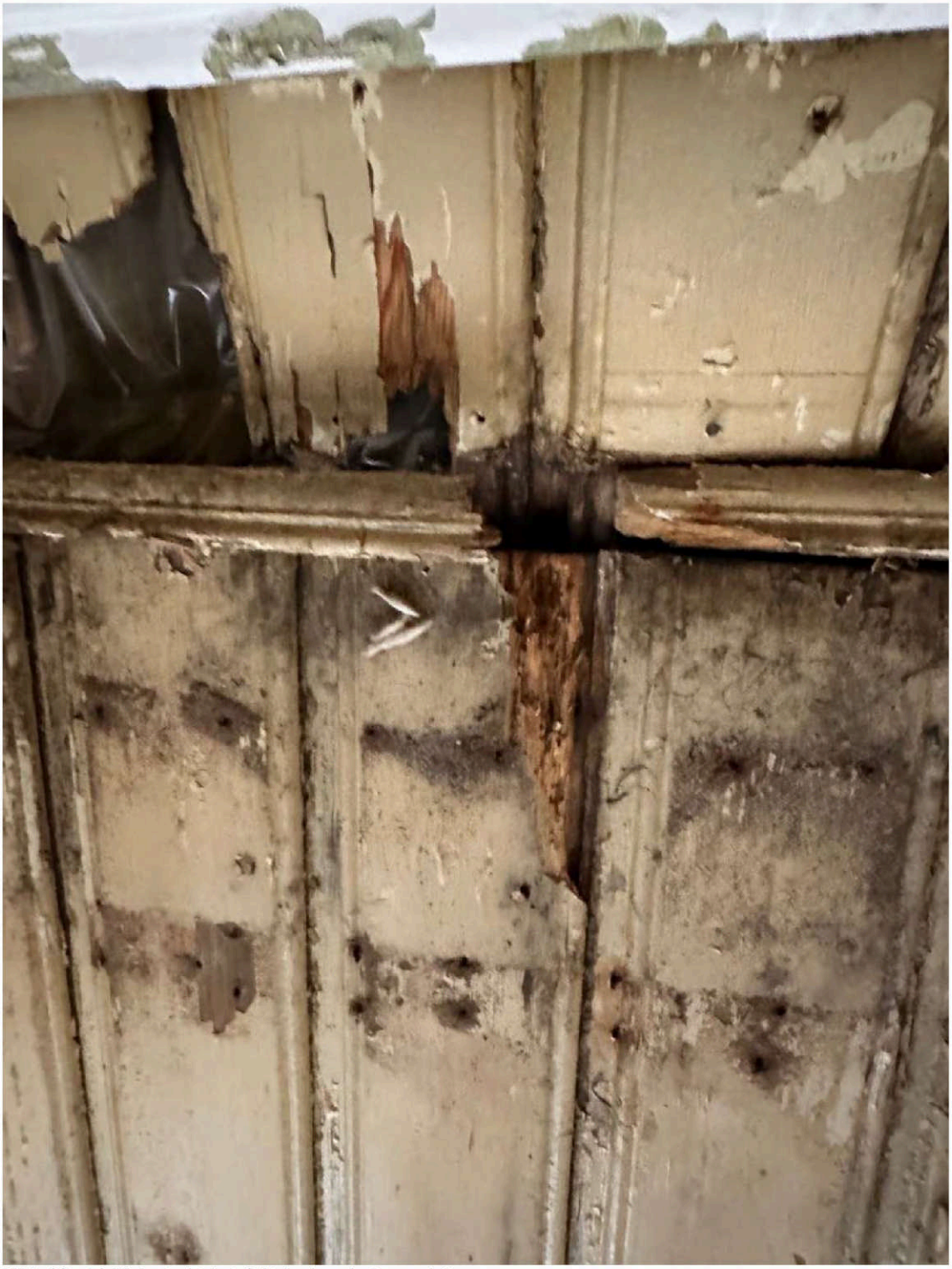
Bilde 83 – 18. Mai, fukskadet materialer, med nyere himling over.



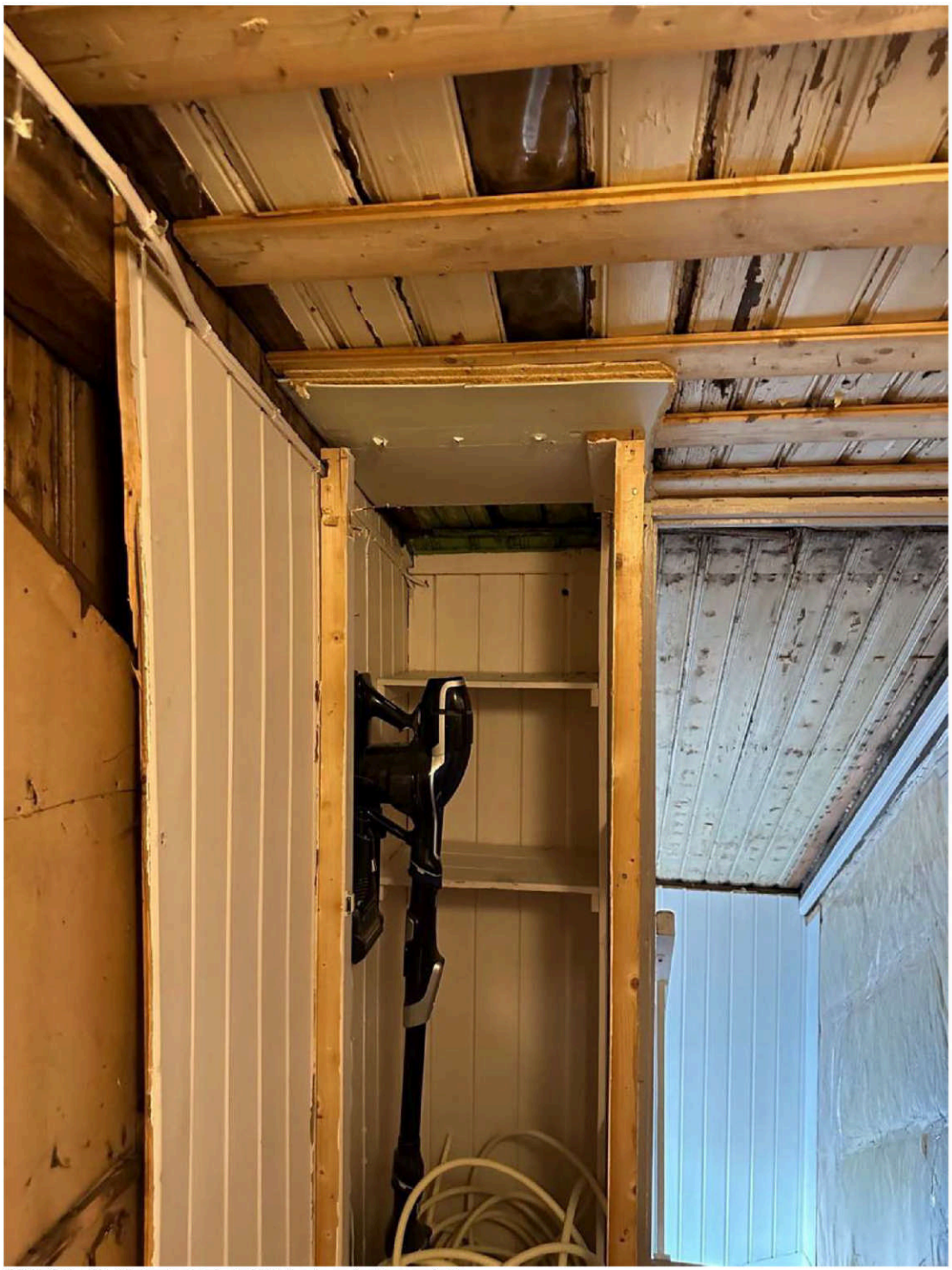
Bilde 84 – 16. Mai, fukskadet materialer, med nyere himling over.



Bilde 85 – 14. Mai, rate I taket, fuktskader, plast over dette.



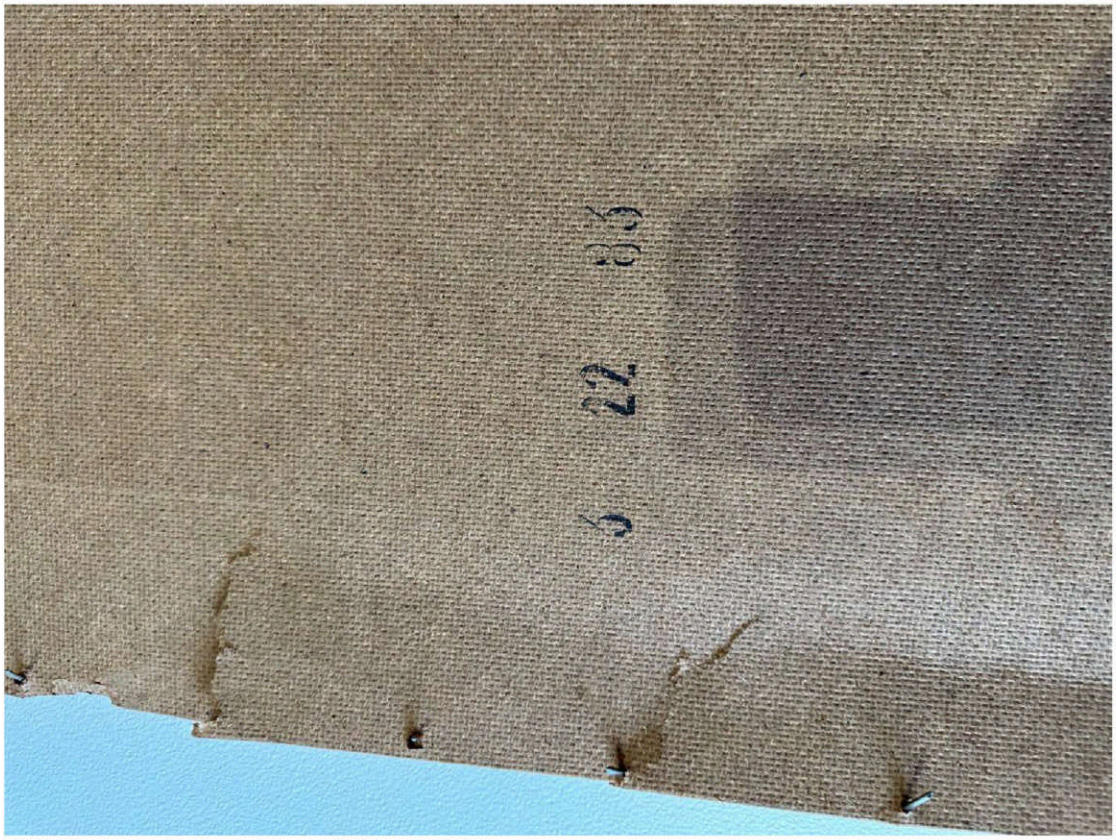
Bilde 86 – 14. Mai, rate I taket, fuktskader, plast over dette.



Bilde 87 – 18. Mai, rate I taket, fuktskader, plast over dette.



Bilde 88 - 18. mai, råte i taket.



Bilde 89 – 18. mai: takpanel datert til 22. mars 1983

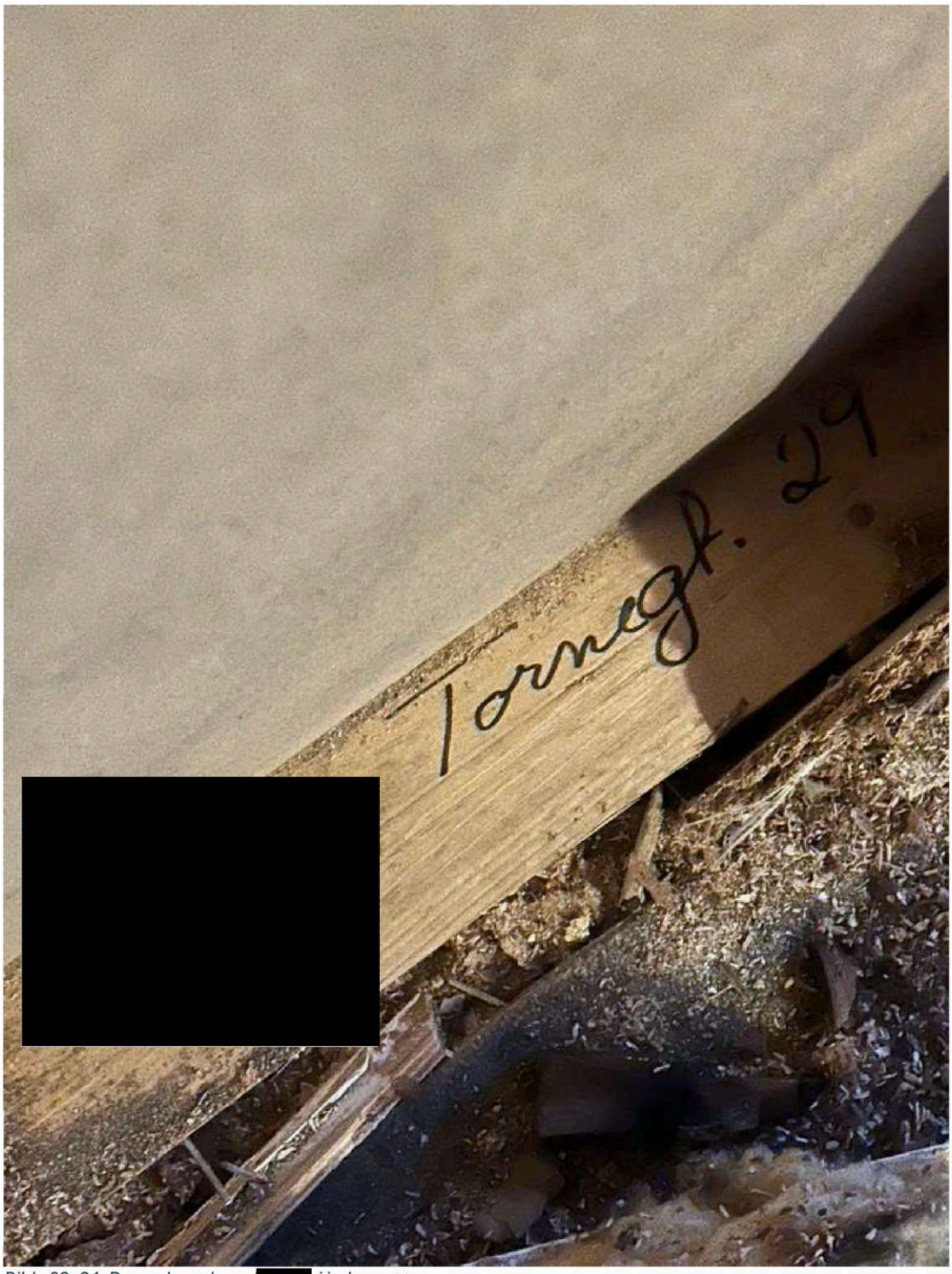
Andre funn i andre etajse:



Bilde 90 - 16. mai, skrevet [redacted] i indre vegger.



Bilde 91 – 14. mai, skrevet dato 5/7 -83



Bilde 92- 24. Desember, skreve[redacted] i indre vegger.

Kjellerlem og oversikt over råte og ekte hussopp:







*Bilde 93 - Bilde tatt fra Inspect og salgsannonse. Nederste bilde er korrigert oversikt over råte (grønn), **ekte hussopp** (rød) og kjellerlem (blå).*

Brannskader i taket mot tidligere Thornegata 31:



Bilde 94 – Fra søknad 1975, salgsoppgaven side 48, før fasade endring og etter brann av Thornegata 31. Bilde er tatt fra sør/vest mot nord/øst.



Bilde 95 – 29. mai 1982 etter fasade endring og etter brann av Thornegata 31. Tatt fra sør/øst mot nord/vest.



Bilde 96 – 15. August, aske I himlingen.



Bilde 97 - 15. august: Aske fra himling.



Bilde 98 - isolasjon over tak mot fengslet, bestående av grus og sand.



Bilde 99 - 6. Desember: brent materialer mot tidligere thornegata 31.



Bilde 100 - 6. Desember: brent materialer mot tidligere thornegata 31.



*Bilde 101 - **6. Desember: brent materialer mot tidligere thornegata 31.***



*Bilde 102 - **6. Desember: brent materialer mot tidligere thornegata 31.***



*Bilde 103 - **6. Desember: brent materialer mot tidligere thornegata 31.***


made in Norway.
BERRY ALLOC
/ grand avenue.










2









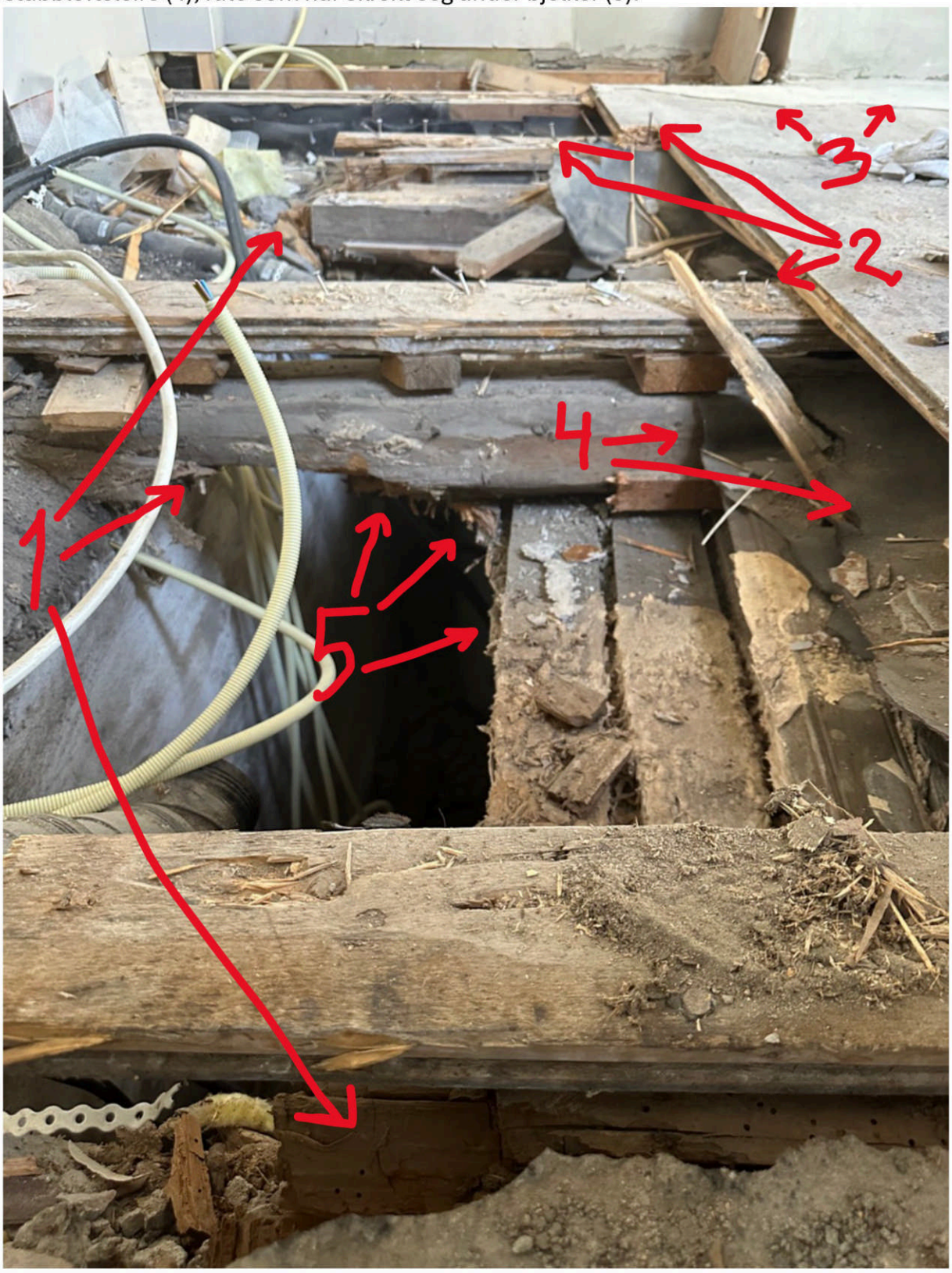
Råte (1) langs øst siden av huset, elektrisk stikkontakt til komfyr (2), avrettingsmasse på gulvet (3) og åpning til vifte (4).



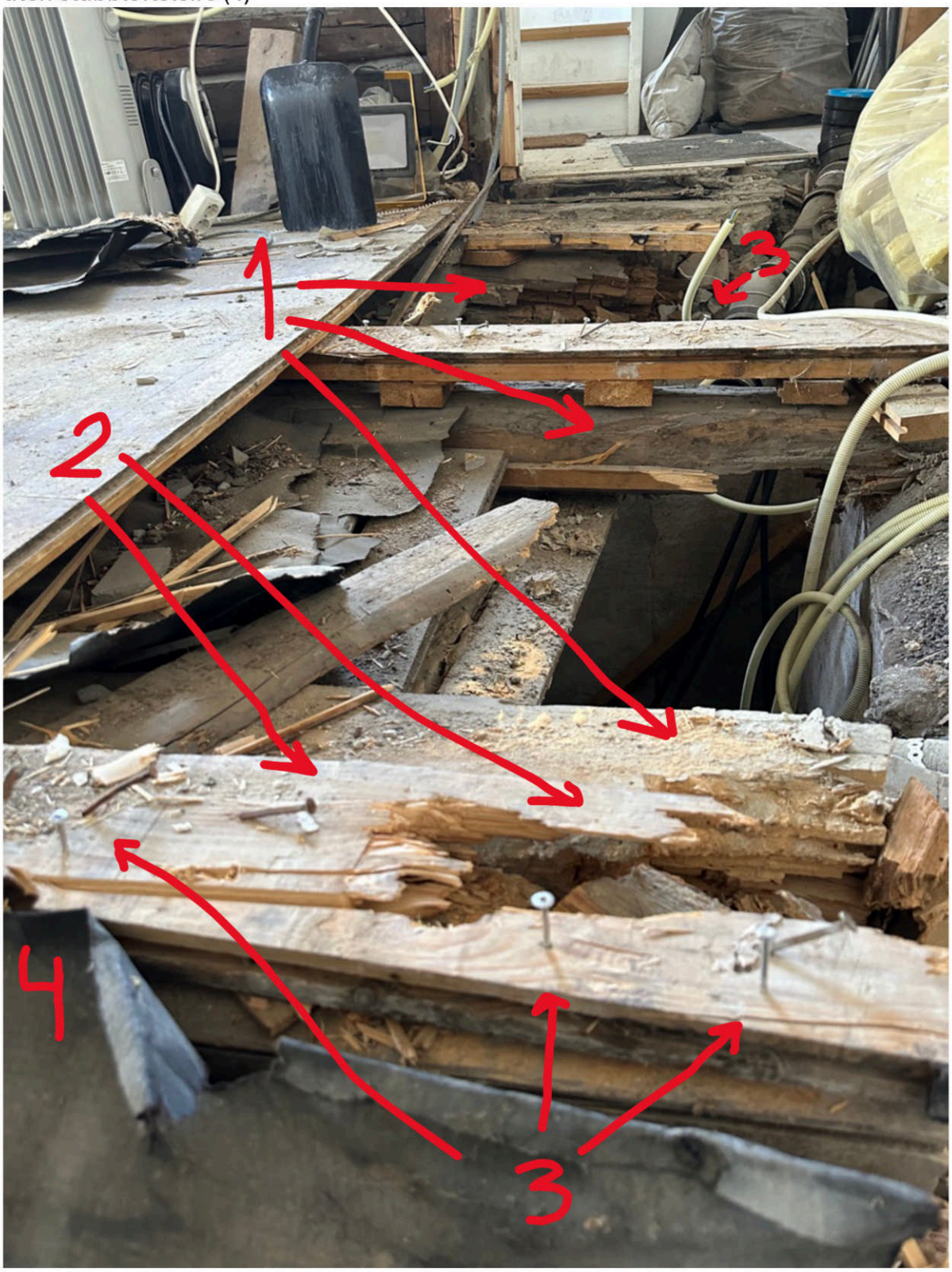
Råte langs øst siden av huset



Råte i alle bjelke lag over kjøkkenet (1) Torx skruer (2), Avrettingsmasse (3), Papp uten stubbloftsleire (4), råte som har skrekt seg under bjelker (5).



Råte i alle bjelke lag over kjøkkenet (1), Råte i avrettings bjelker (2), Torx skruer (3), Papp uten stubbloftsleire (4)



Råte i bjelkelag (1) og avrettende bjelker (2) på kjøkken/spisestue, Papp (3), nye 2"4 (4), ny bjelke (5), isolasjon (6).



Avrettingmasse på gulvet (1), ny bjelke (2) til høyre for bilde og 2"4 (3), det er lagt papp (4), råte i gulvet strekker seg gjennom hele kjøkkenet (5), Torx skruer gjennom hele området hvor det er råte (6), byggskum (7).



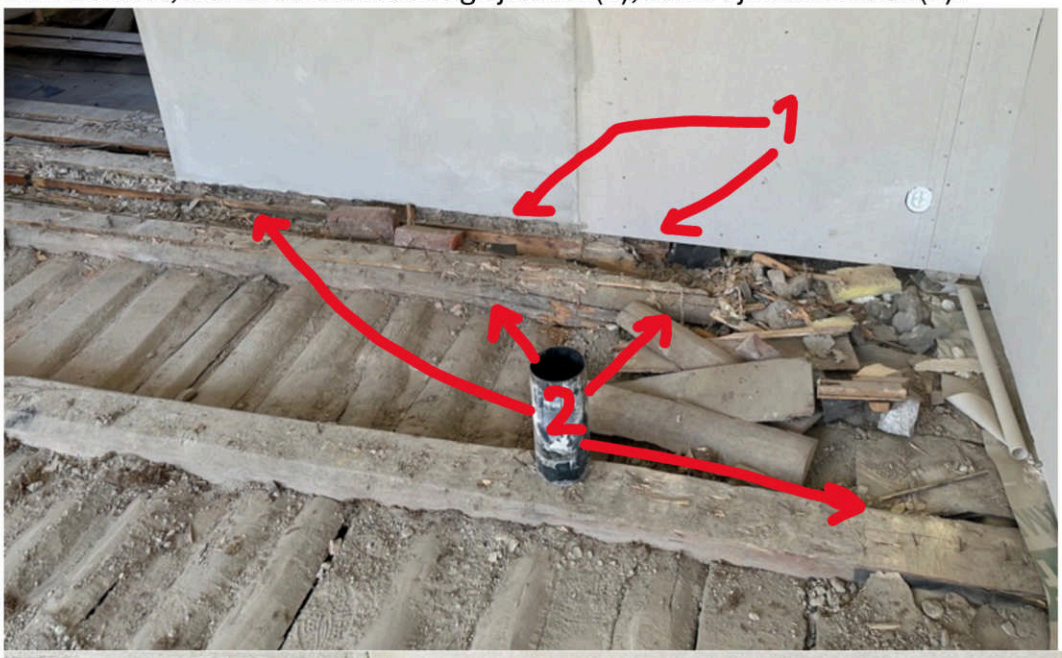
Avrettingmasse på gulvet (1), ny avrettingsbjelke (2) papp uten stubloftleire (3), råte i bjelkelag ved spisestuen (4), Torx skruer i området hvor det er råte (5).

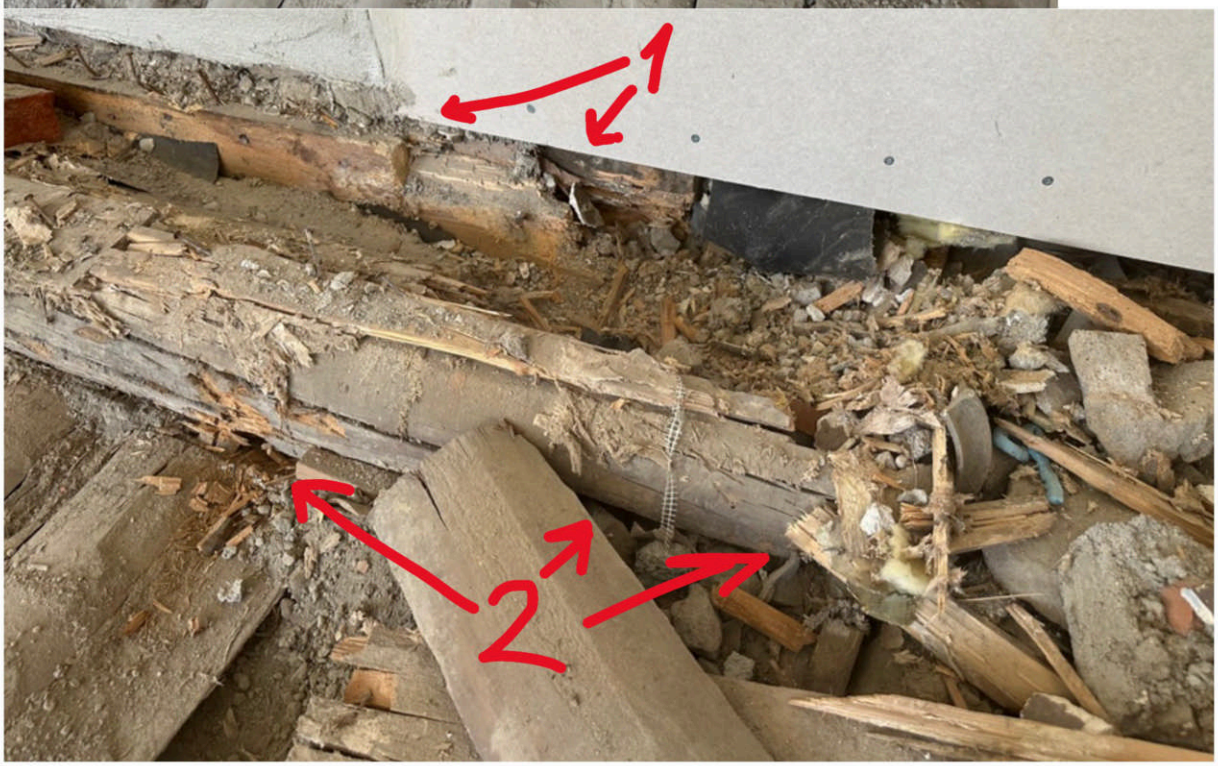


Råte mellom kjøkken og stue (1), under tidligere kjøkkenet 2"4 (2), råte på stue siden (3)



Sett fra stua, råte mellom stuen og kjøkken (1), råte i bjelker i stuen (2).





Sett fra stua, råte mellom stuen og kjøkken (1), råte i bjelker i stuen (2).



Fra på kjøkken: Papp (1), nye bjelker (2), isolasjon (3).



Byggskum (1), avrettnings masse (2), torx skruer (3), elkabler (4)



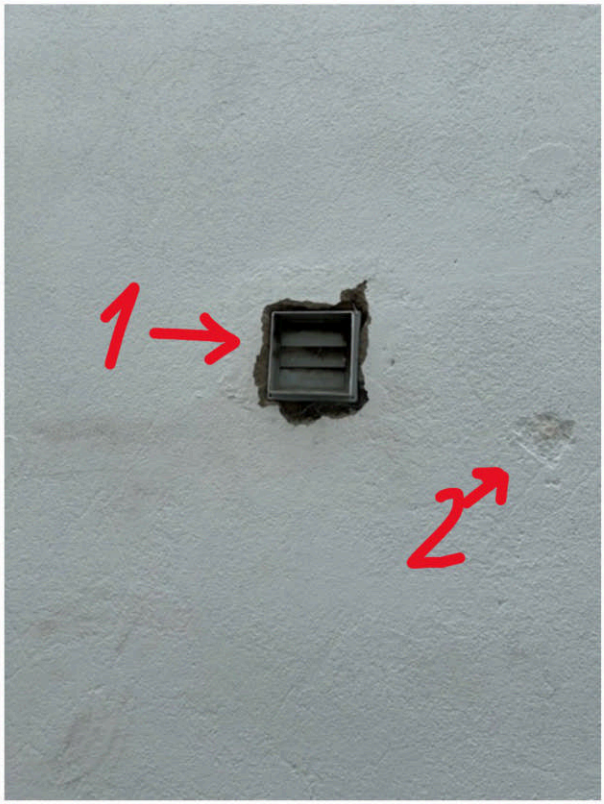
Elektriske kabler ned gjennom kjelleren til bod og VVB



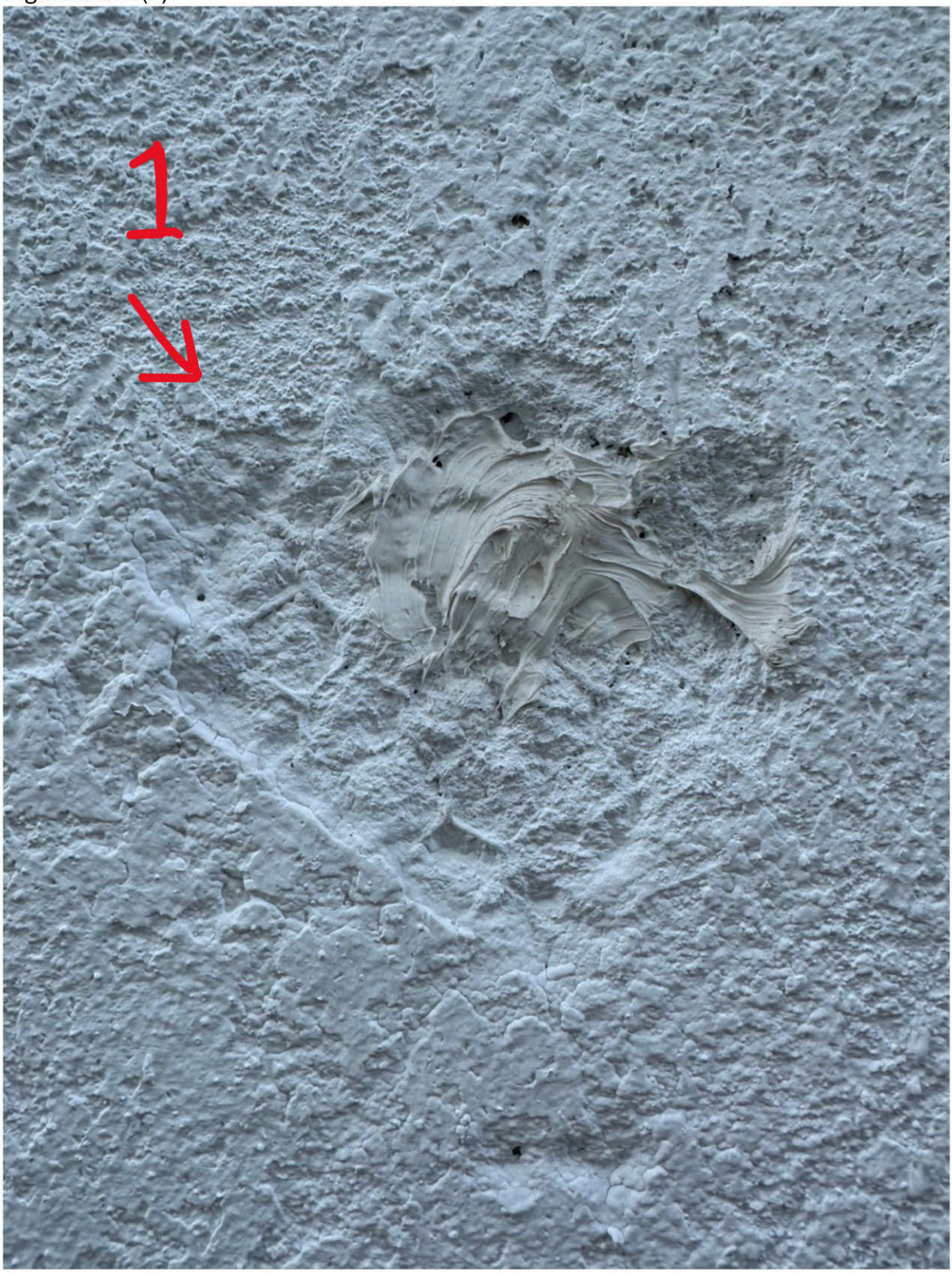


Yttervegg mot nabo (Sundgata 21H), mellom kjøkken og nabo. Murpuss på netting på utterpanel. Man finner også papp, isolasjon og torx skruer, som inne. Flere området som er reparert, fuget og malt over. Ingen tegelstein i veggen mot naboen.
Ventilasjon (1), fuget skadet (2).





fuget skadet (1).



Isolasjon rundt vintasjon



Isoloasjon (1) og papp (2).



Plastpose (1), torx skruer (2).



Plastpose som er lagt inn i hjørnet og malt over.



Lik torx som inne.



Samme Torx skruer som man finner inne.



Bygg- og Tømrermester
Jon Fjell AS

Saltbutangen 6, 3478 Nærsnes
Mob.: 915 15 389
Bankgiro: 7137.05.21578 Org.nr.: 980 612 554 MVA

[redacted]

3015 DRAMMEN

Dato:

Nærsnes 14.04.2024

PRISESTIMAT PÅ UTBEDRING AV RÅTESKADER I TORNEGATE 29

Etter avtale har jeg satt opp et prisestimat for å rette opp råteskader og ikke tilfredsstillende brannvegg mot 21H. Overslaget er utarbeidet etter befaring og måltaking.

Brannvegg:
Denne blir oppført i 10 cm leca som pusses med fiberpuss

Råte i bunnsviller og tømmervegger:

- Rive opp noe gulv for tilgang til bunnsviller
- Rive deler av eksisterende innvendig kledning
- Fjerne råtne bunnsviller og legge nye
- Fore ut vegger, isolere og gipse

Råte i bjelkelag:

- Rive opp gammelt gulv
- Fjerne stubbeloftsleire
- Fjerne råttent bjelkelag
- Legge ny bjelker med stubbeloftsplater, isolering og undergulv for parkett
- Legge parkett (har lagt inn parkett til kr 550,- pr kvm)
- Listing

Brannvegg:	kr	181.000,- inkl. mva
Råte i bunnsviller og tømmervegger:	kr	87.500,- inkl. mva
Råte i bjelkelag:	kr	240.000,- inkl. mva

Med vennlig hilsen

Jon Gunnar Fjell

Bygg-og tømrermester

91515389

Bygg- og Tømrermester
Jon Fjell AS

Saltbutangen 6, 3478 Nærsnes
Mob.: 915 15 389
Bankgiro: 7137.05.21578 Org.nr.: 980 612 554 MVA

[redacted]
Tornegate 29
3015 DRAMMEN

Dato:

Nærsnes 21.04.2024

TILLEGGSINFORMASJON TIL PRISESTIMAT PÅ UTBEDRING AV RÅTESKADER I TORNEGATE 29
Etter anmodning fra huseier følger en noe mer detaljert beskrivelse av de avdekkede råteskadene og den såkalte brannveggen.

Råte i bunnsviller og tømmervegger:
Allerede ved befaring avdekket jeg råteskade nederst på deleveggen mellom kjøkken og stue og varslet huseier om at det ville være nødvendig å åpne veggene for å sjekke bunnsvillene og vegger. Dette for å avdekke omfang av råteskadene.
Når arbeidene startet avdekket jeg råte i både bunnsviller på flere av veggene, nederste del av en vegg samt bjelkelaget i 1. etasje. Det viser seg at bjelkelaget tidligere har vært forsøkt utbedret, men uten å skifte bjelkene. Kun lagt nye tilfarere på råtne bjelker og rettet opp. For å utbedre dette er det behov for å:

- Rive opp noe gulv for tilgang til bunnsviller
- Rive deler av eksisterende innvendig kledning
- Fjerne råtne bunnsviller og legge nye
- Fore ut vegger, isolere og gipse
- Rive opp gammelt gulv
- Fjerne stubbeloftsleire
- Fjerne råttent bjelkelag
- Legge ny bjelker med stubbeloftsplater, isolering og undergulv for parkett
- Legge parkett (har lagt inn parkett til kr 550,- pr kvm)
- Listing

Brannvegg:
Under arbeidet ble det avdekket at den såkalte brannveggen kun består av en ca. 2 cm tykk puss på netting som er hengt opp på utvendig panel. Det viser seg også at den har riss i pusslag som er tettet med fugemasse. Det forefinnes et fundament jeg antar det i sin tid var tiltenkt å bygge brannmuren på. Det fundamentet har jeg tenkt kan benyttes til å oppføre en ny brannvegg i 10 cm leca som pusses med fiberpuss.

Med vennlig hilsen

Jon Gunnar Fjell
Bygg- og tømrermester
915 15 389

BKA Elektro AS
Ingolfs vei 23
1385 ASKER

16.04.2024

Uforpliktende prisantydning

Beskrivelse	Antall			
Stue, kjøkken og kjeller				
Stikkontakter hvit flat type sg design	12			
Opplegg til 3 dobbel stikk bak tv + data i opsion ramme	1			
Komplett opplegg ink tilkobling av følgene hvitevarer: Micro, platetopp ink komfyrvakt, 1x komfyr 1x oppvaskmaskin, 1x kjøleskap	1			
Stikkontakter over kjøkken benk	3			
Opplegg til bryter for lys i kjeller	1			
Opplegg til takpunkt i kjeller skjult forlagt	2			
Opplegg til stikkontakter skjult forlagt vi tak og åpent ned på mur	4			
Generelt				
Kurs til vvb	1			
Kurs til kjeller	1			
Sum eks ma			kr	49 650
MA			kr	12 413
SUM INKL. MVA			**kr**	**62 063**

Prisene er inkludert arbeid og standard utstyr om ikke annet er beskrevet
I tillegg til tilbudet kommer det kr 625 ink mva for utarbeidelse av lovpålagt dokumentasjon lagt på boligmappa.no og oppmøte med service bil

Vennlig hilsen



Andreas Flater
Prosjektleder/ montør
BKA Elektro AS
M +47 94 81 50 57

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Thornegata 29 , 3015 DRAMMEN

Gnr 114: Bnr 1030
3005 DRAMMEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
terje.takst@gmail.com Terje Næss
Telefon: 901 79 441
E-post: terje.takst@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Terje Næss Eiendomstaksering AS
Balderveien 13, 3300 HOKKSUND
Telefon: 901 79 441
Organisasjonsnr: 918 657 339

Dato befaring: 03.08.2020
Utskriftsdato: 04.08.2020
Oppdragsnr: 1375

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Terje Næss Eiendomstaksering AS
Balderveien 13, 3300 HOKKSUND
Telefon: 901 79 441

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/15bc21e8-58b0-4d9e-9755-86f1c3881cff

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, 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 atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Når det gjelder romfordelingen, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplet tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring.

Referanse nivå er byggeår 1870, og datidens byggeregler.
Eldre uthus ble revet og garasjen ble bygget for ca. 30 år siden. Opplysninger ble gitt av eier.

Utvendig anlegg er ikke kontrollert, kun beskrevet.

El-anlegg er ikke kontrollert av takstmann, kun en enkel beskrivelse.

Røranlegget er kun en enkel beskrivelse, anlegget er ikke kontrollert av takstmann.

Terje Næss Eiendomstaksering AS
Balderveien 13, 3300 HOKKSUND
Telefon: 901 79 441

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter MMS fuktindikator flere steder uten at det kunne påvises unormale fuktansamlinger de steder det ble søkt.
Normalt vanntrykk og avløp trekker godt unna. Ingen synlige tegn på lekkasjer.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Vann/avløp:
Vann/avløp mellom utvendig tilknytningspunkt og bolig er utskiftet i senere tid.
Inne i boligen er det vannrør av kobber og avløpsrør av soil.
Normalt vanntrykk og avløp trakk godt unna.
Kostnader til oppgradering av avløp/sluk til bad er påregnelig.

Bad/wc/vaskerom:
Gulvet har lokalt fall til sluk.
Noe lav tettehøyde mot dørterskel.
Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning.

Kjøkken:
Høy alder, noe slitt.
Alt fungerer.
Normal bruks/aldersslitasje.

Elektrisk:
Anlegget er kun en enkel beskrivelse. Ikke kontrollert av takstmann.
Normalt med el-kurser, normalt med kapasitet sett ut fra datidens standard.

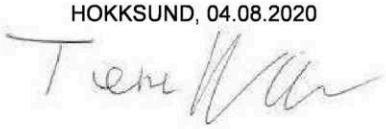
Vinduer/dører:
Fungerer, men med høy alder.
Utvendig side ble overflatebehandlet nå i sommer, 2020.
Eldre kjellervinduer. Ett kjellervindu er knust.

Garasje:
Fungerer, men med høy alder på takpapp. Utskifting av takpapp er påregnelig.

Grunnmur:
Lett synlige sprekker og riss, sett fra innvendig og utvendig side.
Sprekkene har hvert stabile i mange år. Opplysninger gitt av eier.

Pipe:
Satt ut av funksjon.

HOKKSUND, 04.08.2020



terje.takst@gmail.com Terje Næss
Telefon: 901 79 441

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	[redacted]
Takstmann:	Terje Næss
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.08.2020. - Terje Næss. Tlf. 901 79 441 [redacted]

Eiendomsopplysninger	
	Beliggenhet: Boligen ligger på Høytorget på Bragernes, med nærhet til sentrum og marka. Få minutters gange til Bragernes torg og alle byens fasiliteter. Området består av eldre småhus og sentrumsforretninger. Tomten: Flat tomt med belegningsstein i gårdsplass, for øvrig hekk, gjerde og noe gressplen. Fin stor uteplass med markterrasse i trekonstruksjon. Bygninger på tomten: Enebolig med to etasjer over kjeller. Garasje med plass for en bil og anneks/bod. Lagringsplass på kryploft. Byggemåte enebolig: Kjeller med støpte gulv. Grunnmur av gråstein, betong og tegl. Ytterveggene er pusset og malt. Murpuss i himling. Etasjeskille av tre. Over grunnmuren er det sannsynligvis en blanding av laftet tømmer og reisverk/- plank. Eier mener at trapperommet er satt opp av mur, som er kledd på utvendig side. Utvendig side er kledd med stående trekledning. Brannvegg mot nabohus er av teglstein, som er pusset og malt. Innvendig side er i hovedsak platekledd med malte/tapetserte flater. Etasjeskille av tre. Saltak i trekonstruksjon, med to takoppbygg. Takene var originalt tekket med takstein. I senere tid er takene blitt tekket med papp/shingel. Takrenner og taknedløp av stål. Sist lagt om for 3-4 år siden, i følge eier. Pipe: Pipe av tegl/betong. Pipen er satt ut av funksjon. Kun luftepipe som er i bruk. Vann/avløp: Eier opplyste om at det er lagt inn "nyere" alder er ikke kjent. Det skal være trukket nyere vannrør inne i de gamle vannrørene. Avløpsrør er i følge eier av plast. Ikke mulig å kontrollere. Inne i boligen er det vannrør av kobber og avløpsrør av soil. Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i vaskekjeller. Det er montert vannmåler og stoppekran, lokalisert i kjeller. Alder på kobbervannrør er ikke kjent. Avløpsrørene er sannsynligvis fra byggeår.

Terje Næss Eiendomstaksering AS
Balderveien 13, 3300 HOKKSUND
Telefon: 901 79 441

Elektrisk:
Åpent el-anlegg, sikret med automatsikringer. Hovedsikringene er av typen skrusikring.
El - fordelingsskap er plassert i trapperom.

Fyring/oppvarming:
Elektrisk.
Det er stråleovn på bad i 2. etasje og "luft til luft" varmepumpe i 1. etg. stue.
Pipen er ikke i bruk.

Innhold kjeller:
Inngang via utvendig kjellertrapp. Trappen er overbygget med kjellerlem.
Kjelleren er delt inn i to rom, en vaskekjeller og et lagringsrom.
Standard:
Støpte glattpussede gulv, pussede vegger, murpuss i himling.

Innhold 1. etasje:
Entre, trapperom, kjøkken, stue og vindfang.
Det er følgelig to innganger. Den ene via trapperom, den andre via vindfang og med videre inngang til stuen.
Standard:
Gulv: Parkett og laminatgulv.
Vegger: Tynnplatepanel, tapet og brystpanel.
Det er satt fliser over kjøkkenbenken og det er satt kalksteinsfliser på pipe/brannmur i 1. etg. stue.
Himlinger: Malte plater, malte ruteplater og panel.

Kjøkken:
Innredning med melamin skrog og med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum av stål.
Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap.
Damphette ved komfyrs plass.

Innhold 2.etasje:
Trapperom, gang, bad/wc/vaskerom og tre soverom.
Standard:
Gulv: Tepper, belegg og nålefilt.
Vegger: Tapet, malt panel, panel og malt strietapet.
Våtromsplater på bad.
Himlinger: Malte plater, malte ruteplater og malt panel.

Bad/wc/vaskerom;
Belegg på gulv, våtromsplater på veggene.
Gulvmontert toalett og servant i seksjon med speilskap over.
Det dusjes i helt dusjkabinett.
Ventilasjon:
Basert på naturlig oppdriftsventilasjon.

Garasje/uthus:
Støpe gulv og ringmur av leca.
Over ringmuren er det tradisjonelt bindingsverk av tre.
Utvendig side er kledd med stående trekledning.
Innvendig side er platekledd. I garasjedelen er det benyttet ubehandlede gipsplater.
I annekset er veggplatene tapetsert med med strietapet .

Til garasjen er det leddport med portåpner. Det er dør i bakkant av garasjen.
Til annekset er det satt inn vinduer av tre og det er inngangsdør på siden.
Annekset blir brukt som bod. Det er luke med nedfellbar stige i himlingen, som gir tilgang til kryploft.

Terje Næss Eiendomstaksering AS
Balderveien 13, 3300 HOKKSUND
Telefon: 901 79 441

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3005 DRAMMEN Gnr: 114 Bnr: 1030
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	248,8 m²
Hjemmelshaver:	[redacted]
Adresse:	Thornegata 29 , 3015 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1870

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	30	23		23	Bod og vaskekjeller.
1. etasje	52	48	48		Hall m/trapp, kjøkken, stue og vindfang.
2, etasje.	32	30	30		Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.
Sum bygning:	114	101	78	23	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Inngang til kjeller, via utvendig trapp. Trappen er overbygget med "kjellerlem".
Det er to innganger til boligen. Den ene via vindfang og inn til stuen. Den andre via hall/trapp, hvor trappen går opp til 2. etasje.
Takhøyde i kjeller er i hovedsak over 1,9 m og målbart areal. Enkelte steder er takhøyden litt under 1, 9 m. Arealet er allikevel tatt med som målbart.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod, vaskekjeller.
1. etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, vindfang	
2, etasje.	Gang, bad/vaskerom, 3 soverom	

Garasje/ uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Eier satte opp garasje/- uthus for ca 30 år siden.
Anvendelse:	Garasje og bod.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
På terreng.	31	30		30	Garasje-rom og bod. Garasjen gir plass for en bil.
Loft					Kryploft. Ankomst via lue og nedfellbar stige, Ikke målbart areal, p.g.a. lav takhøyde.
Sum bygning:	31	30	0	30	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Ikke målbart areal på kryploft.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
På terreng.		Garasjerom, bod
Loft		Bod

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt	
Beskrivelse:	Forholdsvis flat tomt.

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Sannsynligvis er bygningen fundamentert på flåte av tømmer. Grunnmur av stablestein. Yttervegger av gråstein, tegl/betong. Det er ikke mulig å kontrollere grunn og fundamenter på annen måte enn å vurdere symptomer på sprekker, setninger eller synlig skader.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sett fra kjellerplan, er det lett synlig bom-puss og løs murpuss. Lett synlig sprekker og riss i grunnmuren. Eier opplyste om at sprekkene har hvert stabile i mange år. Kostnader til reparasjoner er påregnelig.	TG: 2

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Grunnmur av gråstein/stabbestein og med innslag av tegl/betong. Grunnmuren er pusset på innvendig side, og på utvendig side over terrengnivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det vites ikke noe om drensystem. Tørr kjeller på befaringsdagen. Grunnmur av stabbestein er ikke en vanntett konstruksjon. Eier opplever at det kan renne overflatevann via kjellertrappen og ned på kjellergulv. Vannet blir således ledet ned til sluk i kjellergulvet.	TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Over grunnmuren er det sannsynligvis en blanding av laftet tømmer og reisverk/- plank. Eier mener at trapperommet er satt opp av mur, som er kledd på utvendig side. Utvendig side er kledd med stående trekledning. Brannvegg mot nabohus er av teglstein som er pusset og malt. Innvendig side er i hovedsak platekledd med malte/tapetserte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen er ikke kontrollert, da det krever inngrep på stedet. Tg. 2 er gitt med tanke for alder.	TG: 2

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendig side er kledd med stående trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt vedlikehold, via overflatebehandling. Sist overflatebehandlet i 2020. Det bemerkes at enkelte trekledningsbord i forbindelse med vinduene på utvendig side er plassert tett ned mot sålebenkbeslag. Konsekvensene er at det nå har oppstått sprekker og mindre råteskader på trekledningen i dette området. tg. 2 er gitt for bemerkningen.	TG: 1

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Glidehengslede vinduer av tre, med to-lags glass. To inngangsdører av tre. Enkle vinduer i kjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder på vinduene er ikke kjent. Generelt sett høy alder. Eier opplyste om at enkelte glass er skiftet ut. Det må påregnes kostnader til utskifting av vinduer. Det er påregnelig at de eldste glassene vil kunne punktere. Vinduene ble malt på utvendig side nå i sommer. Innvendig side er malingsslitte. Knust kjellervindu. Tg. 3 Utskifting er påregnelig.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Standard inngangsdører av tre. Med lakkerte overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Høy alder, og dørene er noe slitt. Fungerer med dagens tilstand, utskifting er påregnelig.	TG: 2

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Med to takoppbygg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er oppbygd som en lukket konstruksjon, forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjennomføre på dette undersøkelsesnivået. Ingen synlig tegn på avvik, sett fra innvendig side og fra terrengnivå.	TG: 1

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Takene var originalt tekket med takstein. I senere tid er takene blitt tekket med papp/shingel. Takrenner og taknedløp av stål. Sist lagt om for 3-4 år siden, i følge eier.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige tegn på noe mose og "groing", sett fra inngangssiden. Ingen synlige tegn på lekkasjer. Eier opplyste om at islekter, vindskiebord, takrenner og taknedløp ble utskifte for 3-4 år siden.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Tretrapp mellom 1. og 2 etasje. Trapp av betong mellom terreng og kjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tretrapp mellom 1. og 2. etasje: Fungerer, noe slitt. Noe lav takhøyde. Trapp av betong mellom terreng og kjeller: Innehar en del sprekker. Lav takhøyde.



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Romslig markterrasse i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige overflater er I god stand. Fundamenter og oppbygging er ikke vurdert.



Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe/luftepipe av mur/betong.
Tilstandsvurdering:	Pipen er ikke i bruk. Dersom pipen skal tas i bruk, så må det påregnes kostnader til modernisering/oppgradering. Det er brann- og feievesen som må godkjenne pipen på nytt.

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 2, etasje. / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	På etasjeskille av tre er det påstøp og med vinylbelegg i overflaten. Svakt fall mot sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lav tettehøyde mellom dørterskel og sluk. Nåværende eier dusjer i dusjkabinett. Således ingen forhøyede fruktverdier registrert. Det må påregnes kostnader til oppgradering. Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning.



Overflater på innvendige vegger - 2, etasje. / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Våtromsplater på veggene.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen forhøyede fruktverdier ble registrert. Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning. TG: 2

Overflater på innvendig himling - 2, etasje. / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 2, etasje. / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, servant i seksjon med lys og speil over, dusjkabinett. Det er røropplegg til vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fungerer. Tg. 2 er gitt med tanke for alder. TG: 2

Luftbehandling, generelt - 2, etasje. / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Basert på naturlig oppdriftsventilasjon.

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Innredning med melamin skrog og med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum av stål. Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Damphette ved komfyrs plass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fungerer med dagens tilstand. Innredningen er noe slitt. Kostnader til oppgradering er påregnelig. Derav tg. 2 TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Eier opplyste om at det er lagt inn "nyere" vann- og avløpsrør inn i boligen. Det skal være trukket nyere vannrør inne i de gamle vannrørene. Inne i boligen er det vannrør av kobber og avløpsrør av soil. Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i vaskekjeller. Det er montert vannmåler og stoppekran, lokalisert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke kontrollert av takstmann, kun beskrevet. For øvrig godt vanntrykk, og avløp trakk godt unna. Det må påregnes kostnader til oppgradering av f. eks nytt sluk på baderom i 2. etasje. Eldre sluk av støpejern har ikke mulighet for "klemme" tettemembran med klemring. Alder på varmtvannsbereder er ikke helt kjent. Eier mener den er ca. 15 år gammel. Fungerer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannmåler og stoppekran er lokalisert i kjeller.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk. Pipen er ikke i funksjon. Det er "luft til luft" varmepumpe i stuen. Elektrisk stråleovn på bad. Nåværende eier bruker portable el-ovner ved behov.
Tilstandsvurdering:	Ikke kontrollert av takstmann

Garasje/ uthus

Bygning generelt - Garasje/ uthus		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Støpe gulv og ringmur av leca. Over ringmuren er det tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendig side er kledd med stående trekledning. Innvendig side er platekledd. I garasjedelen er det benyttet ubehandlede gipsplater. I annekset er veggplatene tapetsert med med strietapet. Til garasjen er det leddport med portåpner. Det er dør i bakkant av garasjen. Til annekset er det satt inn vinduer av tre, inngangsdør på siden. Annekset blir brukt som bod. Det er luke med nedfellbar stige i himlingen, som gir tilgang til kryploft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasjen er ca. 30 år gammel. Alder på takpapp tilsier at utskifting er påregnelig. Garasjeloft ble ikke besiktiget. Garasjen var fullt ut nedstablet av flyttegjenstander. Muligheten for besiktigelse var således noe begrenset.	TG: 2

AmTrust Europe
An AmTrust Financial Company

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privat Megleren Drammen | Oppdragsnr.:

Adresse: Thorne gate 29

Postnr.: 3015 | Sted:

Gnr: 114 | Bnr: 1030 | Snr./andelsnr./aksjenr.: | Festenr.:

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja | Avdødes navn:

Krav til ESR/Tilstandsrapport/Eiendomsrapport BMTF eller utvidet takst på dødsbo

Når kjøpte du boligen? 1975 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis nei, krav til ESR/Tilstandsrapport/BMTF/ utvidet takst

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: [redacted] | Etternavn: [redacted]

Selger 2 Fornavn: [redacted] | Etternavn: [redacted]

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja | Beskrivelse: Lagt belegg på gulvet, platen vegg, fuk

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☐ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**
   ☐ Nei ☒ Ja | Beskrivelse: I trappe nedgang til kjeller.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

AmTrust Europe
An AmTrust Financial Company

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Huset bygget i 1873. Litt helning i gulv

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr eller insekter i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ny papptekking, noe takrenner

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Tidligere kloakkrør pipe
Beskrivelse: Martin Fabrycki

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Flere firmaer.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: Flere firmaer, siste Ingvar Pettersen

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

14. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

20. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: [redacted] Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

AmTrust Europe
An AmTrust Financial Company

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

23. **Kjenner du til om det er/har vært skadedyr/insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur e.l.?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt V4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust Europe Limited sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende.
Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust Europe Limited i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringsskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato 01 07 20 Sted Drammen

Signatur selger 1: [redacted]

Signatur selger 2: [redacted]

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 07.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	1030	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Thornegata 29, 3015 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1870. SEFRAK minne registrert.

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.

Utskriftsdato: 07.10.2025

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	1030	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Thornegata 29, 3015 DRAMMEN								

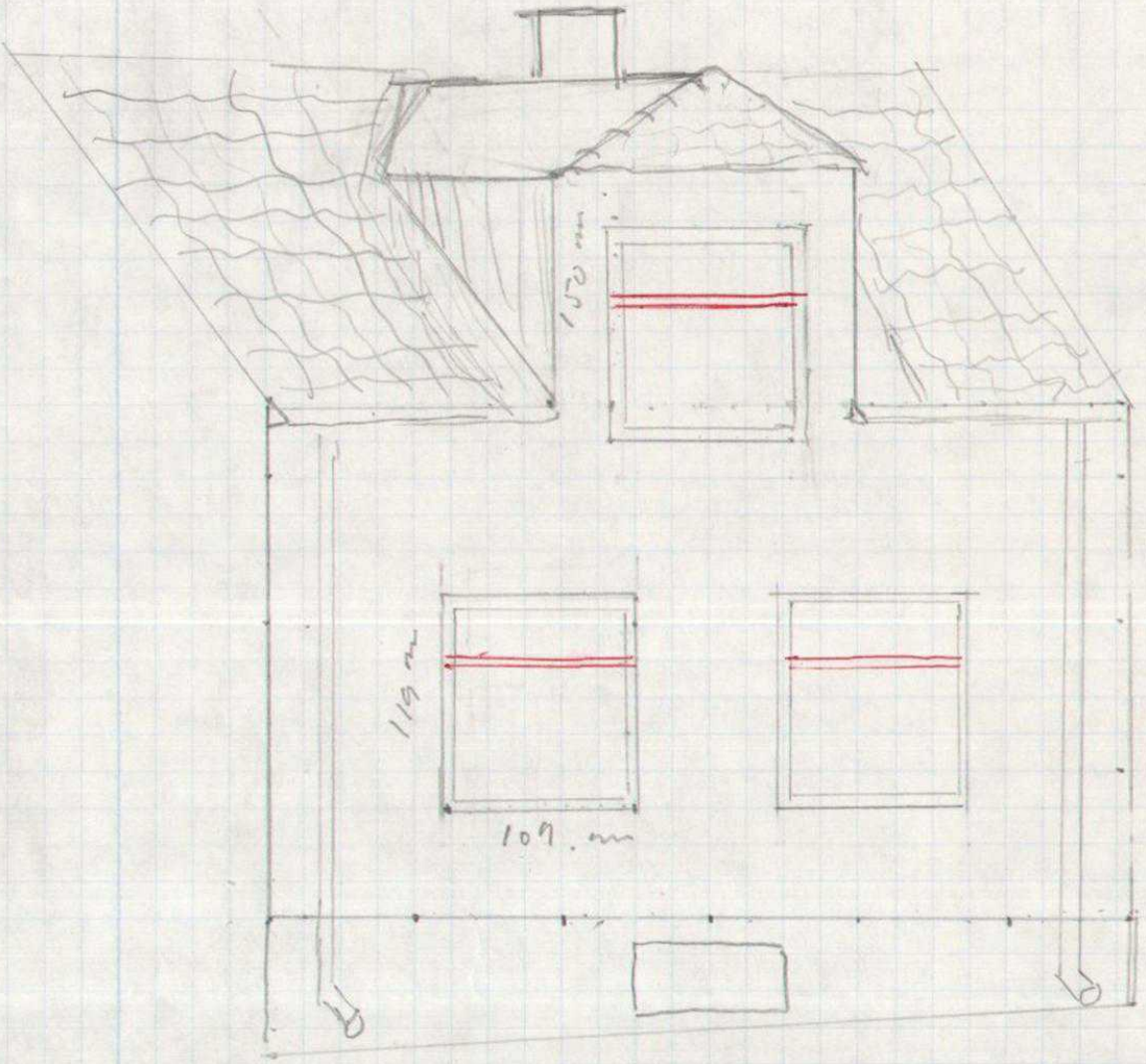
Godkjente bygningstegninger

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ca. 5,80 m

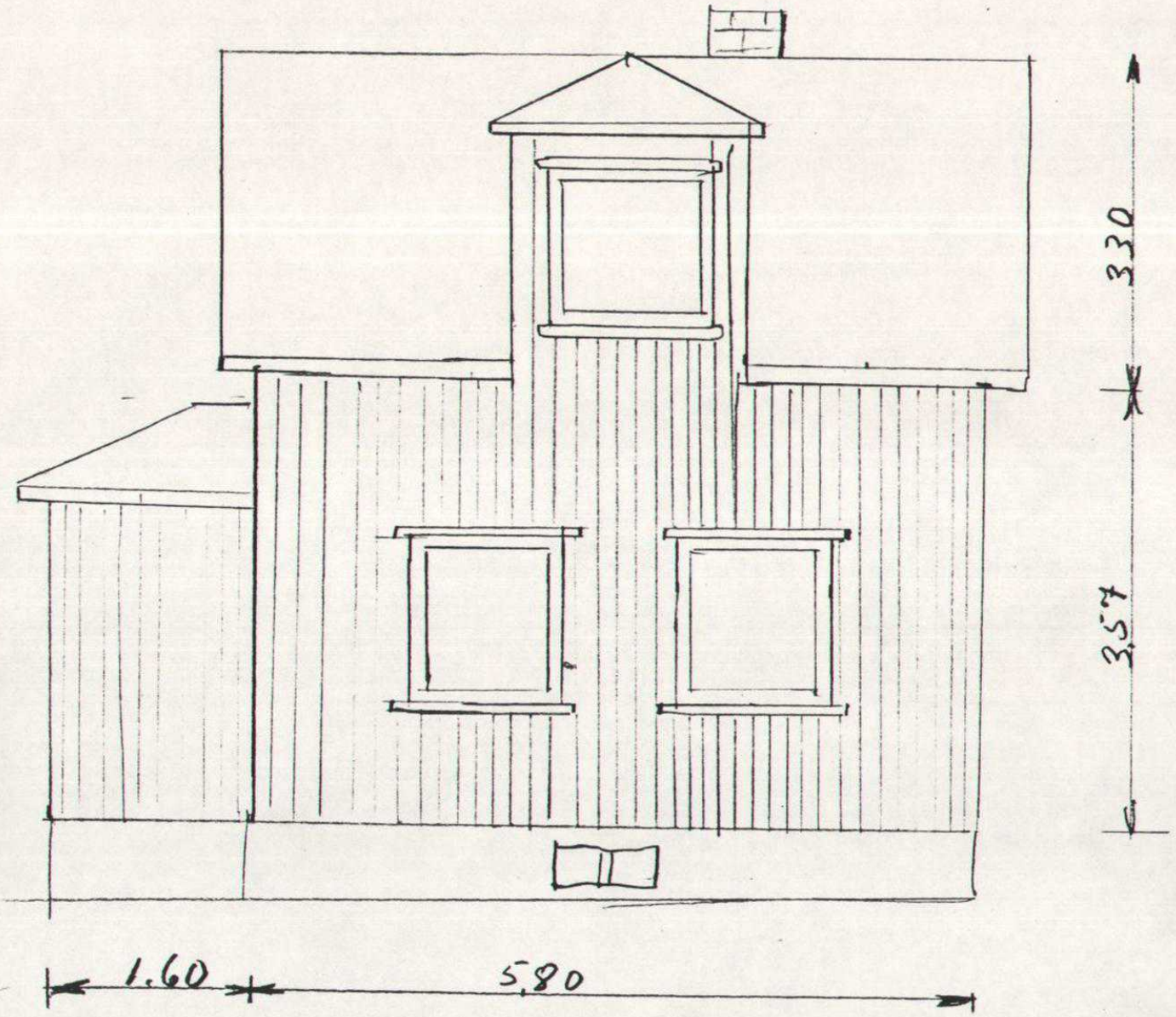
Nor - Dan.

DRAMMEN
BYGN.RAD J.Nr. 366/75

Godkjent 20/8-75
Drammens Bygning

01Q08/81224
Geomatikk
114/1030 11 Tegning

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
28/7 19.80
Erstatter tegning godkjent
...../..... 19.....

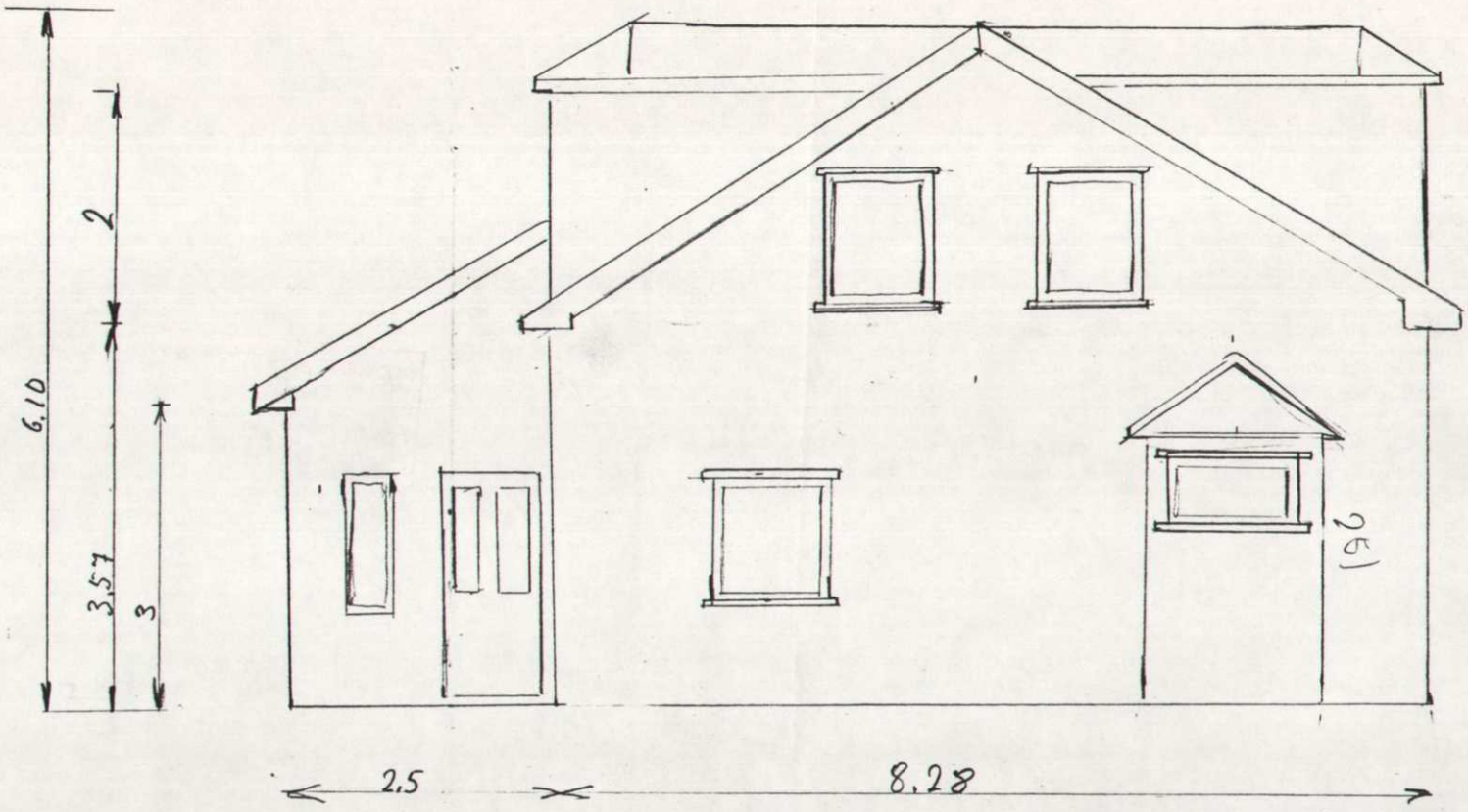


0 1 Q o A / 81226 Geomatikk
114/1030 12 Tegning

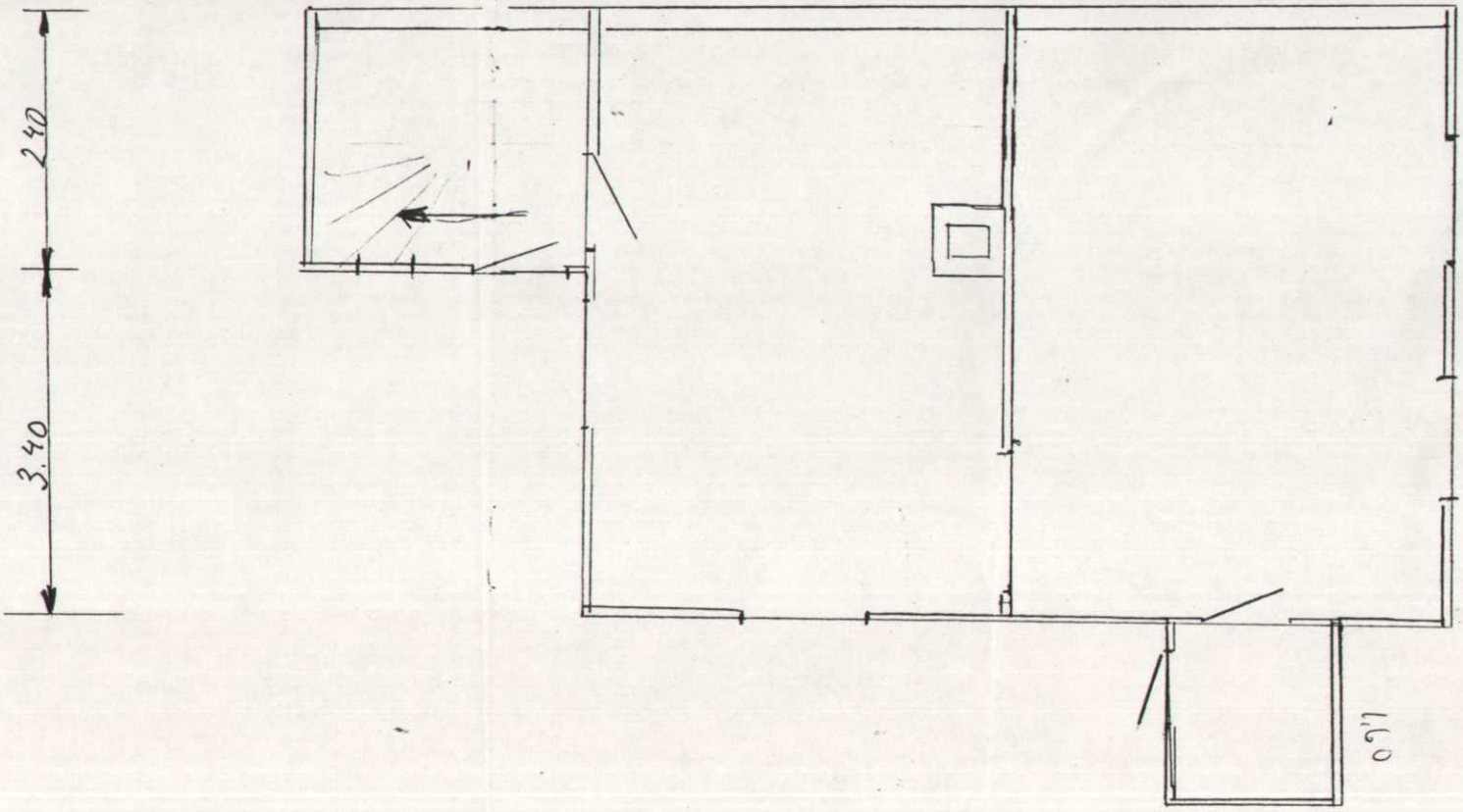
15.7.80.
DRAMMEN BYGN.RAD J.Nr. 627/80.

1: 50

Thorvegt 29.



Mål = 1:50

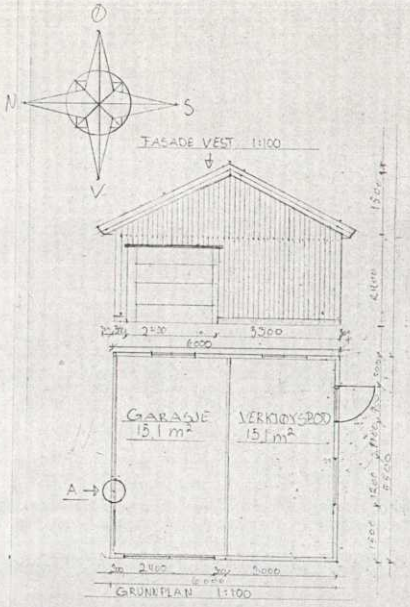


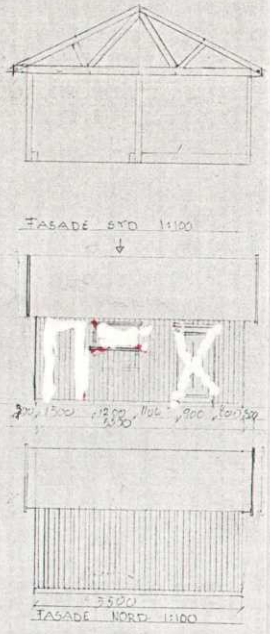
1:50

10. JUL 1987 J.Nr. 617/87

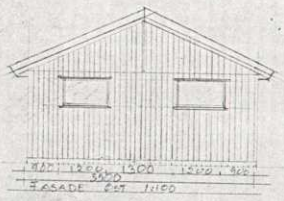
DRAMMEN INGENIØRVESEN
Bnr. 2360 14/7 87

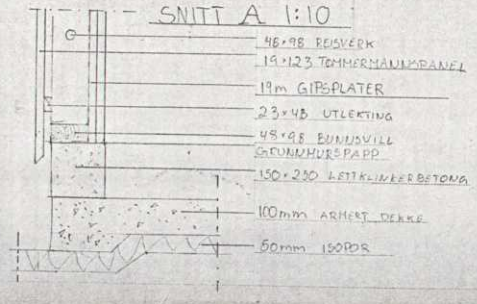
01QoC / 81228
114/1030 13 Tegning
Geomatikk





DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 10 8 87
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningsloven § 12 og forvaltnings-
loven kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som ble
sendt når betingelsen fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.





Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**114**	**1030**	**0**	**0**	Thornegata 29, 3015 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	497.6m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	248.8m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	248.8m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	497.6m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060244B-11	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: CAPPELENS GT.-PEDER BUCHS GT.-ENGENE - GJETERGATA (24.3.1987)	Boliger	232.65m^2
	3301 060244B-11	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: CAPPELENS GT.-PEDER BUCHS GT.-ENGENE - GJETERGATA (24.3.1987)	Gang-/sykkelvei	9.3m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602392	Detaljregulering for Engene 43, 45 og Peder Buchs gate 1 (19.12.2017)
060261-7	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET:ENGENE, GJETERGATA, THORNEGATA OG SUNDGATA (26.10.2004)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

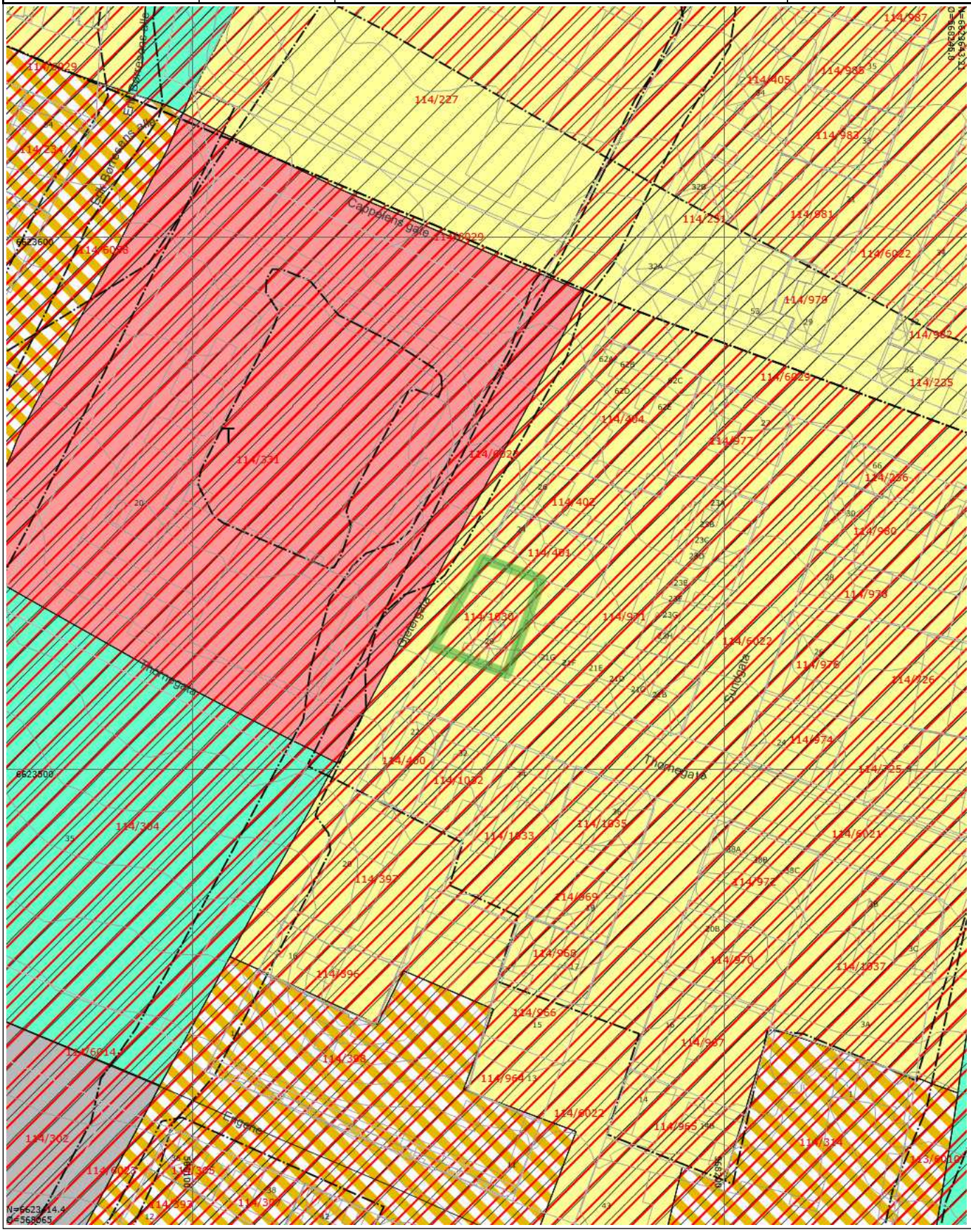
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1030	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thornegata 29 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1030	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thornegata 29 3015 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	Plangrense
KpOmråde	Kommunedelplan raster	

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1030	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thornegata 29 3015 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bestemmelsesområde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau

VEDLEGG TIL BYGNINGSSRÅDSSAK 82/86.

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for kvartalene begrenset av:

- Cappelens gate - Peder Buchs gate - Engene - Gjetergata.

Siste revisjon av planen: 14.03.86

Bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål:

Bolig
Forretning/kontor
Trafikkområder
Offentlig friareal

Byplansjefen i Drammen
30. juni 1983

§1
(B) BOLIGER.

1.1 I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer mot gata.

1.3 Bebyggelsen innenfor innerste byggelinje kan bare oppføres i 1.etasje.

1.4 Gesimshøyde for 2 etasjes hus skal ikke overstige 7 meter.

1.5 Bygninger skal ha skråtak mot gata, med takvinkel mellom 25°- 45°.

1.6 Cirka 50% av tomtas areal skal holdes ubebygd, og minimum tilsvarende kommunens vedtekter til bygningslovens §69. Garasje, carport, boder etc. skal medregnes i bebygd areal. Det private uteareal skal være mest mulig solrikt og horisontalt, med muligheter for skjermet opphold og sikker lek.

1.7 Bebyggelsen kan plasseres med vegger i nabogrense dersom dette, etter bygningsrådets skjønn, ikke vanskeliggjør utnyttelsen av, eller forringer bruksverdien av naboeiendommene.

1.8 Ved nybygg og fornyelse skal utformingen tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til bygningskroppens hovedform, materialbruk, og fargevalg.

1.9 Før byggetegningene godkjennes, kan bygningssjefen kreve utarbeidet tegninger, som viser bebyggelsens tilpasning til omkringliggende bygninger.

1.10 Det skal på hver eiendom opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne regel for spesielt vanskeligstilte tomter. Krav til alternative biloppstillingsplasser avgjøres i hver enkelt tilfelle.

§2
(FK) FORRETNINGER/KONTOR.

2.1 Området FK kan utnyttes til forretnings- og kontorformål, med tilhørende anlegg.

2.2 Det skal på egen grunn anlegges det nødvendige antall parkeringsplasser for virksomheten, og minst tilsvarende vedtektens krav.

§3
(F) FRIOMRÅDE

3.1 Friområdet skal nyttes til lekeplass.

3.2 Kjøreadkomst kan ikke etableres over friområdet.

§4
FELLESBESTEMMELSER.

4.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene.

4.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngår privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**1030**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	158490676	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623524 Øst: 568156 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1870	27.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Thornegata 29	114	1030	0	0

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

Referanse
K-Kulturminne: 06020308060

Sefrakminne 602 308 60	
Tilknyttet bygning	158490676
45. Objektnavn	BOLIGHUS, THORNEGT. 29, DRAMMEN
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	580
24. Hovedmål, bredde	840
25. Skorsteiner, antall	1

12. Opprinnelig funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø	29 - Annet innen næringsdrift, se merknad
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	HAR IFØLGE EIER AALEVIK TIDL. TILHØRT EN SKIPPERFAMILIE.
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning	15 - Grunnmur. Teglstein, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning, merknad	TEGL I TILBYGG N.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	22 - Mur av teglstein
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	TEGL I TILBYGG NORD
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
20. Fasadekledning	51 - Alle typer sement-/kalkpuss
20. Fasadekledning, merknad	TØMMERMANNSPANEL. MURPUSS FASADE ØST.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform	22 - Helvalmtak
21. Takform	31 - Pulttak
21. Takform, merknad	PULTTAK INNGANGSPARTI N. ARK M/VALM MOT S OG N. VALM TILBYGG VEST.
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
28. Tidfesting/byggeår	183 - 1850-1874
28. Tidfesting/byggeår, merknad	IFØLGE SENTRUMSPLANEN. PÅ KART FRA 1868
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	1975: NYTT TAK,VINDUER,KLEDNING. 1992: SKIFTET VINDUER PÅ NYTT. KLEDD INN GANG MOT VEST. OPPRINNELIG UTVENDIG TRAPP.
Felt registrert dato	13.06.1994
Felt registrert dato, merknad	DRAMMEN 13.06.94 HENRIETTE RADDUM
37. Andre kilder, merknad	SENTRUMSPLANEN
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 13 Bildenr fra: 16 Bildenr til: 20
43. Andre opplysninger, merknad	EIER V/REG: PER AALEVIK.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**114**	**1030**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	248,8	249	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.03.1867	Nei	Nei	Nei			Nord: 6623528.75 Øst: 568155.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			114/1030	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			114/1030	0
Kartforretning	15.12.2008	16.12.2008	347/08		114/400	0
					114/1019	0
					114/1008	0
					114/971	0
					114/1026	0
					114/1012	0
					114/6047	0
					114/1028	0
					114/1032	0
					114/1020	0
					114/1007	0
					114/6023	0
				Mottaker	114/6021	3237.4
					114/1030	0
					114/1295	0
					114/6022	0
					114/1022	0

				114/1035	0
				114/1017	0
				114/1033	0
				114/1025	0
				114/6058	0
				114/6000	0
				114/827	0
				114/1289	0
				114/896	0
				114/1005	0
				0/0	0
				114/1004	0
				114/33	0
				114/893	0
				114/1015	0
				114/1006	0
				114/1010	0
				114/1016	0
				114/1024	0
				114/1267	0
				114/1009	0
				114/1014	0
				114/1011	0
				114/1018	0
Nymatrikulering	20.03.1873		Mottaker	114/1030	249

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7806116	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	31	31
158490676	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Thornegata	29			Nord: 6623524		Tettsted 2003-Drammen

	Øst: 568156 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Bragernes Stemmekrets 5-Bragernes Postnummerområde 3015-DRAMMEN Grunnkrets 308-Bragernes sentrum 8 SKOLEKRETS 22-Bragernes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: Gml.gnr: Nedre Bragernes 60

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
248,8	Nord: 6623528,7501147 Øst: 568155,65999634 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 07.10.2025

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.**	114	**Bruksnr.**	1030	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Thornegata 29, 3015 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
11T072608	1102	31.08.2025	Stipulert forbruk	30

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

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.

Utskriftsdato: 07.10.2025

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	114	**Bruksnr.**	1030	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Thornegata 29, 3015 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	3 030,00 kr
Vann	1 875,76 kr
Sum	**4 905,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 580,60 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 114	Bnr: 1030	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Thornegata 29				
Referanse: 83251117				
Avtalenummer: 1148428				
Dato: 14.10.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: Februar				

Kommentar: Pr.14.10.2025. Faktura for 1. halvår 2025 er betalt.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1030	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thornegata 29 3015 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	114	1030	0	0

Adresse:	Thornegata 29, 3015 Drammen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	15.09.2023	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.- Betalt 30.07.2025	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 07.10.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

[redacted]
Thornegata 29
3015 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/18942 Thornegata 29-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.09.2023 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Glenn-Sigurd Nilsen

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at hull i skorsteinsvangen etter gammelt røykrør ikke er murt igjen på godkjent måte (for tynt murverk).
Dato:	15.09.2023
Frist:	15.10.2023
Gjelder:	Røykløp Rehabilitert - Ukjent Plassering: -
Saksbehandler:	Glenn-Sigurd Nilsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at hullene (1.etg og 2.etg) i skorsteinsvangen hugges opp og tettes på godkjent måte i henhold til skorsteinens krav.

2.	Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen er tildekket.
Dato:	15.09.2023
Frist:	15.10.2023
Gjelder:	Røykløp Rehabilitert - Ukjent Plassering: -
Saksbehandler:	Glenn-Sigurd Nilsen
Beskrivelse:	Skorsteinen er tildelt på 1 side på kjøkken. Vår anbefaling til teknisk løsning er at innkledningen fjernes slik at skorsteinen synliggjøres.

3.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	15.09.2023
Frist:	15.10.2023
Gjelder:	Røykløp Rehabilitert - Ukjent Plassering: -
Saksbehandler:	Glenn-Sigurd Nilsen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale som er nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm fjernes.

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	15.09.2023

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Glenn-Sigurd Nilsen
Beskrivelse:	Pulverapparat er for gammelt

1.	Andre forhold: Det bemerkes
Dato:	15.09.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Glenn-Sigurd Nilsen
Beskrivelse:	Ved tilsyn var det ikke noe ildsted tilknyttet skorsteinen. Avvik må utbedres innen ildsted monteres og blir tatt i bruk.

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

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

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

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

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

RING 110 VED BRANN OG ULYKKER BRANNVESENET

[redacted]

Thornegata 29
3015 DRAMMEN

Thornegata 29-H0101, 3005-114/1030

Glenn-Sigurd Nilsen
glenn.sigurd.nilsen@drbv.no

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**1030**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (1)

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Kulturmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Enhetlig kulturmiljø

Kulturmiljø - Høy verneverdi

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		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	1030	0	0	1	248.80m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	65.95m^2
Kjede/atriumhus	1	0.73m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	39.64m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	497.59m^2
Bevaring kulturmiljø	497.59m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	248.80m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060244B-11	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: CAPPELENS GT.- PEDER BUCHS GT.- ENGENE - GJETERGATA	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	241.95m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	9.30m^2
Boliger	232.65m^2

Datasett uten treff (2)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**114**	**1030**	**0**	**0**

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B	Middels bevaringsverdi - klasse C
Enhetlig kulturmiljø	Kulturmiljø - Høy verneverdi	

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		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	1030	0	0	1	248.80m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	65.95m^2
Kjede/atriumhus	1	0.73m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	39.64m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	497.59m^2
Bevaring kulturmiljø	497.59m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	248.80m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

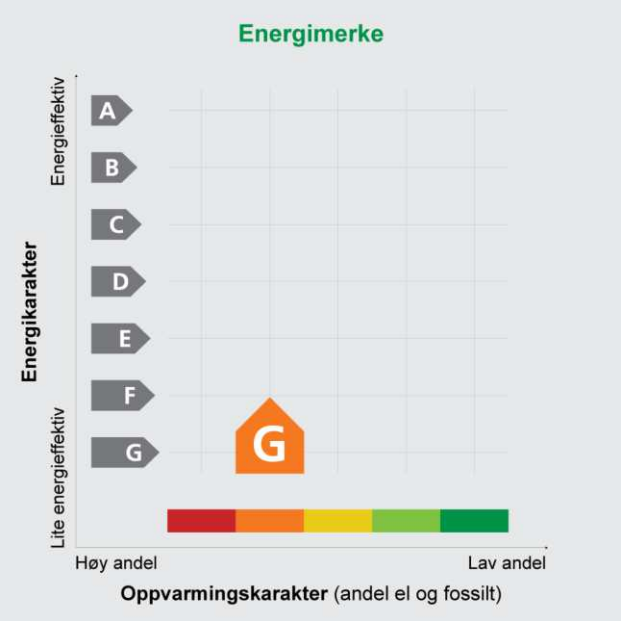
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060244B-11	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV: CAPPELENS GT.- PEDER BUCHS GT.- ENGENE - GJETERGATA	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	241.95m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	9.30m^2
Boliger	232.65m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Thornegata 29
Postnr	3015
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	114
Bnr.	1030
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1161067
Dato	05.08.2020



Innmeldt av	Veronika Andreassen

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**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
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: Thornegata 29
Postnr/Sted: 3015 Drammen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.08.2020 21:51:20
Energimerkenummer: A2020-1161067
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Veronika Andreassen

Gnr: 114
Bnr: 1030
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: 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 9: 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 sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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.

Thornegata 29

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	24 min 2 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	24 min 2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tinghuset Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	15 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km
Bragernes Strand barnehage (1-5 år... 40 barn	8 min 0.7 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 å... 43 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bragernes Kvartal	5 min
Joker Toppenhaug	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Magasinet Drammen	5 min
Vitusapotek Magasinet	5 min
Bragernes Vinmonopol	8 min

SPORT

Fjellheim tennisbane	10 min
Kjappen kunstgress, Løkkebergparken	14 min
EVO Engenkvartalet	4 min
Fitness24Seven Drammen	7 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

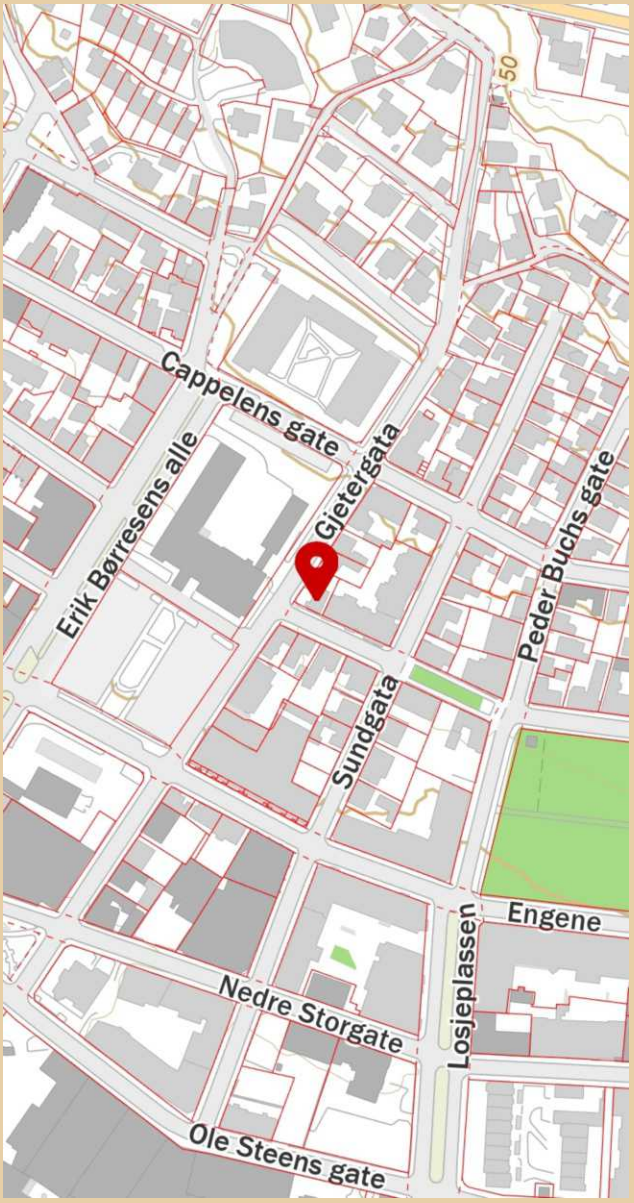
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Thornegata 29, 3015 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 1030, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83251117

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@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.
