

Nabolagsprofil

Jørgen Ringstads vei 18 - Nabolaget Tangen/Merket - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hedensrud Linje 5	3 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.1 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	7 min 3.1 km
Svelvik ferjekai Linje B60	22 min 18.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Åskollen skole (1-7 kl.) 444 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	9 min 3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	8 min 3.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 15 klasser	9 min 3.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	8 min 3.7 km
Heltberg vgs. Drammen	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

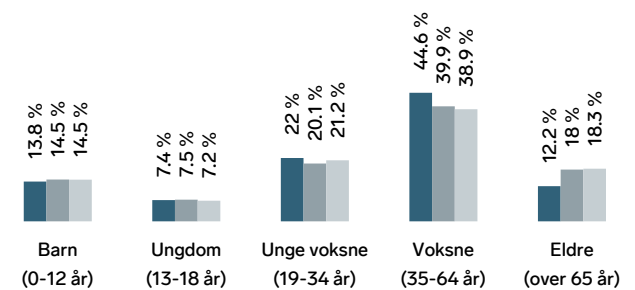
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangen/Merket	1513	682
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baltazar menighetsbarnehage (0-5 år) 20 barn	3 min 0.3 km
Hedensrud barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
St. Hansberget barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.5 km


Dagligvare

Kiwi Tangen	15 min
Spar Kristensen PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

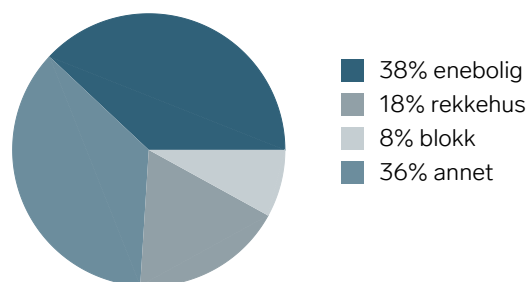
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

-  Ulvekula Hedensrud, balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  Arbeidsinstituttet sandvolleyballbane 16 min 
Sandvolleyball 1.4 km
-  PDL Center Drammen 12 min 
-  InterPadel Drammen 12 min 

Boligmasse



«Pendlervennlig, barnevennlig, rolig, kort vei til turløyper, sentralt»

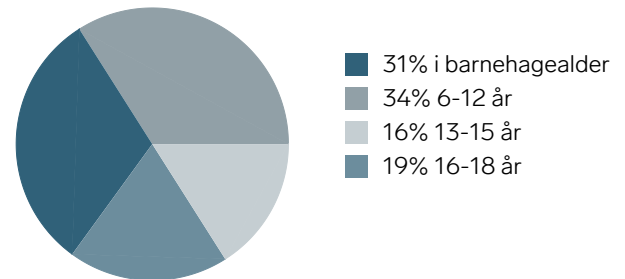
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Strømsø Senter 6 min 
-  Boots apotek Strømsø Senter 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

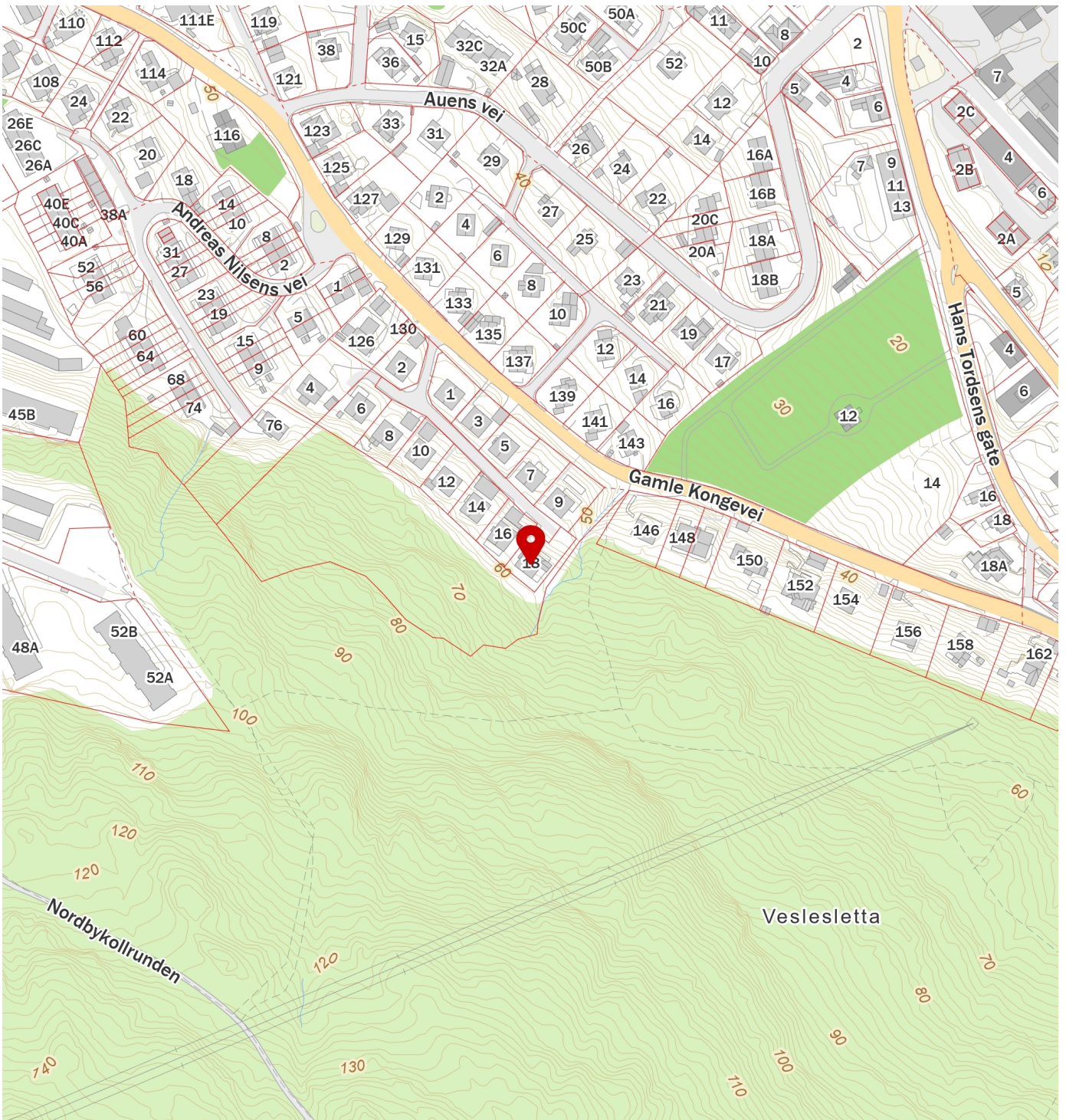
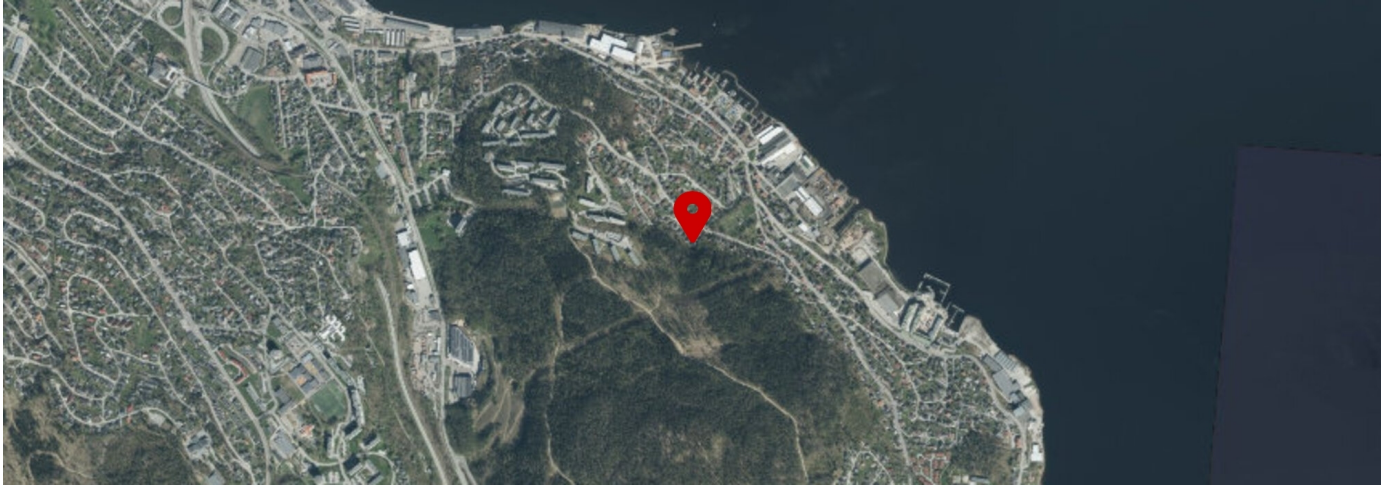


0% 43%

-  Tangen/Merket
-  Drammen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

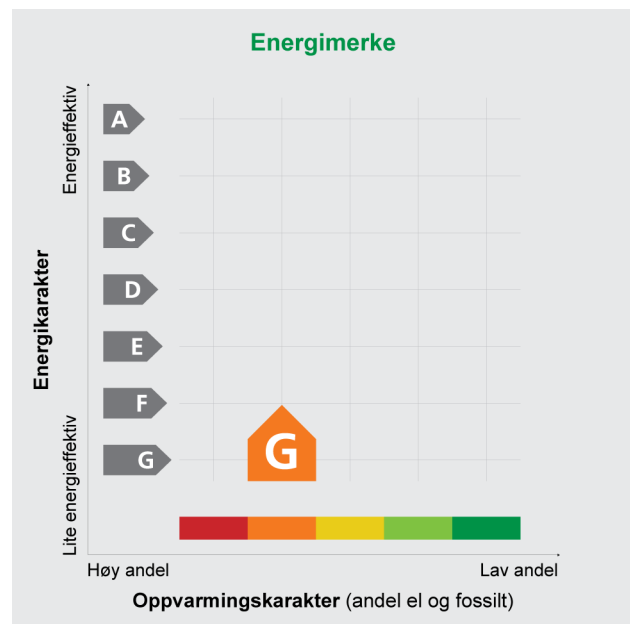
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Jørgen Ringstadsvei 18
Postnr	3040
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	112
Bnr.	370
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1083807
Dato	02.01.2020



Innmeldt av	Helle M D Brandsrud
-------------	---------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen

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**

- **Isolere loftsluke**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Installere luft/luft-varmepumpe**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**

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 innklima 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: Tomannsbolig horisontaldelt

Byggeår: 1953

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 108

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

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 energimerkeordningen. 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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jørgen Ringstadsvei 18

Postnr/Sted: 3040 Drammen

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 02.01.2020 19:17:15

Energimerkenummer: A2020-1083807

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Helle M D Brandsrud

Gnr: 112

Bnr: 370

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatt 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

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

Tiltak 6: 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 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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 persiener 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Egenerklæring

Jørgen Ringstads vei 18, 3040 DRAMMEN

16 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jørgen Ringstads vei 18

Postadresse

Jørgen Ringstads vei 18

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtagelse i april 2020.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Ali Khan, Hamid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ladeboks ute på biloppstillingsplass.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Øst AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det står i tilstandsrapport fra kjøp i 2020 at det er registrert biologiske sporer på enkelte sperrer i takkonstruksjon. Vi har ikke sett noe tegn på skader eller sopp.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er to boder i kjeller som er fellesareal. Disse to deles halvparten hver med enheten under.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25607090

Egenerklærings skjema

Name

Ali Khan, Hamid

Date

2026-01-16

Identification

 Ali Khan, Hamid



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ali Khan, Hamid

16/01-2026
12:43:44

BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Jørgen Ringstads vei 18
3040 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 112/370
Seksjonsnr. : 2
Drammen kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 99 m² (BRA-i: 94 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 99 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sverre Alexander Enersen

Mobil: 41454796

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.01.2026
Referansenummer	15078292
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0005
Hjemmelshaver/selger	Ali Khan Hamid /Abeda Jamalzada
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Ali Khan Hamid
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	- 4 °C
Rapportdato	19.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Jørgen Ringstads vei 18
Postnummer/sted	3040 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	112/370
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 543 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1953	Ukjent	

Byggemåte

Selveierleilighet i tomannsbolig tilhørende seksjonssameiet beliggende på Tangen i Drammen Kommune. Skrånede tomt opparbeidet med asfaltert og gruset gårdsplass, forstøttningsmurer, trapper, plenarealer og diverse beplantning.

Tomannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Yttervegger i betong/murkonstruksjoner (porebetong/leca) i original del. Yttervegger i trekonstruksjoner i tilbygg. Utvendig kledd med liggende trekledning. Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takplater. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2014. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1978 og 1985. Oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Selveierleilighet beliggende i byggets andre etasje. Adkomst via felles inngangspartiet og trappegang.

Leiligheten består av: Gang, badrom, kjøkken, stue og 3 soverom. Bod med adkomst fra felles trappegang. Utgang fra stue til altan.

Felles rom i kjelleren.

Parkering i gårdsplass og el-billader er montert på forstøttningsmur.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Kjøkken		Overflater gulv	10	
		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Øvrige rom		Overflater himling	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Felles kjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater gulv	11	
		Kontroll av diffusjonssperre	11	
		Overflater vegger/undertak	11	Kr 10 000 - 100 000
Innvendige trapper - Trapp i felles trappegang.		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Hovedstoppekran	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Radon		Radon	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	94	5		99	14
	Gang, baderom, kjøkken, stue og 3 soverom.	Bod			Altan
SUM	94	5		99	14
Total bruksareal: 99 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 94 m² P-ROM og 5 m² S-ROM.

Arealet på loftet måles til ca. 49 m² (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal. Det tas forbehold om avvik arealberegningen på grunnet lagrede gjenstander og isolasjon.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskerom og bodarealer i kjelleren.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt godkjente byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.



Rapport

Våtrom

Baderom fra 2009 ref. tidligere tilstandsrapport. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.
Vegghengt servantskap med slette fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med lys på vegg over servant.
Dusjkabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.
Avtreksvifte plassert på yttervegg. Tilluft i dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 TG i	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Overflater vegger	Sprekt flis ved/på innebygget toalettsisterner. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Flisfuger rundt sluket mangler. Eksakt årsak er ikke kjent. Flisfuger bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er mindre enn hva som ideelt anbefales, ble på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Det er registrert en oppkant ved terskel på ca. 50 mm, men det kan ikke verifiseres om membranen har en tilsvarende oppkant bak terskellisten. Lekkasjesikkerheten kan derfor ikke verifiseres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Krakkelering/riss i servant er registrert. Svellig/fuktskade i servantskap er registrert. Utskiftninger bør påregnes. Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2009.

Benkeplate med laminert flate. Nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur.

Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Stikkontakter på vegg.

Integrert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator i overskap.

Kjøleskap med frysedel.

Oppvaskmaskin under benkeplate.

Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Gulvflate belagt med 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

TG 2

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale samt fuktskade ved oppvaskmaskin. Vedlikehold/utskiftninger bør påregnes.

Vannrør

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Stedvise, merker, sår og riper er registrert. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med 3-stavs parkett. Veggflater med malte slette flater, tapet og malt strietapet. Himlingsflater med malte slette flater og takplater. Profilerte innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovner). Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

TG 2

Overflater himling

Sprekker/skader i himling er registrert i gang ved kjøkkenet. Dette kan ha en sammenheng registrert lekkasje på loftet. Skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeårsak, skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Overflater vegger

Malt strietapet bærer preg av alder/slitasje og har stedvis manglende vedheft. Riss/sprekker i veggflater registrert på soverom 3. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører

Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.


Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det registreres kondens og svertesopp i enkelte vinduer. Årsak og konsekvens kan være redusert luftutskiftning og dårlig luftkvalitet. Tiltak bør påberegnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Felles kjeller

Uinnredet grovkjeller.

Gulv i betong. Vegger i blottet, pusset og malt mur. Enkelte delevegger i tre. Himling med takplater.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Kjelleren bærer i sin helhet preg av høy alder og slitasjegrad. Puss/malingsavskalling, riss og sprekker. Tydelig tegn på utilsiktet fukt, fuktmerker og saltutslag er registrert. Inspeksjonsmuligheten er i tillegg svært begrenset på befaringsstidspunktet grunnet større mengder med lagrede gjenstander. Skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Kjelleren bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Kostnader for utbedringer/oppgraderinger bør påberegnes.</p>
---	------------------	--

Loft - uinnredet / råloft




Uinnredet kaldtloft.

Adkomst via takluke og stige i felles trappegang.

Gulvet er stedvis kledd med panelbord, plater og tepper.

Synlige taksperrer.


Panelbord i himling.

 TG 1	<p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</p> <p>Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Statikk</p>	
 TG 2	Overflater gulv	<p>Enkelt gulv av plater. Det registreres stedvis svikt i plater/gulvet, akksomhet bør vises ved ferdsel. Utbedringer/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.</p>
	Kontroll av diffusjonssperre	<p>Dampspærren lot seg ikke kontrollere på grunn av at gulvet er platelagt. På bakgrunn av bygningens alder er det rimelig å anta at det ikke er etablert dampsperre. Konsekvens er fare for kondensering. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
 TG 3	Overflater vegger/undertak	<p>Det registreres stedvise fukt skjolder/ - merker i undertaket. Det er påvist pågående lekkasje, vann og soppdannelse i undertak og takbjelke ved tagjennomføring. Det er i tillegg høy risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge årsak, skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 100 000</p>

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteispipe fra byggeår.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

 TG 1	<p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</p> <p>Skorsteiner inne i boligen</p>	
---	---	--

Innvendige trapper - Trapp i felles trappegang.

Trapp i tre med rekkverk i tre.

Forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:

Trappen har ikke håndløper/rekkverk på begge sider. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stuen og kjøkkenet.



TG 2

Skjevhetsmåling


Det er merkbare/målbare skjevheter og ujevnheter registrert. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm på kjøkkenet og ca. 20 mm i stuen. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har vannrør med rør-i-rør system. Vannrør av kobber registrert i kjeller.
Avløpsrør av plast i leiligheten. Vannrør av metall/støpejern registrert i kjeller.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på baderommet.


Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i en bod i kjelleren.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2010 er plassert i en bod i kjelleren.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Stakeluke

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen og begrenset inspeksjonsmulighet i kjelleren er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet grunnet lagrede gjenstander og malglende adkomst. Tilkomst må etableres. Avvik kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Deler av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen og begrenset inspeksjonsmulighet i kjeller er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Bereideren er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet lagrede gjenstander og begrenset adkomst i kjelleren. Avvik kan ikke utelukkes. Varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereider skulle oppstå. Tiltak anbefales. På bakgrunn av bereiderens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

 **TG 2** Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år:

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles trappegang.

Felles hovedsikring 63A.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Konsekvens for manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer er at det ikke kan dokumenteres at arbeidene er utført av registrert installasjonsvirksomhet eller i henhold til gjeldene forskriftskrav. Dette svekker sporbarheten og gjør det vanskeligere å vurdere anleggets sikkerhetsnivå.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betong/murkonstruksjoner (porebetong/leca) i original del. Yttervegger i trekonstruksjoner i tilbygg.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon



TG 2


Fasader ink. kledning


Det er usikkert om panelet er montert med lufting. Manglende lufting kan påvirke panelets levetid negativt. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om lufting er etablert. Eventuelt bør lufting etableres.

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Terrassedør i tre med 2-lags glassfelt fra 2014.
Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass fra 1978 og 1985.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Dører


 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato og bære preg av alder og slitasje. Kondens, fuktmerker og svertesopp ble registrert på enkelte vinduer. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Vedlikehold/utskiftninger bør påberegnes.

Yttertak


Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall.
Ifølge tidligere tilstandsrapport ble dette skiftet i 2012.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Yttertaket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Stedvise fuktskjolder/merker samt lekkasje er registrert på ved inspeksjon på kaldtloft. Se avsnitt om "Loft - uinnredet/råloft". Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Utbedringer bør påberegnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordøst-ventt altan på ca. 14 m². Altanen er oppført i trekonstruksjoner med dekke av trebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 1.13 meter. Altanen er fundamentert på betong og tresøyler.



 **TG 3** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Dekket er ikke inspisert grunnet snø og is på befaringstidspunktet. Skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes.

Betydelige skjevheter registrert i betongfundamenter og tresøyler. Konsekvens kan være at altanen kolliderer og ramler ned. Strakstiltak er vurdert til å være nødvendig. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000


Grunnmur, fundamenter

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong/murkonstruksjoner. Pussede og malte flater.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren bærer preg i sin helhet preg av høy alder og slitasjegrad. Puss/malingsavskalling, riss og sprekker er registrert. Inspeksjonsmuligheten er i tillegg svært begrenset på befaringstidspunktet grunnet større mengder med lagrede gjenstander på befaringstidspunktet. Skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes. Grunnmuren bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Kostnader for utbedringer/oppgraderinger bør påberegnes.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Skrånede tomt med drenering fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.

 TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Klemmist/topplister til fuktsperre er stedvis løsnet. Deler av grunnmuren ser ut til å mangle utvendig fuktsperre og det kan ikke verifiseres at grunnmuren har tilstrekkelig med utvendig fuktsperre. Det er foreliggende heller ingen dokumentasjon. Det ble i tillegg observert symptomer på fuktinnslag i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
---	------------------	---


Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betong.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Til dels store skjevheter og deformasjoner på forstøtningsmur ved parkeringsplass. Utbedrende tiltak vurdert å være nødvendig. Tiltak bør påregnes.
---	-------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
---	--	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. Brannslukningsapparat er utgått på dato.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

I stue er takhøyden målt til 2.39 meter, på kjøkkenet er takhøyden målt til 2.35 og på bad er takhøyden målt til 2.32 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremlagt plantegninger (seksjonstegninger).
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.10.2025, arbeidene gjelder: Elbil-lader.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

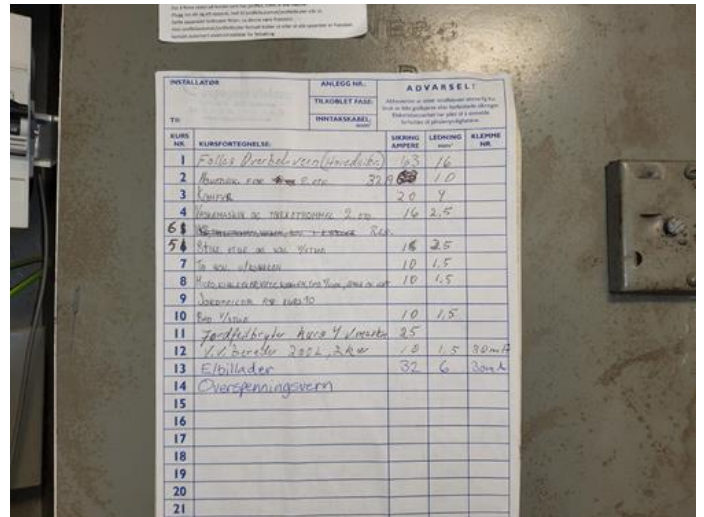
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]

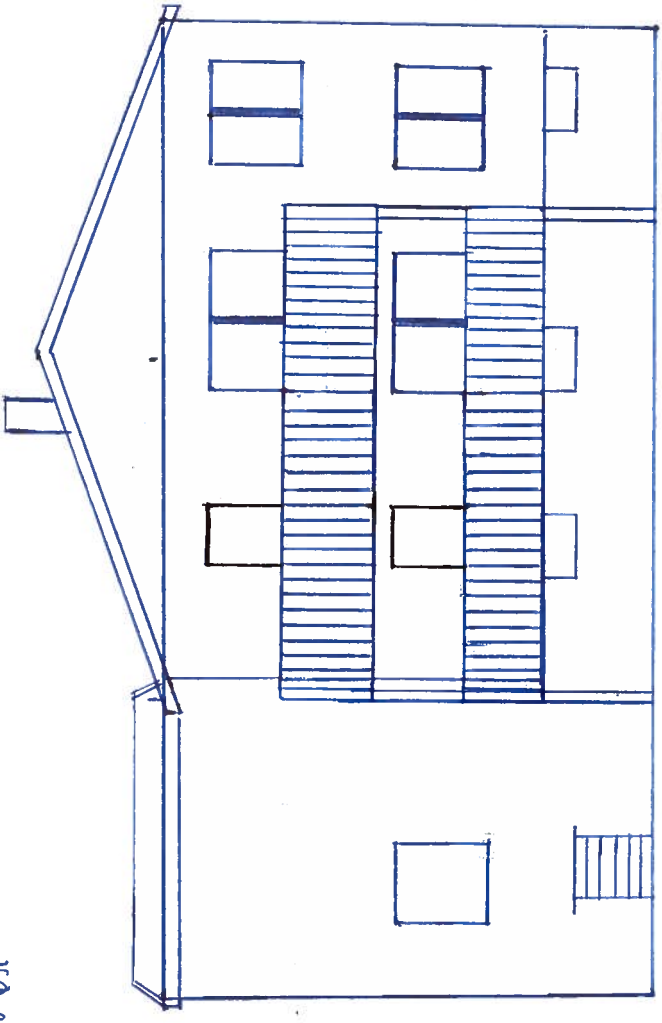


Loft - uinnredet / råloft - [Lekkasje på loftet]

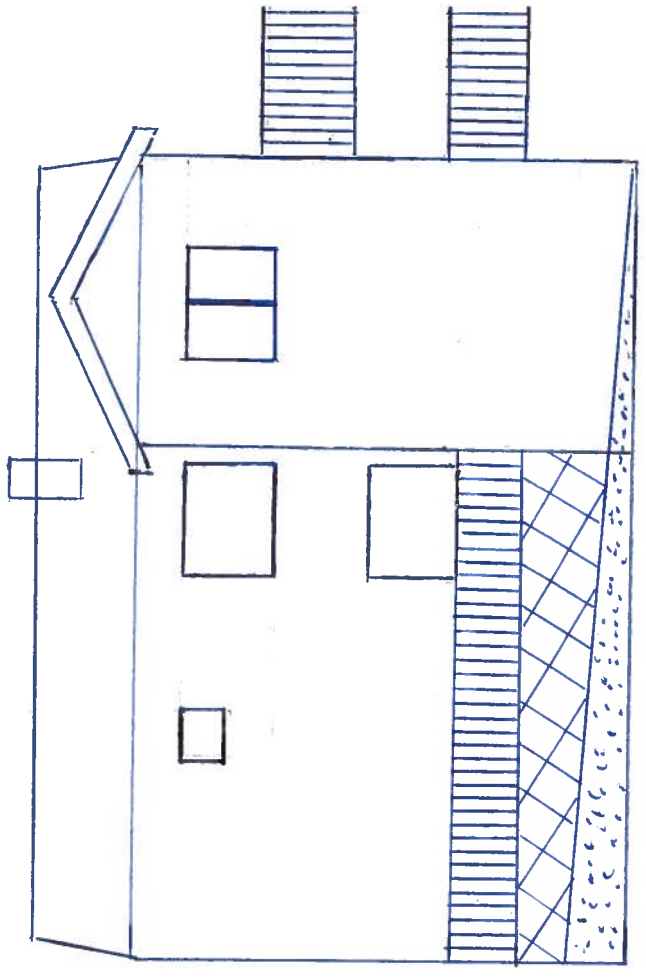


Våtrom - [Sluk på badetrommet]

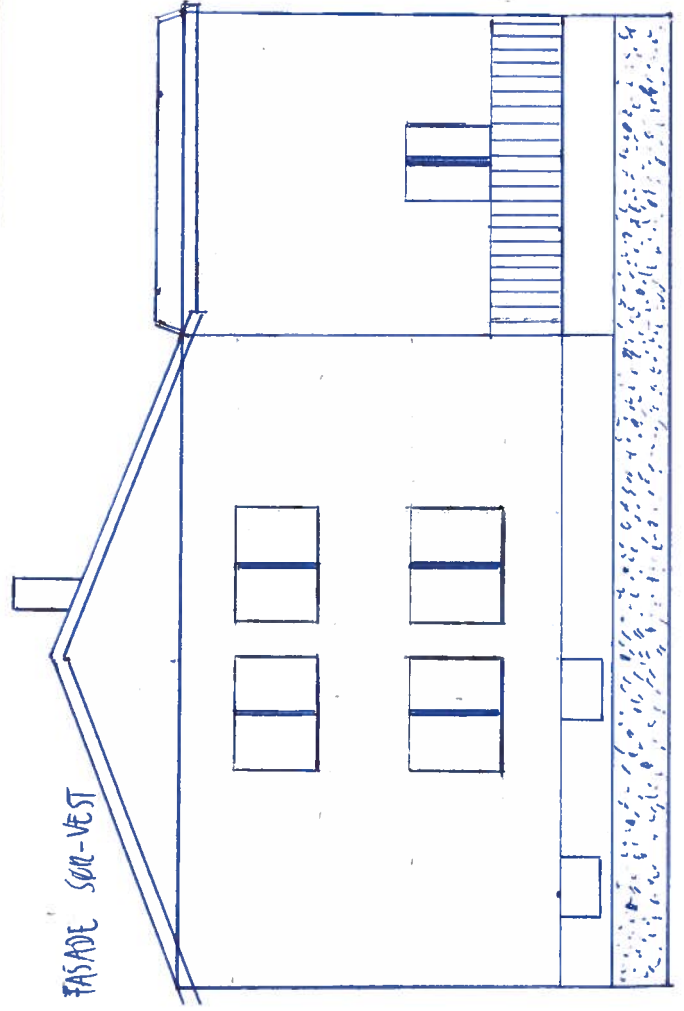
FASADE NORD-OST



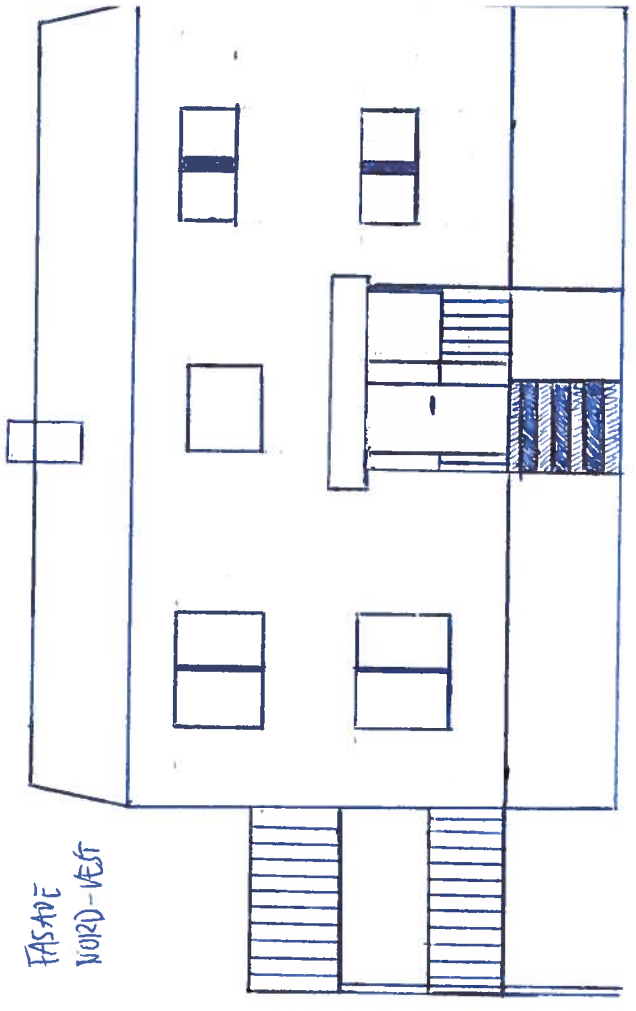
FASADE SUD-OST



FASADE SUD-VEST



FASADE NORD-VEST



FASADER	G.NR	S.NR	MASSIF
BYGARDE	112	320	1:100
MUNICIPAL - JORDEN SCHEI			
ADG. JOHANN			
REVISJON 18			
TOMMY AV			
1970			
SINNE - henn Sibel 304-14			



Drammen
kommune

Kommuneplan

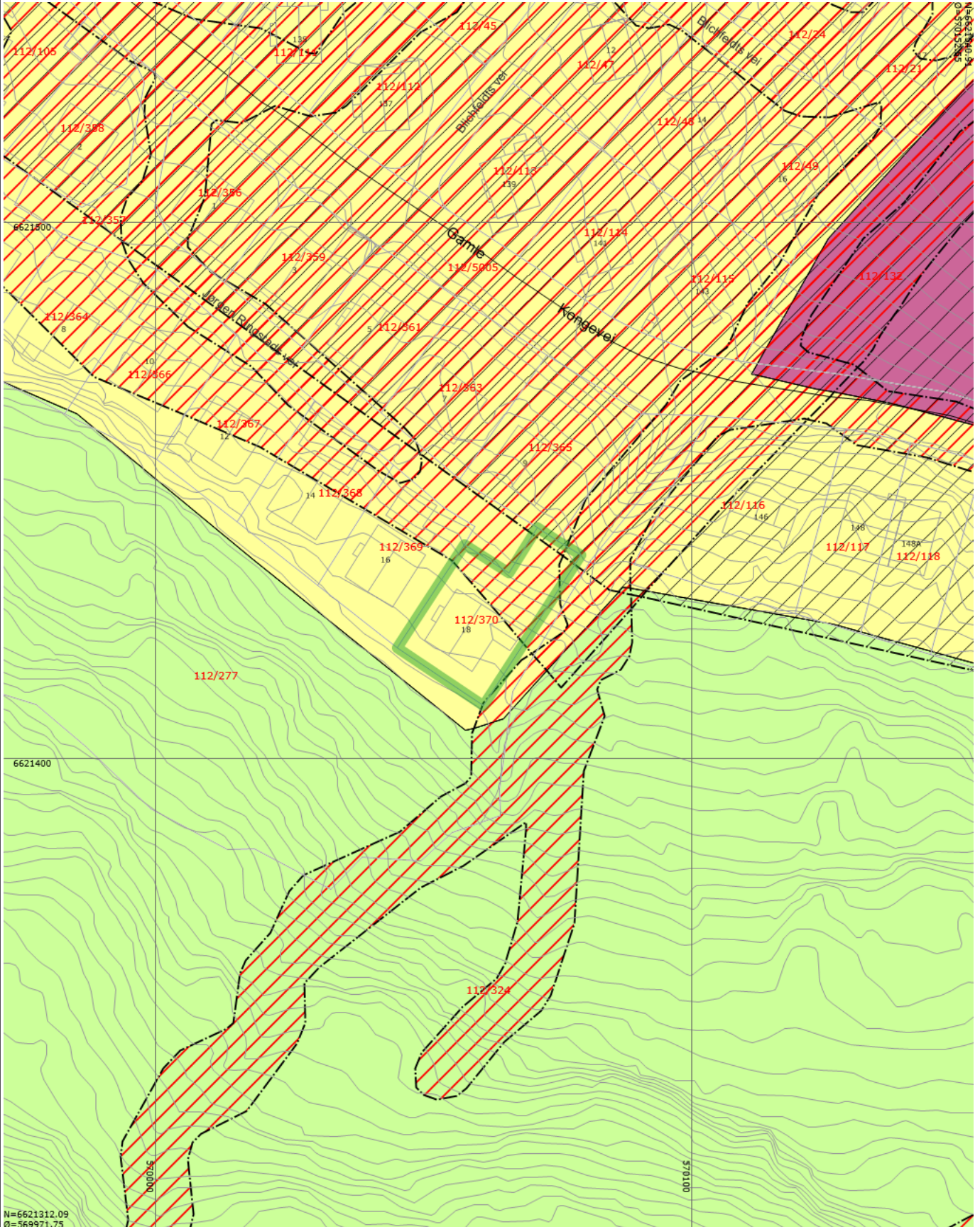
Eiendom: Gnr: 112 Bnr: 370 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Jørgen Ringstads vei 18
3040 DRAMMEN











Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk
1:1000



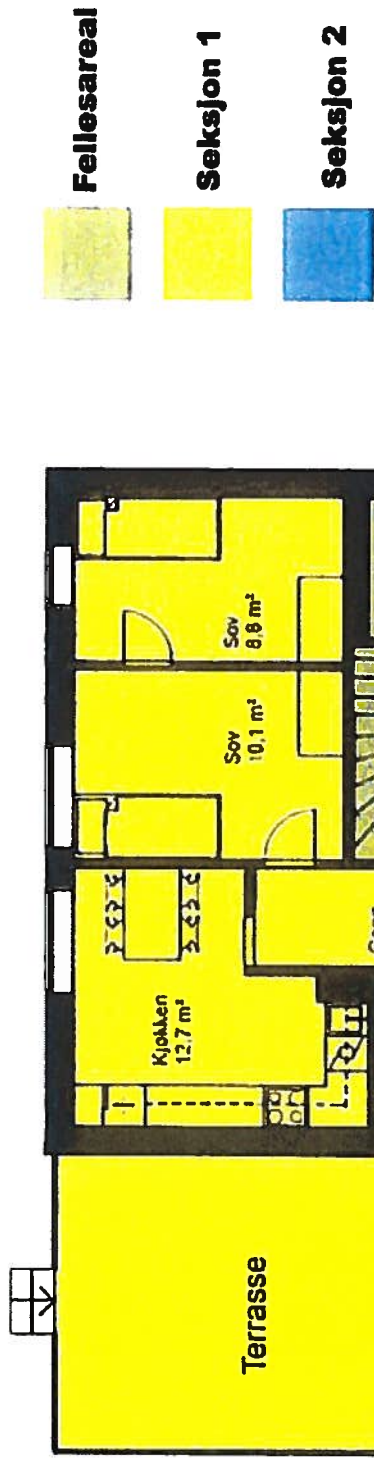
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Elv og bekk	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Grav- og urnelund - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde	



1. etasje

Side 1



PLAN	G.NR	B.NR	MALESTYK
BYGGTEKNIKE	112	320	1:100
GUMMVIK-JOHAN SCHEI			
ADRESSE:	GUMMVIK-JOHAN SCHEI		
JANSEN	FARMET AV		
ELINGSTADVEI 18	GUMMVIK-JOHAN SCHEI		
	DATO		
	30/4 11		

DRAMMEN KOMMUNE

Gunnar Schei
Jørgen Ringstadsvei 18

3040 DRAMMEN

Vår referanse
14/8112/12/CARRAM
Arkivkode
GBNR 112/370
Deres referanse

Dato
28.10.2014

TILLATELSE TIL TILTAK - 112/370, JØRGEN RINGSTADS VEI 18, VERANDA/TERRASSE

Vi viser til søknad mottatt 12.08.2014. Sist innsendte dokumentasjon er mottatt 27.10.2014. Saken er funnet å være komplett samme dato.

Søknaden omfatter oppføring av veranda i over- og underetasje av horisontaldelt tomannsbolig.

Tiltakshaver: Gunnar Schei

VEDTAK

etter delebert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-1

Drammen kommune godkjenner oppføring av veranda som beskrevet i søknad datert 12.08.2014.

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent i tiltaket:

Forenklet situasjonskart J.Ringstadsvei 18	mottatt 30.09.2014
Fasader	mottatt 30.09.2014
Plan 1.Etg	mottatt 30.09.2014

Betingelser:

1. Materialer og avfall fra eventuell riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak (j.fr. avfallsplan og miljøsaneringsrapport).
2. Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket er etter plan- og bygningsloven og dens forskrifter, lokale vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan og kommunale vedtekter og tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
3. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er oppført.

FAKTA

Dokumentasjon

Innkomet beregning av utnyttelsesgrad (27.10.2014) er lagt til grunn i saken. BYA er kalkulert til 28,3% av tiltakshaver.

Byplan avd. byggesak

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

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan - og bygningslovens § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Planer og vedtekter

Eiendommen er ikke regulert, men kommuneplanens arealdel gjelder, vedtatt 26.02.2008, og dens bestemmelser. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligområde.

VURDERINGER

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i byggesaksforskriften.

Innkomne merknader

Det er ingen innkomne merknader i saken.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon.

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt informasjon er kommet frem til en part i saken.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på:
www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringsaker, gjeldende fra 01.01.2014, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.200,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.100,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 1,5 saksbehandlingstime inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet

- § 3-2 B skal det for denne saken betales gebyr på 1M.

Totalt gebyr i saken er kr. **3850,-**. Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert for leder*
Bjørn Tollef Swang
avdelingsleder

.....
Carl Alexander Ramberg Nordal
saksbehandler

Vedlegg KRAV/INFORMASJON

KRAV/INFORMASJON

vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.

Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.

Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

Klageadressat

Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres for klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål

Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Krav knyttet til ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal passe på at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen, og passe på at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon (forvaltning-, drift-, vedlikehold).

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må dette forklares forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig. Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger ("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Gebyrer

Gebynet beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringsaker* som til enhver tid gjelder.

Avfall og avfallshåndtering

Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt

Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.

Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.

På nye bygg skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før søknad om midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.

Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.

Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt etter ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm**, Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten*.

Annet

For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside www.drammen.kommune.no *Bolig og eiendom, Byggesak*



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	112	370	0	2	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.08.2010	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			112/370	0
					112/370/0/2	0
					112/370/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			112/370/0/1	0
					112/370	0
					112/370/0/2	0
Seksjonering	10.08.2010	10.08.2010	2010/5585		112/370	0
					112/370/0/1	0
					112/370/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158445700	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	210	0	210

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Jørgen Ringstads vei	18			Nord: 6621424 Øst: 570058 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø SKOLEKRETS 7-Brandengen Postnummerområde 3040-DRAMMEN Grunnkrets 705-Tangen-Åskollen 5

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn Referanser Kommentarer

-

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt Hovedflate Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	112	370	0	0	Grunneiendom		Ja	543	544	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.05.1951	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6621426.33 Øst: 570061.26 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			112/370	0
					112/370/0/2	0
					112/370/0/1	0
Oppmålingsforretning	19.12.2023	05.01.2024	23/46261		112/370	0
					112/277	0
					112/365	0

				112/357	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		112/370/0/1	0
				112/370	0
				112/370/0/2	0
Seksjonering	10.08.2010	10.08.2010	2010/5585	112/370	0
				112/370/0/1	0
				112/370/0/2	0
Kart- og delingsforretning	16.08.1951			Avgiver 112/277	-544
				Mottaker 112/370	544

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158445700	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	210	0	210

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Jørgen Ringstads vei	18			Nord: 6621424 Øst: 570058 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø SKOLEKRETS 7-Brandengen Postnummerområde 3040-DRAMMEN Grunnkrets 705-Tangen-Åskollen 5

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
543	Nord: 6621426,33011661 Øst: 570061,25999622 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.

Opgitt 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:



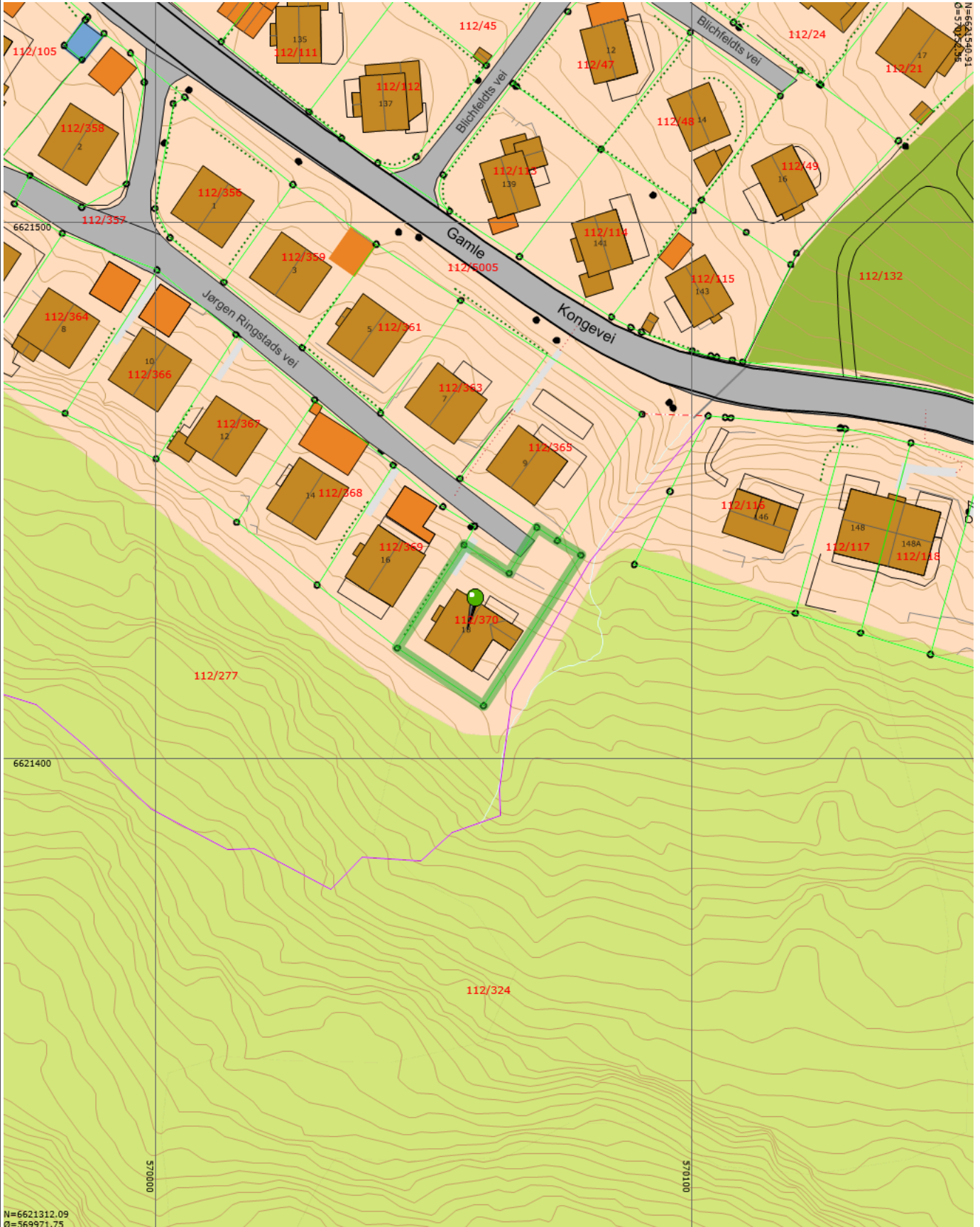
Drammen
kommune

Kartutsnitt







































Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Jørgen Ringstads vei 18 3040 DRAMMEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense generert	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Kjørebane kant	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Vegskulderkant
 Flaggstang	 Gjerde	 Loddrett mur
 Stikkrenne	 Voll	 Trapp
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Veg
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Høydekurve	 Gravplass
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-112/370/0/2, Jørgen Ringstads vei 18, 3040 DRAMMEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Risiko
Radonutsatt område	29.12.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

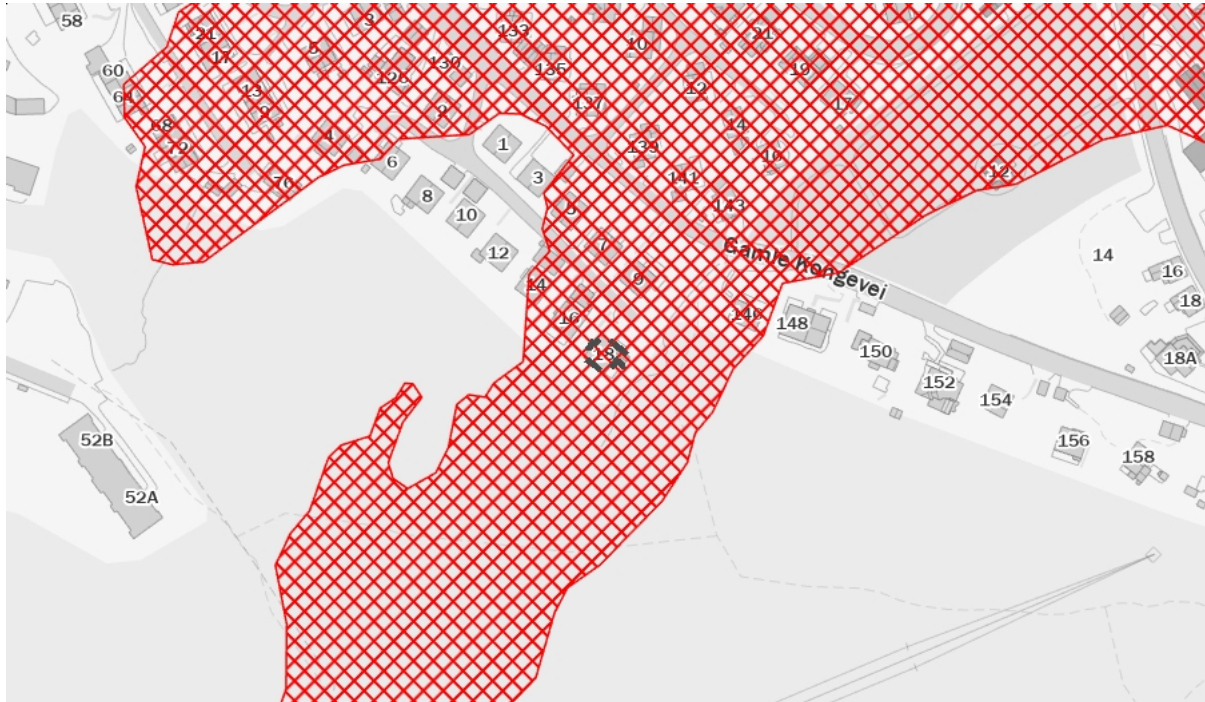
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.7 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.38 km
Forurenset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	26.7 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.34 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.03 km

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


Aktsomhetsområder for jord- og flomskred

Sist sjekket: 22.12.2025

Aktsomhetsområde Nei Ja



Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

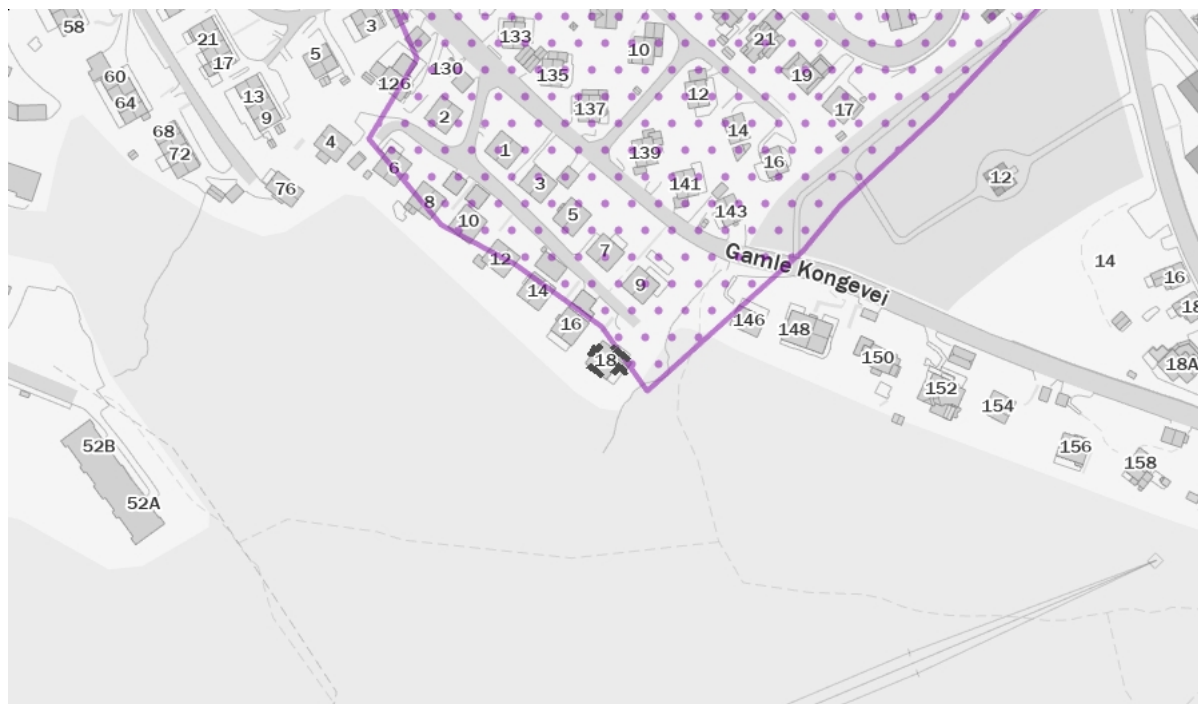
Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)






Kvikkleire

Sist sjekket: 29.12.2025

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



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.12.2025

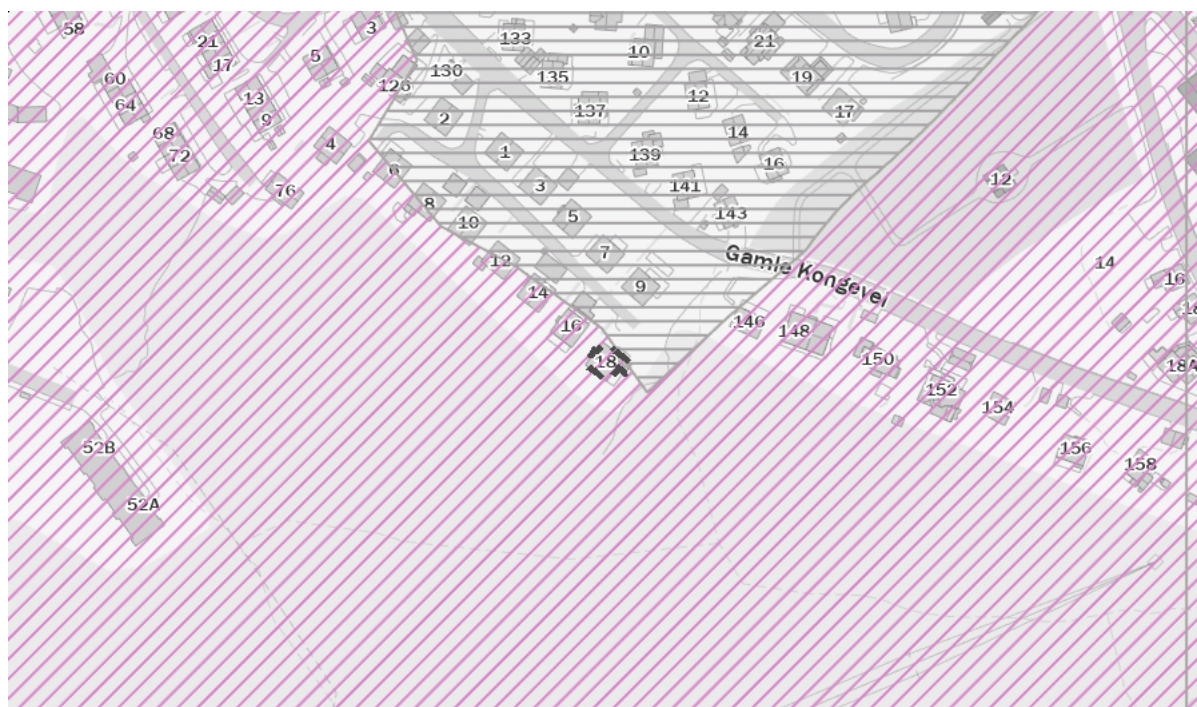
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Jørgen Ringstads vei 18, 3040 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 007,23 kr
Vann	7 187,26 kr
Sum	19 194,49 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

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.	112	Bruksnr.	370	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Jørgen Ringstads vei 18, 3040 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00120220	2370	12.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	193

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.