Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 372	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Frydenberggata 7 3014 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 fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg midtlinje
- Flaggstang
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Demning
- Trapp
- Svømmebasseng
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Vegundergang
- Innsjøkant
- Elv og bekk
- Innsjø
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Frydenberggata 7
3014 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 114/372
Drammen kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 325 m² (BRA-i: 325 m²)
Garasje
Bruksareal: 15 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 340 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.01.2026

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

Anticimex®

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 trafikklysets 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	28.01.2026
Referansenummer	15078661
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0003
Hjemmelshaver/selger	Geir Arne Bore/Camilla Sørbye
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Geir Arne Bore og Camilla Sørbye.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Frydenberggata 7
Postnummer/sted	3014 DRAMMEN
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	114/372
Tomt	Eiet tomt: 1028 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1934		
Garasje	1934		

Byggemåte

Enebolig med frittstående garasje og carport beliggende på Bragernes i Drammen Kommune. Skrånede tomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, trapper, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning.

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur/ringmur i betong. Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner og murkonstruksjoner. Utvendig forblendet med liggende trekledning og pussede og malte flater. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp. Slette ytterdører i tre fra ukjent årstall. Koblet balkongdør og terrassedør med 1-lags glassfelt fra ukjent årstall. Dobbel balkongdør i tre med 2-lags glassfelt. Kjellerdør i tre. Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass. Vinduer med karmer av tre og 1-lags glass. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer tilknyttet luft til vann varmepumpe. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over 2 etasjer samt kjeller bestående av:
2.etasje med: Gang, strykerom, 2 baderom, 5 soverom, 3 boder og kott. Utgang fra soverom og gang til balkong.
1.etasje med: 2 vindfang, 3 ganger, kjøkken, toalettrom, spisestue, stue og kontor. Utgang fra kontor til terrasse.
Kjeller med: Gang, vaskerom, fyrrom og 5 boder.

Frittstående garasje og carport.

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 - 2.etasje bad 2		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Kjeller		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - 2.etasje bad 1		Overflater vegger	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	12	
		Annet	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje		Ventilasjon	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater himling	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
		Ventilasjon	13	
Øvrige rom - 2.etasje		Overflater himling	13	
		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
		Ventilasjon	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Overflater himling	14	
		Overflater vegger	14	
		Overflater gulv	14	
		Annet	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	Kr 10 000 - 50 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	14	Kr 50 000 - 100 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	15	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	15	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetsmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	18	Kr 10 000 - 50 000
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	Kr 10 000 - 50 000
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	20	
Frittstående byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	20	Kr 10 000 - 50 000

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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	118			118	4
	Gang, strykerom, 2 baderom, 5 soverom 3 boder og kott.				2 balkonger.
1.etasje	119			119	27
	2 vindfang, 3 ganger, kjøkken, toalettrom, spisestue, stue og kontor.				Terrasse.
Kjeller	88			88	
	Gang, vaskerom, fyrrom og 5 boder.				
SUM	325			325	31
	Total bruksareal: 325 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		15		15	
		Garasje			
SUM		15		15	
	Total bruksareal: 15 m²				

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder
Kjeller: 0 m2 P-ROM og 88 m2 S-ROM.
1.etasje: 119 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.
2.etasje: 111 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM.

I tillegg til de oppmålte arealene er det på eiendommen en carport på ca. 19 m2.

Rapport

Våtrom - 2.etasje bad 2

Baderom fra 2015.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.
Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med lys på vegg over servant.
Dusjkabinett med dusjbatteri tilkoblet håndusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Lufteluke plassert over dør.
Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i vegg med adkomst fra tilstøtende soverom.
Avløpsrør av plast.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i

Fukt i tilliggende 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

Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdene fører til redusert ventilering av rommet. Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte bør etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Sprekk i speil. Utskifting bør påberegnes. Oppsprekking av elastisk fuge mellom servant og vegg. Noe som tyder på at servantskap ikke er tilstrekkelig festet til veggen. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall rundt sluket er mindre enn hva som ideelt anbefales. Videre bruk av dusjkabinett må påregnes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Det er heller ingen oppkant ved terskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Kjeller

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulvflate i malt betong. Veggflater med panel. Himling med panel.
Gulvstående utslagsvasker. Veggmontert to-greps blandebatteri.
Veggmontert kran/opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber. Avløpsrør og sluk av metall.

TG 3 Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av utførelse, høy alder og/eller slitasjegrad med tanke på overflater, tettesjikt røropplegg samt andre installasjoner.
Det er blant annet registrert følgende avvik:
Det er ikke etablert tettesjikt på vårommets gulv eller vegger.
Fuktskader i vegg.
Skader i gulvet.
Vann og avløpsrør har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Hulltaking er ikke utført da det er påvist fuktskader på andre måter.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
Sjablongmessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - 2.etasje bad 1

Baderom fra 2010.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate.
Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt på vegg over servant.
Innebygget badekar med veggmontert dusjdør i glass. Veggmontert dusjbatteri tilkoblet tappekran og hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i vegg med adkomst fra tilstøtende soverom.
Avløpsrør av plast.
Avtreksvifte plassert på yttervegg.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet.
TG i	Fukt i tilliggende 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	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Det lyktes ikke å ta ut vannlås av sluket på grunn av slukets plassering under inspeksjonsluke til badekarret. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkeninnredning fra 2010.
Benkeplate med laminert flate. Nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Integrert komfyr, nedfelt platetopp og ventilator i overskap.
Oppvaskmaskin under benkeplate.
Kjøleskap med frysedel.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.
Gulvflate belagt gulvbelegg. 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 - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG i	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
TG 2	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje

Toalettrom fra 2015.
Flislagt gulv med varme. Veggflater med panel og fliser. Himling med panel.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

TG 2	Ventilasjon	Ingen, eller lite ventilasjon av rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med trebord og gulvbelegg. Veggflater med panel, tapet og malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater og takplater. Slette innerdører og dør med glassfelt til stuen. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.

TG 2	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av slitasje. Stedvise merker, riss og synlige skjøter. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.
	Overflater vegger	Veggoverflater bærer preg av alder og/eller slitasje. Riss/sprekker registrert over vindu i stuen. Setninger/bevegelser kan ikke utelukkes. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av alder og slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - 2.etasje

Gulvflater med malte trebord og gulvbelegg. Veggflater med panel, malt strietapet og malt slett flate. Himlingsflater med takplater, panel, malte slette flater og malt strietapet. Slette innerdører. Oppvarming med vannbåren gulvvarme til radiatorer. Naturlig ventilasjon via lufteluker i vegger over dører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innfelte/gjennomgående installasjoner	
TG i	Innfelte/gjennomgående installasjoner	
TG 2	Overflater himling	Fuktmerker registrert i gang. Eier informerer om at dette er gamle fuktmerker fra før omlegging av taktekkingen. Stedvise ujevnheter og riss/sprekker registrert på soverom 3. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Veggflater bærer preg av alder. Stedvise sår/merker og ujevnheter er registrert. Riss/sprekker i veggflate på soverom 1. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av alder og/eller slitasje. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende da det ikke kan reistreres avtrekk eller tilluft i luftluker, og det er usikkert hvor luftekanalene fører hen. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

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

Kjelleren er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.
Gulvflater med malt betonggulv. Veggflater med panel og malt grunnmur. Himlingsflater/stubloft med panel. Enkeboddører i tre.

TG 2	Overflater himling	Spor etter lekkasje i rom under terrassen. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeårsak og eventuelle tiltak.
	Overflater vegger	Veggoverflater bærer i sin helhet preg av høy alder og/eller slitasjegrad. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av høy alder og/eller slitasjegrad. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes.
	Annet	Stedvise fuktskjolder og tegn på utilsiktet fukt er registrert. Tiltak for å stoppe fukttilførsel bør påberegnes. Videre oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 3	Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Kjelleren har vegger som er utlektet fra grunnmuren. Hulltagning er utført og fuktmåling er ikke utført da det er registrert betydelige fukt og råteskader i treverket. I forbindelse med hulltaking ble det oppdaget at konstruksjonen har en oppbygning som forsterker fuktproblematikken. Det ble registrert dampsperre og isolasjon bak kledningen mot grunnmuren. Utlektede kjellervegger bør rives. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke lekte ut og kle inn slike grunnmurer. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving av utlektingen og innkledning av grunnmuren. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
TGIU	Spesielle observasjoner	Rom innenfor fyrrommet, det det tidligere stått en oljetank/parafintank er ikke inspisert da inspeksjonsluken er boltet fast i veggen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i kjeller.
Steinmasser, jord og fjell i grunn.
Grunnmur av betong.
Stubloft med trebord.

TG 3	Helhetsvurdering	Krypkjelleren er kun inspisert fra inspeksjonsluke med den begrensning dette innebærer, da det ikke lyktes å komme inn inspeksjonsluken. Skjulte avvik og skader kan derfor ikke utelukkes. Det er registrert tydelige symtomer på fuktinnsig i krypkjelleren. Fuktmerker og saltutslag på grunnmur samt fuktige jordmasser er registrert. Det er ikke etablert dampsperre mot grunn. Det kan ikke verifiseres om krypkjelleren har tilstrekkelig med lufting. Det er foretatt utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i stubbloftet ved inspeksjonsluken. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette indikerer og bekrefter fuktproblematikk i krypkjelleren. Fuktskader i treverket og bjelkelag kan ikke utelukkes. Se også avsnitt om "Etasjeskiller - 1.etasje". Krypkjelleren bør gjøres lettere tilgjengelig og undersøkes i sin helhet. Utbedring av drenering, fuktsikring mot grunn og etablering av krypgrunnsavfukter bør vurderes. Underliggende prisanslag gjelder fuktsikring mot grunn og etablering av krypgrunnsavfukter. Behov for ytterligere tiltak kan ikke utelukkes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Teglsteispipe fra byggeår.
Åpen peis plassert i stue 1. etasje.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Tydelige riss/sprekker registrert i pipen ved inspeksjon i bod i 2.etasje. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes. På bakgrunn av pipens høye alder bør det vurderes å rehabilitere pipen med nytt røykerør.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med rekkverk/håndløper av tre.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Trappene har ikke håndløper på begge sider.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

TG 2	Innvendige trapper	Det registreres knirk og trappene er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Vedlikehold/oppgraderinger kan iverksettes ved behov.

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 gang og soverom 1.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe målbare/merkbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i gangen og på soverommet. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og spisestue.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare/målbare skjevheter registrert i rommene som er målt. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm i stuen og ca. 20 mm i spisestue. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Noe svikt og merkbar risting i gulvet er registrert ved normal gange. Skyldes mest sannsynlig underdimensjonerte bjelkelag. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

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

Boligen har oppvarming med vannbåren varme til radiatorer fra 2014. Tilknyttet luft til vann varmepumpe 2014. Sist utført service i 2024.

Vannrør inne fra 2001.
Avløpsrør fra ukjent årstall.

TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2

Vannbåren varme

Deler av vannrørene er av eldre dato har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har en risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i 2001. Måleverdi er oppgitt til 100 Bq/m3.

TG 1

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

Radon

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 sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2009.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp 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 El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i vindfang ved kjøkkenet i 1. etasje.
63A hovedsikring.
Sikringsboks med hovedsikringer plassert i bod ved soverom 5 i 2. etasje.
Sikringsboks automatsikringer er plassert i fyrrom i kjelleren.

Det foreligger dokumentasjon på kontroll av del elektriske anlegget (datert innenfor de siste fem år), og det dokumenteres at avvik som er påpekt i denne rapporten er utbedret og lukket. Det er fremlagt samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på ovennevnt dokumentasjon.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre (2. etasje)- og murkonstruksjoner (1. etasje).
2. etasjen: Foret ut med 7cm og ny liggende trekledning i 2015.
1. etasje: Pussede og malte flater.

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

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	2.etasje: 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. 1.etasje: Fasade har sprekker og riss som indikerer setningsskader ved inngang til vindfang og kjøkken. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og eventuelle tiltak. Øvrige flater bærer preg av alder og slitasje. Stedvise riss/sprekker og puss/malingsavskalling. Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Slett ytterdør i tre med glassfelt fra ukjent årstall.
Koblet balkongdør og terrassedør med 1-lags glassfelt fra ukjent årstall i 1. etasje og 2. etasje.
Dobbel balkongdør i tre med 2-lags glassfelt fra 1979 i 2. etasje.
Kjellerdør i tre fra ukjent årstall.
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra 1978, 1987 og 2006.
Vinduer med karmer av tre og 1-lags glass fra ukjent årstall.

TG 2	Vinduer	Vinduer (utenom vinduer fra omkring 2006) bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Det ble utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer hvor flere eldre vinduer var harde å åpne og lukke. Det i må tillegg forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utskiftning bør påregnes.
	Dører	Ytterdører, balkongdører, terrassedør og boddør bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Enkelte dører er trege å åpne og lukke. Det må i tillegg forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Utskiftninger bør påregnes.

Yttertak

Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp fra år omkring år 2000.
Innvendig taknedløp.

TG 2	Helhetsvurdering	Taket 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. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. Taket er en flat og lukket konstruksjon. Inspeksjon ikke mulig. Det er registrert tegn på fuktinnsig/lekkasje ved på pipen på soverom 1 i 2.etasjen. Lekkasje og følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påberegnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

Utgang fra kontor til vest-vendt delvis overbygd terrasse på ca. 27 m2.
Terrassen nytt dekke og membran i 2002.
Trapp til bakkeplan i betong/murkonstruksjoner.
Rekkverk i betong/murkonstruksjoner og trekonstruksjoner.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Det er ikke håndløper i trappen.

TG 3	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Terrassebordene er noe værslitt. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. Det er registrert merker etter lekkasje i underliggende rom og eier informerer om at det lekker inn vann ved mye nedbør. Se punkt 7 i egenerklæringsskjemaet. Ytterligere undersøkelser for å for å fastlegge årsak, skadeomfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra strykerom til nord-vendt balkong. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk av metall.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 3	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Dekket er ikke inspisert grunnet is og snø. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette. Råteskader registrert i forkant av balkongen. Se også punkt 4.3.4 i egenerklæringsskjemaet. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra soverom 4 til syd-vendt balkong på ca. 2 m2.
Balkongen er oppført i trekonstruksjoner og rekkverk av metall.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Dekket er ikke inspisert grunnet is og snø. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Grunnmur, fundamenter

Boligen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur/ringmur i betong.

TG 2	Grunnmur	Det registreres sprekker og pussavskalling på grunnmur/yttervegg ved hjørnet mot nordøst. Setninger kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Øvrige flater bærer preg av alder og slitasje. Vedlikehold/overflatebehandling bør påregnes.
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.

TG 3	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i kjelleren og krypkjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet snøforhold. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdene øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Det ble i tillegg observert symptomer på fuktinnsig i kjelleren og krypkjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se avsnitt om "Rom under terreng", og avsnitt om krypkjeller. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.

TGIU	Forstøtningsmurer	Inspeksjonsmuligheten er svært begrenset grunnet is og snø på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendig vannledning med varmekabel er fra 1994.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Oljetanker		
TG i	Oljetanker	Oljetank ble fjernet i 2014.	
TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på 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.	

Frittstående byggverk - Garasje

Garasje fra 1934.
Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Vegger i betong/murkonstruksjoner. Utvendig forblendet med naturstein. Tilnærmet flatt tak i betong.
Innvendig flater med pussede og malte flater samt pussede plater.
Enkel pippeport i tre.

TG 3	Helhetsvurdering	Garasjen bærer i sin helhet preg av høy alder og slitasjegrad. Ved innvendig inspeksjon ble det registrert tydelig tegn på utilsiktet fukt, puss og malingsavskalling. Vesentlige skader i utforet vegg og veggplater. Skadet/ødelagt utelampe. Vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes. Utvendige fasader og tak er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet is og snø. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000	

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja. Knyttet til sector alarm.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2. 28 meter, på soverom 1 er takhøyden målt til 2. 49 meter på baderom 1 er takhøyden målt til 2. 23 ogpå baderom 2 er takhøyden målt til 2. 44.
1. etasje: I stue, spisestue og kjøkken et takhøyden målt til 2. 65 - 2. 66 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan og fasadetegninger er fremlagt. Fremvist tegninger datert 1934 og 1935. Det er ikke fremlagt midlertidig brukstilatelse eller ferdigattest.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år utover arbeider på det elektriske anlegget.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.09.2015, arbeidene gjelder: Utført brannforebyggende elkontroll NEK-2-2. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.05.2017, arbeidene gjelder: Målerbytte. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.11.2021, arbeidene gjelder: El bil lader ihht pristilbud. Folkeladeren. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 22.01.2026, arbeidene gjelder: Utbedring etter periodisk boligkontroll Nek 400-5-2. Skiftet defekt stikk i kjeller, tilkoblet og kontrollmålt jordforbindelse til annen stikkontakt i kjeller. Skiftet lampe i carport. Festet løs utjevningsleder i kjellertak. Skiftet løs soilbånd/utjevning til avløpsrør.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn (datert 16.01.2026) med registrerte avvik som er dokumentert lukket. Se i rapport under "Elektrisk anlegg" og eget dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt rapport vedrørende tilsyn med fyringsanlegget, datert 27.02.2018. Med registrerte avvik. Eier informerer om at avvik er utbedret.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Det er fremlagt dokumentasjon på rensing og fjerning av oljetank i
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.01.2026.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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. Fremskreden 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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

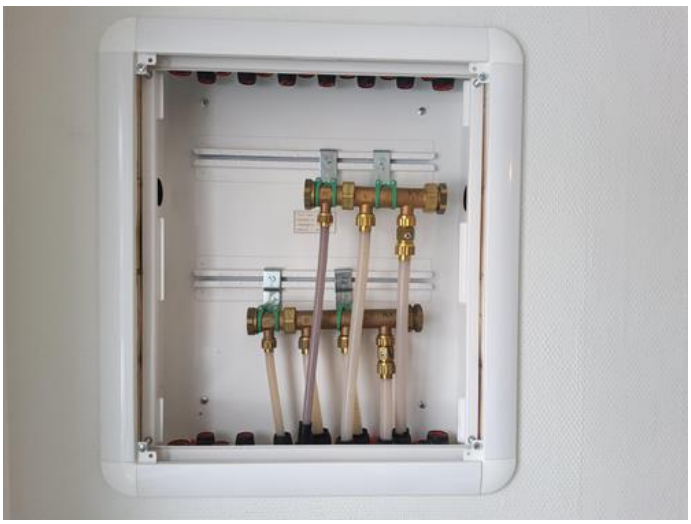
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

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, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (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, varmepumper, 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 skjevheter 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.



Våtrom - [Fordelerskap for rør-i-rør system bad 1]



Våtrom - [Sluk på bad 1]



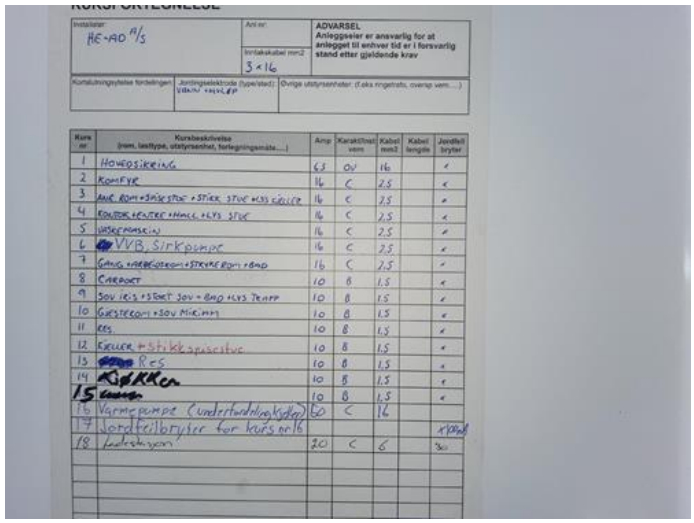
Våtrom - [Fordelerskap for rør-i-rør system bad 2]



Våtrom - [Sluk på bad 2]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Sikringsboks]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [varmepumpe og varmtvannsbereder]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereder]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk på fyrrom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsboks]



Våtrom - [Sluk i vaskekjeller]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran og vannmåler]

Egenerklæring

Frydenberggata 7, 3014 DRAMMEN

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frydenberggata 7	Frydenberggata 7	

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?

2007

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.

Vi har bodd fra 3. juledag 2007 og til vi etterhvert flytter ut

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78284275

Informasjon om selger

Selger

Bore, Geir Arne

Selger

Sørbye, Camilla

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tidligere bad over kjøkken i 2010. Bad og kjøkken ble da totalrenovert.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad over kjøkken ble totalrenovert, inkludert vegger, tak og gulv.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holtefjell vvs

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2015

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenoverte bad 2 (nordre ende) i 2. etasje inkludert fliser på vegg og gulv og varmekabler i gulv. Byttet toalett og servant i 1. etasje rett under ved inngang, og la varmekabler og fliser gulv.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holtefjell VVS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet ytterpanel av tre i 2. etasje (høvlet weatherboard), og etterisolerte vegger med 7 cm ekstra isolasjon, samt rundt vinduer og balkongdør i 2. etasje. Isolert med ca. 50 cm isofiber i hulrom mellom tak og himling 2. etasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HEAD bygg og elektro, takisolasjon ved byggmester Ragnar Hamre

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2000

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier: Nytt takbelegg og beslag rundt hele taket. Forrige eier opplyser at det var noen råtne bord som ble byttet rett vest for nedløpet midt på taket.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hobro bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2002

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny balkong og parti rundt inngangsdør bygd, to av bjelkene dengang var råtne. Vi oppdaget høst 2025 at belegg på taket av balkong over inngangstrapp var ødelagt og må skiftes, og at det var beslagplanke og ytterdel av bjelke som var fuktige og delvis råtten.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent, forrige eier

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv omfanget

Noe fuktighet i kjellerrom under terrassen (sykkelbod), ved nedre inngang til kjeller ble oppdaget november 2025 etter langvarig regnvær. Tyder på at membran på terrasse er lekk og bør utbedres. Forrige eier oppga også at det var lekkasje fra terrasse til kjeller, og at de byttet membran på veranda i 2002.

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**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektro i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad og noe soverrom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HEAD bygg og elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2009

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Litt usikker på årstall (leter etter dokumentasjon): Oppgradering alt elektrisk anlegg etter overtakelse av bolig. Alt av elektro er godkjent i eltilsynsrapport januar 2026.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HEAD bygg og elektro

10.2.6 **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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Info fra tidligere eiere: 1990: ny kloakkledning og ny vannledning 1994: Ny vannledning opp til det gamle fyrrommet, Isotermrør med varmekabel

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ivar Hansen Graveservide, rørlegger Kjekshu og elektriker Kolstad

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2001

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2001 og 2004: Nye kaldvannsledninger innendørs Nytt vannsluk 2. etasje.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jensen sanitær og varme

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tank fjernet i forbindelse med fjerning av oljefyr og installasjon av luft til vann-varmepumpe

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fjerne oljefyr, installere luft til vann-varmepumpe og oppgradering av radiotorer i 1. og 2. etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Holtefjell VVS og Arro elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Mindre sprekk i murpuss i ytre nordvestre hjørne, forsøkt utbedret. Sprekk i mur ved nedre inngangsparti til kjeller i sørvesthjørnet utbedret i 2016 av murerfirma.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

1. Nødvendige tilpasninger I forbindelse med fjerning av oljefyr.
2. Fjerning av listverk i soverom innenfor pipe i forbindelse etter tilsyn fra Feiervesenet og pga nye brannvernforskrifter.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen mus fanget opp gjennom årene i kjøkkengang. Ikke merkbare spor det siste året i form av lyd eller avføring.

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2000-2001
Årsmiddelverdi 100 Bq/m3

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

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 61545203

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sørbye, Camilla	**2026-01-27**	**Bore, Geir Arne**	**2026-01-27**

Identification

bankID Sørbye, Camilla

Identification

bankID Bore, Geir Arne

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sørbye, Camilla	27/01-2026 21:55:24	BANKID
Bore, Geir Arne	27/01-2026 21:54:21	BANKID

enova

Energiattest



Adresse **Frydenberggata 7, 3014 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254609**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158512734**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **372**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **233,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 690 kWh**

Frydenberggata 7, 3014 DRAMMEN

Detaljering

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

Frydenberggata 7, 3014 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Frydenberggata 7

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Plysjtorget Linje 14	5 min 0.4 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	19 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Lier videregående skole 550 elever	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Thamsgate P-hus, Drammen	11 min
Magasinet Drammen	13 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

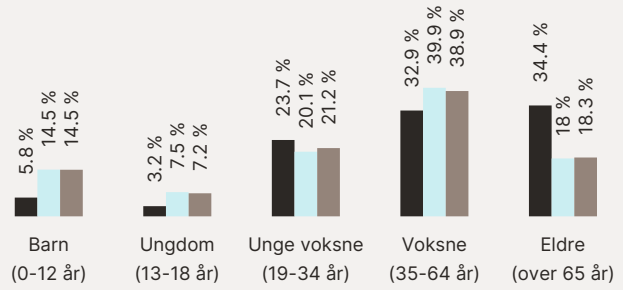
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 ... 43 barn	9 min 0.7 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

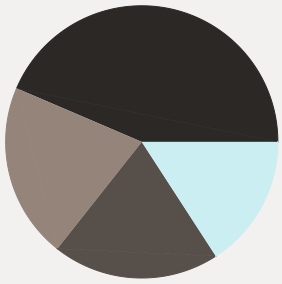
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergp... Fotball	9 min 0.7 km
Bragernes skole, gymsal Aktivitetshall	9 min 0.8 km
EVO Engenkvartalet	10 min
Fitness24Seven Drammen	14 min

Boligmasse



- 44% enebolig
- 16% rekkehus
- 21% blokk
- 20% annet

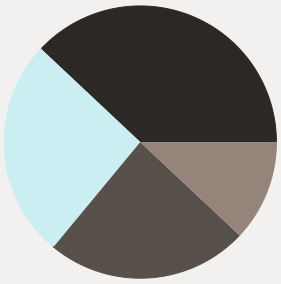
«Veldig sentralt, nært til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Magasinet Drammen	12 min
Vitusapotek Magasinet	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 24% 16-18 år

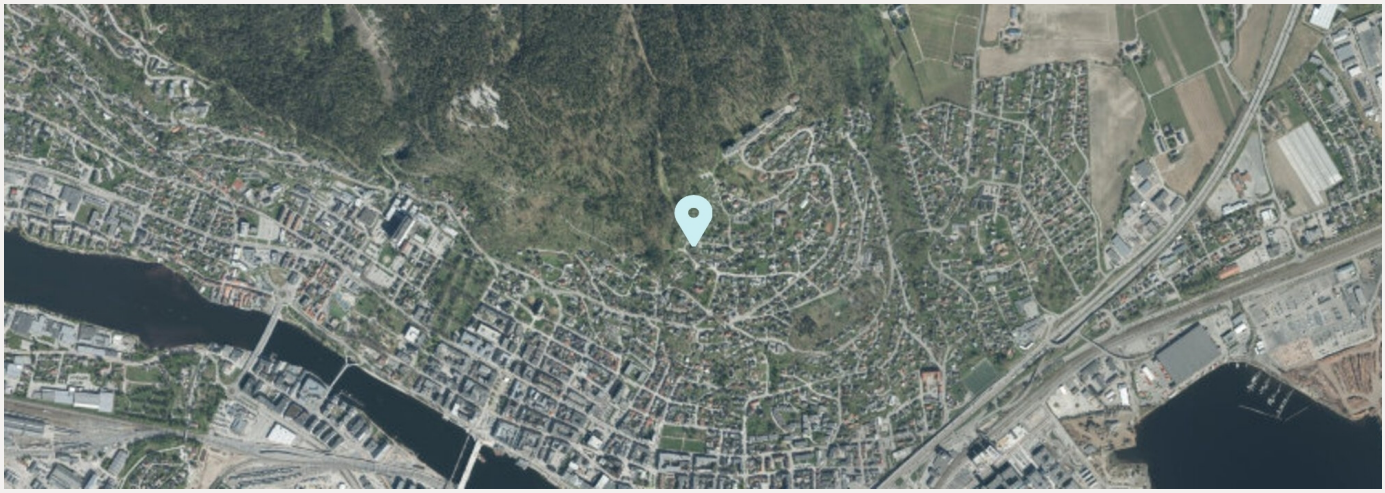
Familiesammensetning

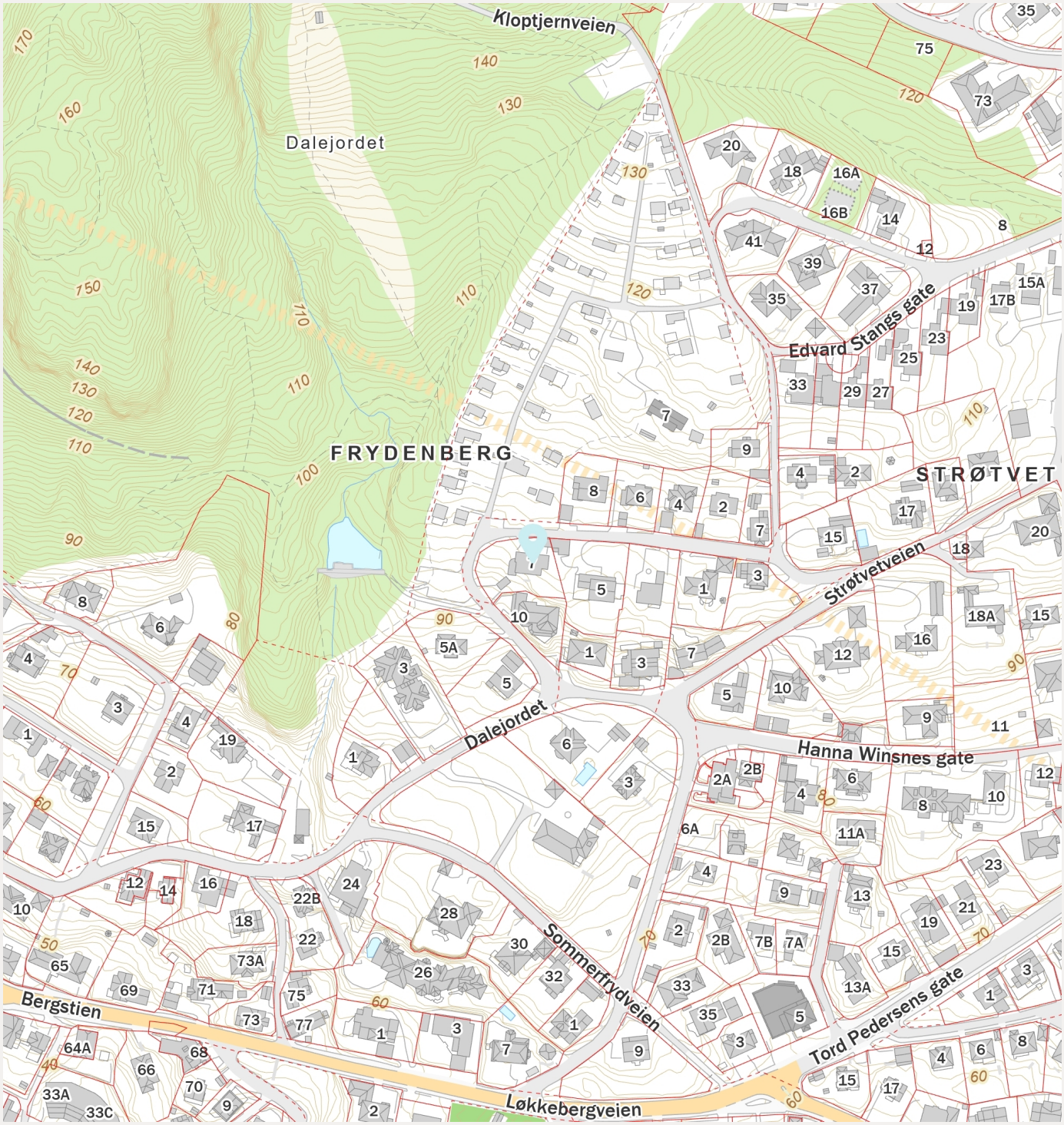


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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

Frydenberggata 7

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Plysjtorget Linje 14	5 min 0.4 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	19 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Lier videregående skole 550 elever	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Thamsgate P-hus, Drammen	11 min
Magasinet Drammen	13 min

«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

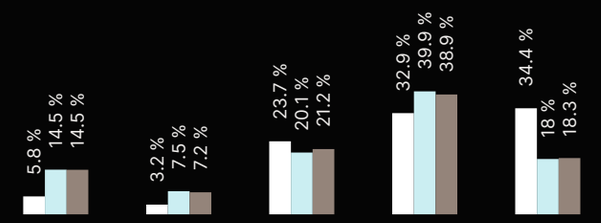
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 ... 43 barn	9 min 0.7 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Bragernes Kvartal Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

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