

PROAKTIV



MARIA FEGTHS GATE 8E



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

RUNDTOM

Lys og sjarmerende 2-roms
toppleilighet i stille og rolig
område. Peis. Solrik balkong
med hyggelig utsyn. Fast p-
plass. 5 min til Drammen
sentrum.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Maria Fegths gate 8E, 3041 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 112, bnr. 407, andelsnr. 22, org.nummer 952956213 i MARIA FEGTHSGT BORETTSLAG

Prisantydning: 2.490.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 107.755,-

Totalpris: 2.607.745,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 2/1

BRA: 54 m²

BRA-i: 46 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger én fast p-plass. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

Tomt: 1992 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.287,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, digitale tjenester, felles byggforsikring, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden, renovasjon m.m.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
24	28	30	36
Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon	Vedlegg
68			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler.”

“Veldig fornøyd med Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand og Alexander Abelseth som min megler. Alexander er en erfaren og kunnskapsrik megler. Han er flink til å forklare og lett å oppnå kontakt med underveis i salgsprosessen. I tillegg er han veldig hyggelig og imøtekommande. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt.”

Vanja Nedimovic

“Solid markedskunnskap og proff oppfølging.”

Geir Kjenner

“Anbefales på det varmeste.”

“Alexander er en hyggelig og imøtekommande eiendomsmegler, vi kan anbefale på det varmeste.”

Sigrunn Fjeldstad

“Ryddig og flink.”

Erik Larsen

“Veldig bra dialog og oppfølging.”

“Alexander fulgte opp prosessen på en god og ryddig måte. Han var behagelig og passe på ift meg som kjøper. Jeg måtte aldri etterspørre noe - veldig bra dialog og oppfølging.”

Elisabeth Jane Knight

“God informasjon og oppfølging gjennom hele prosessen.”

Eva Dreier

“Problemfritt.”

“Meget godt gjennomført boligsalg, selv ved noe tregt marked. Følte meg godt ivaretatt som selger, og var ikke i tvil om valg av megler etter verdivurdering. Alt gikk raskt, og problemfritt- og jeg ble godt informert gjennom hele prosessen.”

Anita Irene Warberg

“Effektiv og ryddig markedsføring og salg.”

Guri Kvakkestad

“Tilgjengelig nærmest hele tiden.”

“Jeg følte meg veldig ivaretatt som kunde gjennom hele salgsprosessen. Megler var godt forberedt til alt fra befaring til salg, og var tilgjengelig nærmest hele tiden. Jeg anbefaler Proaktiv varmt.”

Ina Maria Johansen

“Han var støttende og ga gode råd.”

“Megler gav god informasjon underveis i salgsprosessen. Han var støttende og gav gode råd. Vi var godt fornøyd med prisantydning og salgspris. Samarbeidet meg megler var meget positivt.”

Kjetil Rønning

“Veldig profesjonell og god oppfølging hele veien.”

Ragnar Sendstad

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan – med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

E-post:
Drammen.liер@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DRAMMEN

Kommune: Drammen / Område: Rundtom

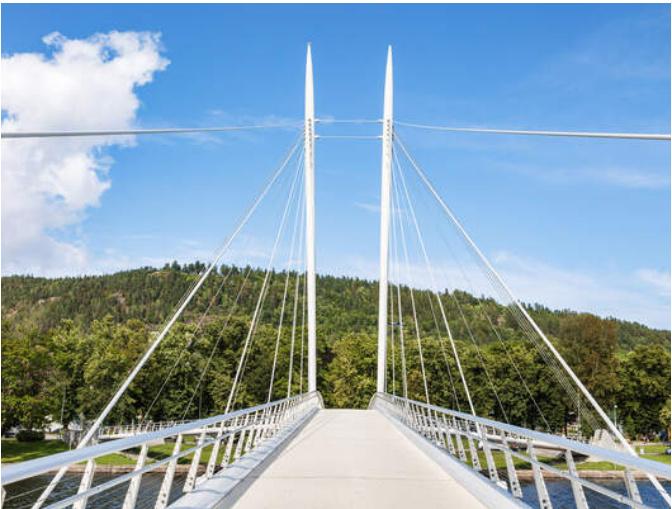
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Maria Fegths gate 8E ligger i et hyggelig område på Rundtom i Drammen. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til turområder, samtidig som du har det meste du behøver i hverdagen i eget nabolag. Med leiligheten som utgangspunkt er det kort gangavstand til Spar, bussholdeplass i Holmestrandsveien, FeelGood treningsstudio, barnehage, skole og fine rekreasjonsområder for barn og unge. Supersentralt område med kort vei til turområder og fjorden.

Nærmeste dagligvarebutikk, Spar, ligger rett over veien, kun noen minutter fra egen ytterdør. Det er også kort vei til Kiwi Tangen og Rema 1000.

Under 1 minuttsgange til nærmeste bussholdeplass "Maria Fegths gate" som tar deg dit du ønsker.Kort sykkelavstand til Strømsø sentrum med jernbanestasjon og øvrige servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Maria Fegths gate Linje 96	2 min 0.1 km
🚶 Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	5 min 2.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	48 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min

DAGLIGVARE

Spar Kristensen PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Tangen	8 min

VARER/TJENESTER

📺 Strømsø Senter	20 min
📺 Boots apotek Strømsø Senter	20 min

SPORT

⚽ Ulvekula Hedensrud, balløkke Ballspill	9 min 0.6 km
⚽ Brandengen skole, gymsal Aktivitetshall	8 min 0.7 km
🏸 PDL Center Drammen	12 min
🏸 InterPadel Drammen	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Rundtom	8 min
--------------------	-------



Fra Drammen togstasjon kan du enkelt ta toget til Oslo S på rett over halvtimen. Hyppige avganger inn mot Asker, Lysaker og Oslo.

Fra Maria Fegths gate har man direkte adkomst til et sammenhengende nett av stier og turveier som gir enkel tilgang til naturen - året rundt.

Like ovenfor eiendommen starter den populære Fruestien,

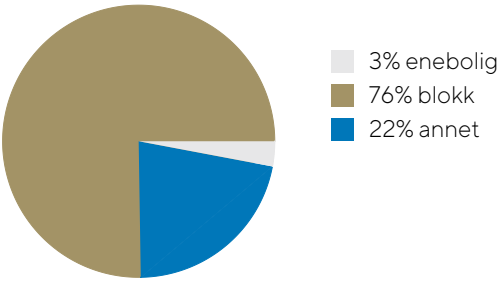
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

en idyllisk tursti som slynger seg inn i skogsterrenget mot Nordbykollen.

Nordbykollen byr på varierte turmuligheter med både merkede stier og brede grusveier. Den kjente Nordbykollrunden er en lett tilgjengelig rundtur på ca. 3,3 km, med lett kupert terreng og flere fine rasteplasser underveis. Fra toppen av kollen er det flott utsikt over Drammen og omkringliggende områder. I nærområdet finner man også Ulvekula, et grønt og hyggelig samlingspunkt med tilknytning til turveinettet rundt Nordbykollen. Området fungerer både som et naturlig startpunkt for turer og som et rekreasjonsområde i seg selv, med åpne gressflater og gode solforhold.

Området byr på gode aktivitetsområder for voksne og barn. Kort vei til lekeplass og fotballbane i samme gate, og Brandengen flerbrukshall i tilknytning til skolen. Det er også kort vei til bowlinghall, Padel, klatreverket og flere treningssentre. I underkant av 3 km fra ytterdøren ligger også Marienlyst Stadion, Drammenshallen, og Drammensbadet med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier.

BOLIGMASSE



Bebyggelse

Området består av varierende bebyggelse med blokker og småhus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

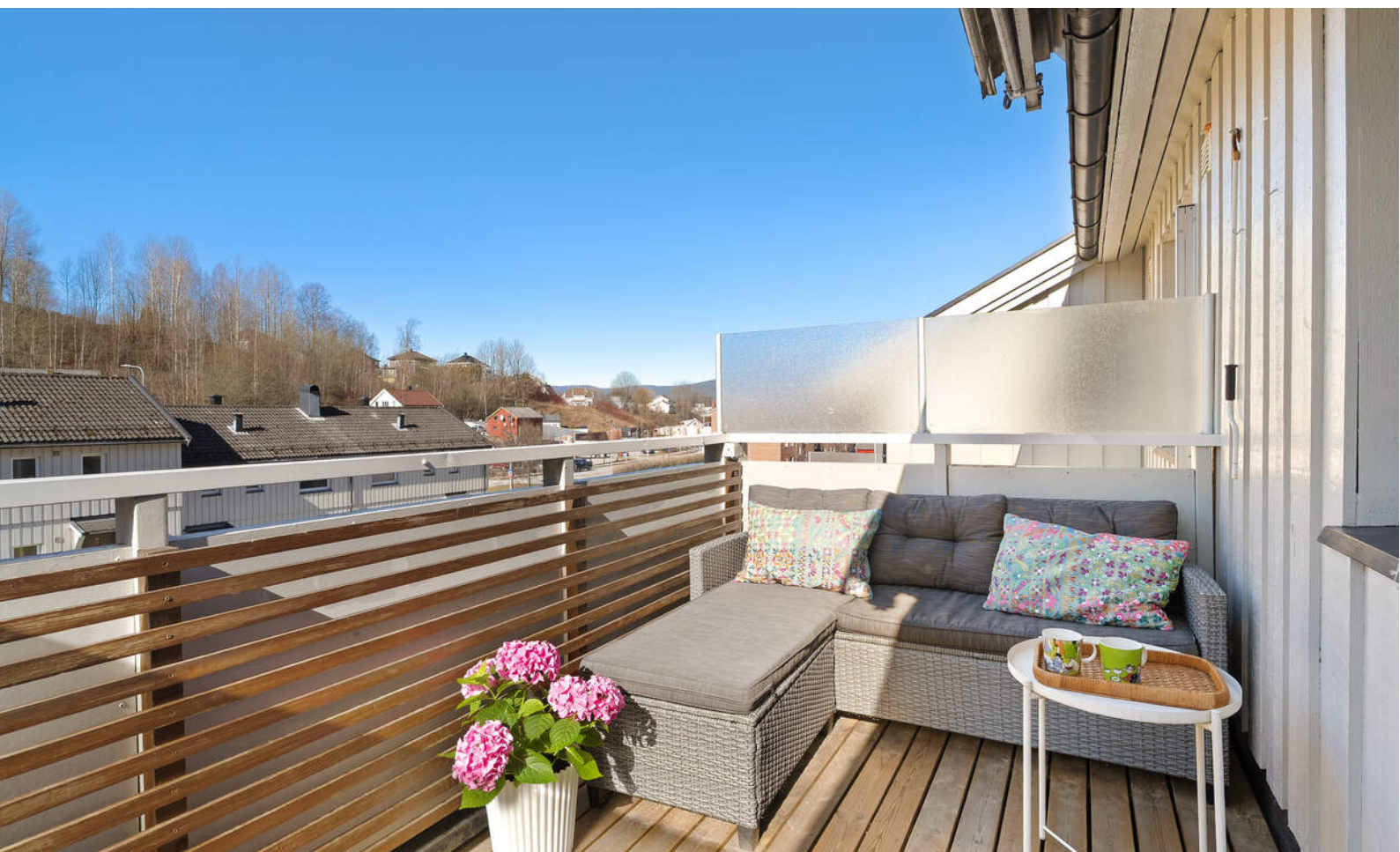
SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	22 min 1.6 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	7 min 3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	6 min 2.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	7 min 2.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 2.7 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min

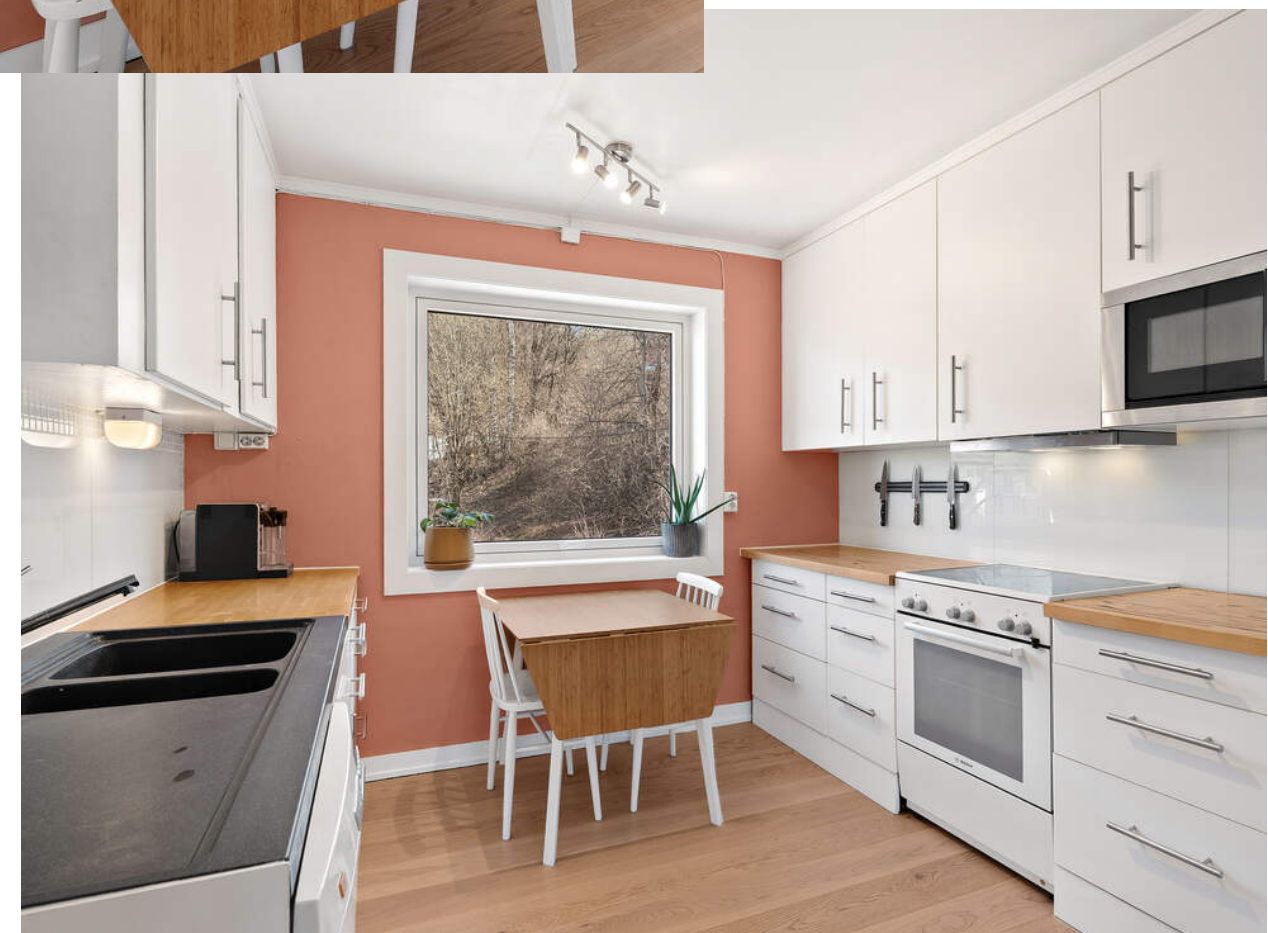
BARNEHAGER

Kobbervik Gård barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km
St. Hansberget barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Hedensrud barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 0.9 km



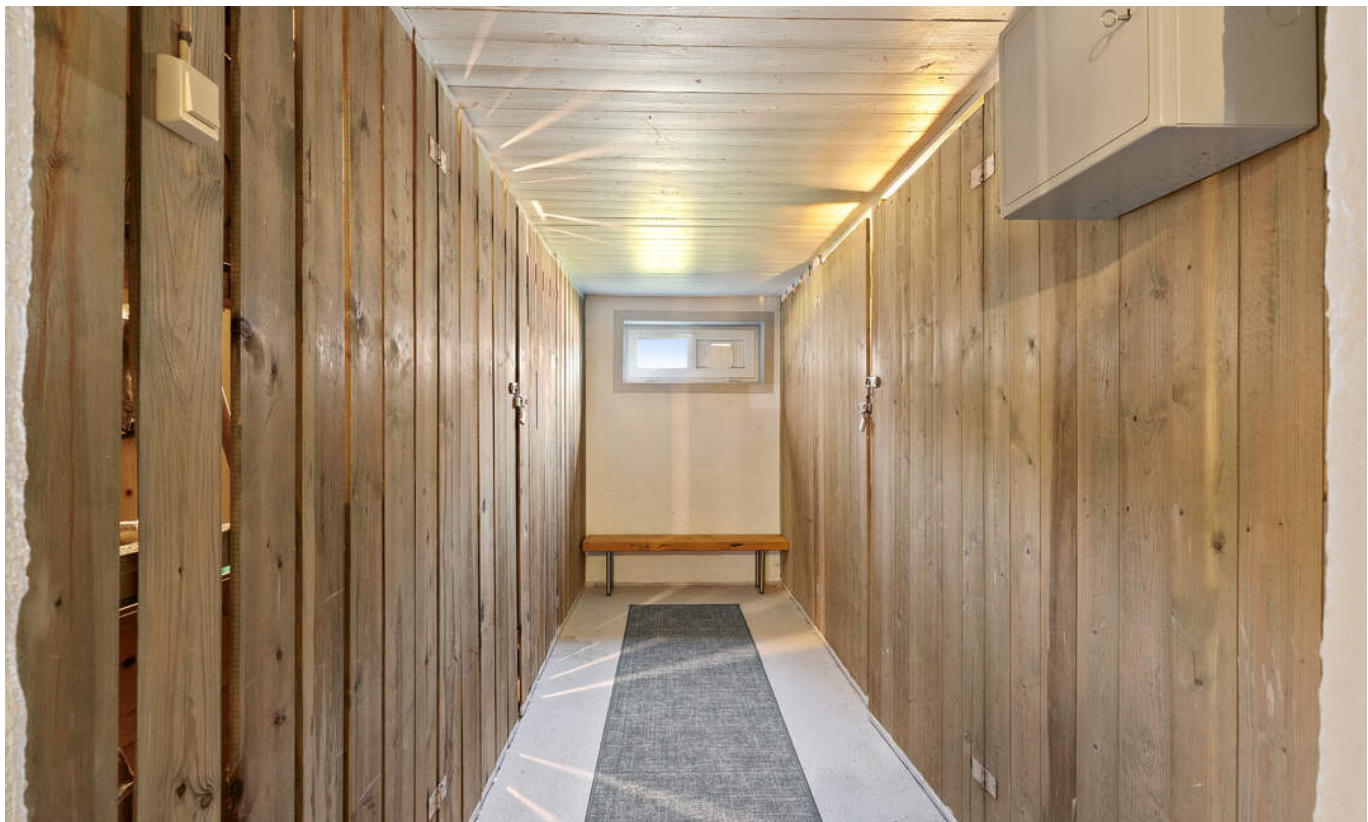












PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Det medfølger én fast p-plass.

Tomtestørrelse

1 992 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt opparbeidet med felles gressplen og parkeringsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse på ca. 7 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med liggende bord. Det er adkomst til terrassen fra stue.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Fliser på gulv i entré og på bad.

Veggene har malte plater, og panel i entre. Fliser på bad.

Innvendige tak har malte plater, panel i entre.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap.

Vannledningene og avløpsrør fremstår som av nyere dato.

Mursteinspipe og vedovn.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen.

Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang og inneholder hovedsikring, jordfeilbryter, fordelingskurser og strømmåler.

Bygningssakskyndig

Torsdag, 26. mars 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

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

For ca 3 år siden var det en lekkasje fra taket, over kjøleskapet. Det var på slutten av vinteren/våren, og det var masse snø på taket som smeltet. Jeg hørte at det begynte å dryppe mens jeg satt på kjøkkenet, fant ut hvor det kom fra og fikk satt ut en bøtte med en gang. Jeg gikk opp på kryploftet og fant hvor det lakk fera, og satt ut en bøtte der og. Jeg varslet borettslaget som sendte noen folk for å fikse taket senere den dagen. Jeg har ikke hatt noen problemer med det senere, ser ingen merker etter det i tak eller på kjøkkenet.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? I 2021 eller 2022 oppgraderte vi ilstedet. Vi byttet fra en gammeldags kamin til en ny peis, samtidig som vi fjernet falsk teglstein på veggen foran pipen.

- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Det er planer om å bytte tak i regi av borettslaget i 2027-2028.

- Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe

slag?

Det har vært en reklamasjonssak i forbindelse med vinduer og verandadører som ble satt inn i 2020. Det ble inngått forlik, og vinduer og verandadører skal byttes ila 2026.

Innhold

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, og soverom.

Tilgang til yttergang med muligheter for garderobe utenfor leiligheten i 2.etg.

7 kvm vestvendt balkong.

To boder i kjeller på til sammen ca 8 kvm + en fellesbod på ca 10 kvm.

Tilgang til felles vaskerom hvor alle har egen maskin.

Fast parkeringsplass.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 46 kvm

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré:

Velkommen opp til en romslig yttergang med garderobemuligheter, og videre inn til leilighetens entré med flislagt gulv og plass til knagger og hyller.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har et lyst og hyggelig allrom med stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning og samtidig i ulike soner. Det ble gjort en betydelig oppussing av overflater i denne delen i 2025/2026 med ny etter- og lydisolering av gulv, nytt parkettgulv, ny gulvvarme og nymalte overflater. Stuen er malt i hvitt og har enstavs parkettgulv, samt store vinduer mot egen balkong. I hjørnet av rommet er det peisovn (2021) og stilig teglsteinsvegg i bakkant. God plass til sofa og spisebord.

Kjøkkenet har pen og funksjonell innredning på to sider av rommet, med plass til et lite spisebord ved vinduer. Innredningen har slette fronter med håndtak, og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum nedfelt. Mikrobølgeovn

og ventilator er integrert i innredningen, og det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Balkong:

Vestvendt og solrik balkong på ca. 7 kvm med plass til sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen har tredekke og spiler mot rekkverk i metall. Nytt terrassegulv i 2024. Det er levegg på begge sider som hindrer innsyn, og takmontert markise for solskjerming. Hyggelig utsyn mot nabolaget.

Baderom:

Lyst og fint baderom med fliser på vegger og gulv, gulvvarme og elektrisk styrt vifte. Badet har også et lite vindu med frostet glass. God lagringsplass med underskap og skuffer, hel benk og fin skålservant med ettgreps kran. Over servanten er det speil og tilknyttet belysning. Videre har badet toalett og dusjhjørne med nye dusjdører i 2025.

Soverom:

Romslig soverom innredet med praktisk garderobeskap langs veggen, med plass til dobbeltseng og nattbord. Her ble det også gjort en oppgradering av gulv og vegger i 2025/2026. Ny enstavs parkettgulv, og nymalte overflater.

Generelt om standarden:

Leiligheten er betydelig oppgradert de siste årene med følgende:

- Etterisolert gulv i stue, kjøkken og soverom i 2025, med ny støydemping mellom etasjene.

- Ny parkett på soverom, kjøkken og stue i 2025.

- Varmekabler på stue og kjøkken, som er styrt av panel i stua.

- Malte overflater på kjøkken, soverom og stue i 2025/2026

- Nytt gulv på terrassen i 2024

Leiligheten gir et godt inntrykk. Her kan du flytte rett inn.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Innvendige overflater: Det er bom i enkelte fliser i entre.

- Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger

har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Bad - overflater gulv: Det er registrert misfarging/slitasje i fuger på gulv i dusjsonen.

- Bad - sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Bad - samitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning.

- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad Benkeplate er slitt.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Peisovn i stue.

Gulvvarme i stue/kjøkken og på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS:
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.04.2025. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.
Siste feiing ble gjennomført 24.04.2025.

Energimerke

Oransje G

Info energiklasse

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2025/2026

- Nye vinduer våren 2026.

- Etterisolert gulv i stue, kjøkken og soverom med ny støydemping mellom etasjene.

- Ny parkett på soverom, kjøkken og stue i 2025.

- Varmekabler på stue og kjøkken, som er styrt av panel i stua.

Utført av eiers far som er elektroingeniør.

- Malte overflater på kjøkken, soverom og stue i 2025/2026

- Nytt golv på terrassen i 2024

- Lagt nye strømkabler på soverommet i forbindelse med oppussing og satt inn nye støpsler. Utført av eiers far som er elektroingeniør.

2021- Nye strømledninger i stue og nytt støpsel i gangen når stue/kjøkken ble åpnet opp. Utført av eiers far som er elektroingeniør.

2021 - Byttet peisovn og fjernet gammel tapet slik at teglsteinen kommer frem.

Notater

PLANTEGNING



Dette er en plan-tegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

NBBO Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Om borettslaget

Borettslag: Maria Fegthsgt. Borettslag, Orgnr.: 952956213
Andelsnr.: 30
Forkjøpsrettgebyr: 8406
Andel fellesgjeld: 107755, Andel fellesformue: 27503,
Oppdatert pr: 26.01.2026
Forkjøpsrett: Kun intern forkjøpsrett.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Borettslagets regnskap i 2024 viste et positivt resultat på kr. 279 405,-
Disponible midler i utgangen av 2024 var kr. 1 246 940,-

Borettslaget har en pågående rettssak knyttet til reklamasjon på vinduer og verandadører, hvor det er avdekket produktfeil. Saken gjelder krav om dekning av utskifting med en kostnadsramme på ca. 2,5 mill. kroner, og føres med juridisk bistand hvor hoveddelen av kostnadene dekkes av forsikring. Det er planlagt nytt låneopptak våren 2026, for utskifting av

vinduer. Selger opplyser også om i egenerklæringsskjemaet at det er planer om bytting av alle tak i regi av borettslaget, sannsynligvis i løpet av 2027-2028. Dette vil kunne påvirke fellesgjeld og fellesutgifter på sikt. Men pr i dag vet man ikke størrelse og beløp.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

5.287,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, digitale tjenester, felles byggforsikring, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjelden, renovasjon m.m.
Månedlige felleskostnader er ikke spesifisert fra forretningsfører.

Felleskostnadene ble sist regulert med 5% i januar 2026.

Andel fellesgjeld

107.755,- per mandag, 30. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap kr 5 172 260,-

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 96660158968, BoligBanken ASA
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 26.01.2026: 5 172 260
Andel av saldo: 107 755
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 31.12.2031)
Flytende rente

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellegjeld i borettslaget.

Andel fellesformue

60.770,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Hund og katt er ikke tillatt, men dispensjoner blir behandlet av styret. Søknadsskjemaligger på nettsiden til NBBO. Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon over lengre tid uten å søke styret om tillatelse.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer86236767

Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved

felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Formuesverdi primær

623.171,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.492.682,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Nåværende eier har hatt følgende faste utgifter/forbruk:
- Feie -og tilsynsgebyr kr. 608,- pr år.
- Innboforsikring kr 1382,- pr år.
- Strømforbruk ca 6248 kwh. Norgespris er tegnet.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse, datert 07.12.1957. Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 29.08.2004.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/enderinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. På godkjente tegninger er det vegg mellom stue og kjøkken, samt dør til stue fra entré/gang. Ifølge eier er dette endret i egenregi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endringen, og det er ikke undersøkt om tiltaket er søknadspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/112/407:
27.03.1957 - Dokumentnr: 701 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1957 - Dokumentnr: 300137 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:112 Bnr:324

01.01.2020 - Dokumentnr: 1502990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:112 Bnr:407

01.01.2024 - Dokumentnr: 758426 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:112 Bnr:407

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til reguleringsplanen datert 1954. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2025. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig vann og avløp. Adkomst via offentlig vei, og over borettslags eiendom.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 490 000,00 (Prisantydning)
107 755,00 (Andel av fellesgjeld)

2 597 755,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 598 845,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 607 745,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Hanna Hestnes Kaald

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby

deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 37.500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,- , og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tomtestørrelse

Fellestomt opparbeidet med felles gressplen og parkeringsplass.

Dato salgsoppgave
15.4.2026



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
-  DRAMMEN kommune
-  gnr. 112, bnr. 407
-  Andelsnummer 22

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



Befaringsdato: 10.04.2026 Rapportdato: 15.04.2026 Oppdragsnr.: 20064-1157 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NJ3757
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig



Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 4 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normalt vedlikeholdt standard, men med enkelte registrerte avvik og forhold som bør følges opp. Vinduer fra 2020 fremstod uten registrerte avvik ved befaring. Innvendige overflater i oppholdsrom hadde i hovedsak normal bruksslitasje, men det ble registrert bom i enkelte fliser i entré.

Badet er opplyst å være fra 2007 og fremstår med normal standard for alder, men med flere avvik. Det ble registrert riss/sprekker i flisfuger i våtsone, bom i enkelte veggfliser, begrenset mulighet for full kontroll og rengjøring av sluk, samt slitasje på benkeplate ved servant, noe løst armatur og manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner. Gulvet på badet hadde tilfredsstillende målte fallforhold og høydedifferanse ved terskel. Badet vurderes samlet å ha vedlikeholds- og oppfølgingsbehov.

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstod i hovedsak uten registrerte lekkasjer eller tydelige utførelsesavvik ved befaring. Varmtvannsbereider fremstod uten synlige tegn til skade eller funksjonssvikt. For elektrisk anlegg ble det ikke registrert tydelige tegn til varmgang eller synlige skader i tilgjengelige deler, men på bakgrunn av selgers opplysninger om ufaglært arbeid på anlegget i 2021 og 2025 anbefales utvidet kontroll av registrert elektroforetak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert avvik på vinduene i denne enheten ved befaring. Det er imidlertid opplyst/dokumentert at borettslaget har planlagt utskifting av vinduer som felles tiltak. Dette knytter seg til forhold i borettslaget og er ikke lagt til grunn som avviksvurdering for vinduene i denne leiligheten. Terrasse på ca. 7 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med liggende bord. Det er adkomst til terrassen fra stue

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Fliser på gulv i entré. Veggene har malte plater, og panel i entre. Innvendige tak har malte plater, panel i entre. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Badet er et flislagt våtrom med gulvmontert dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett med innebygget sisterner, servant på innredning og mekanisk avtrekk. Rommet er opplyst å være fra 2007 og har elektriske varmekabler i gulv. Badet fremstår med normal standard for alder, men med registrert bruksslitasje og enkelte avvik ved overflater, slukløsning og innredning. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Rommet har innredning med påmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjøkkeninnredning tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap. Vannledningene fremstår som av nyere dato og det ble ikke registrert synlige avvik ved utførelse eller lekkasjeføring fra fordelerskapet ved befaring. Synlige avløpsrør fremstår uten registrerte tegn til lekkasje, skade eller ufagmessig utførelse ved befaring. Anlegget fremstår som av nyere dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes ikke å være oppbrukt. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang og inneholder hovedsikring, jordfeilbryter, fordelingskurser og strømmåler.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. På godkjente tegninger er det vegg mellom stue og kjøkken, samt dør til stue fra entré/gang. Ifølge eier er dette endret i egenregi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endringen, og det er ikke undersøkt om tiltaket er søknadspliktig

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 5 av 20

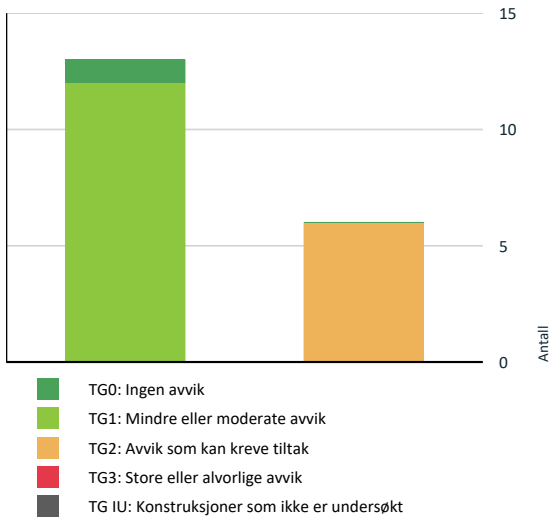
Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst. Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og de bygningsdeler som faller inn under Forskrift til avhendingslova kapittel 2. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger, med tillegg av balkong, vinduer og ytterdører. Bod vurderes ikke og måles ikke med mindre den ligger i og med tilgang innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Boder med tilgang fra fellesarealer kan opplyses med et ca. areal i rapporten.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak (takkonstruksjon og taktekking), skorstein, yttervegger, krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold og felles tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det er bom i enkelte fliser i entre

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Badet har flislagte vegger. Ved visuell kontroll ble det registrert riss/sprekker i enkelte flisfuger i våtsone.
Det ble også registrert bom i noen fliser. Det ble ikke registrert sprukne fliser eller synlige tegn til råte, fuktskader eller annen aktiv fuktpåvirkning på de undersøkte overflatene. Vindu i dusjonen ble observert, men løsningen fremstod flislåst, beskyttet med plexiglass og uten synlige tegn til uegnet materiale i eksponert sone.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fuger.

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 6 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert misfarging/slitasje i fuger på gulv i dusjonen. Forholdet vurderes som alder- og bruksrelatert slitasje og bør følges opp med rengjøring og vedlikehold

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:

Badet er opplyst å være fra 2007. Sluket var synlig ved befaring, men innerkoppen kunne ikke tas opp fordi avløpsrør fra servant er ført inn over sluket. Sluket har dermed begrensede muligheter for full besiktigelse og renhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til utettheter i de tilgjengelige delene.
Membran/tettesjikt er ikke direkte synlig og kan derfor ikke vurderes fullt ut visuelt. Med bakgrunn i opplyst alder vurderes både slukløsning og membranløsning å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:
Badet er utstyrt med servant, servantarmatur, innredning og vegghengt toalett med innebygget sistene. Det ble registrert tydelig slitasje og skade i benkeplaten ved servant, forenlig med fuktbelastning og brukslitasje. Servantarmaturet var noe løst ved kontroll. Videre ble det ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Det ble ikke observert riss eller sprekker i servant, og det ble ikke registrert kondens på synlige rør eller tilknyttede deler.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Benkeplate er slitt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 7 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos propcloud.no

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert avvik på vinduene i denne enheten ved befaring. Det er imidlertid opplyst/dokumentert at borettslaget har planlagt utskifting av vinduer som felles tiltak. Dette knytter seg til forhold i borettslaget og er ikke lagt til grunn som avviksvurdering for vinduene i denne leiligheten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 TG 1 Dører

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på ca. 7 m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk med liggende bord. Det er adkomst til terrassen fra stue

INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Fliser på gulv i entré. Veggene har malte plater, og panel i entre. Innvendige tak har malte plater, panel i entre

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er bom i enkelte fliser i entre

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 8 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: Bom i fliser indikerer avvik i vedheft og kan over tid medføre økt risiko for riss i fuger, løs flis og behov for lokale utbedringer. For øvrig fremstår overflatene med normal funksjon og normal slitasjegrad.

Tiltak: Bomfliser i entré bør holdes under observasjon og utbedres ved videre utvikling, særlig dersom det oppstår løse fliser eller sprekkdannelser i fuger.

TG begrunnelse: TG2 settes fordi det er registrert bom i enkelte fliser i entré, som er et avvik utover normal slitasjegrad. Øvrige innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er et flislagt våtrom med gulvmontert dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant på innredning og mekanisk avtrekk. Rommet er opplyst å være fra 2007 og har elektriske varmekabler i gulv. Badet fremstår med normal standard for alder, men med registrert bruksslitasje og enkelte avvik ved overflater, slukløsning og innredning.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Badet har flislagte vegger. Ved visuell kontroll ble det registrert riss/sprekker i enkelte flisfuger i våtsone. Det ble også registrert bom i noen fliser. Det ble ikke registrert sprukne fliser eller synlige tegn til råte, fuktskader eller annen aktiv fuktpåvirkning på de undersøkte overflatene. Vindu i dusjsonen ble observert, men løsningen fremstod flislagt, beskyttet med plexiglass og uten synlige tegn til uegnet materiale i eksponert sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens: Riss i fuger og bom i fliser kan være tegn på bevegelse, svekket vedheft eller begynnende svikt i overflatelaget. Dette kan over tid øke risikoen for vanninntrenging og videre skadeutvikling dersom forholdet forverres. Det ble imidlertid ikke registrert synlige følgeskader ved befaring.

Tiltak: Fuger med riss/sprekker og fliser med bom bør kontrolleres nærmere og utbedres for å redusere risiko for videre svekkelse og fuktbelastning i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging/slitasje i fuger på gulv i dusjsonen. Forholdet vurderes som alder- og bruksrelatert slitasje og bør følges opp med rengjøring og vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Forholdet fremstår som uttrykk for bruksslitasje og alder. Misfargede fuger i våtsone bør følges opp med rengjøring og vedlikehold, da slitasje over tid kan gi økt sårbarhet i overflatesjiktet.

Tiltak: Rengjøring, vedlikehold og videre observasjon av fuger anbefales. Utbedring bør vurderes dersom fugene blir porøse, får riss eller løsner.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Badet er opplyst å være fra 2007. Sluket var synlig ved befaring, men innerkoppen kunne ikke tas opp fordi avløpsrør fra servant er ført inn over sluket. Sluket har dermed begrensede muligheter for full besiktigelse og renhold. Det ble ikke registrert synlige tegn til utettheter i de tilgjengelige delene. Membran/tettesjikt er ikke direkte synlig og kan derfor ikke vurderes fullt ut visuelt. Med bakgrunn i opplyst alder vurderes både slukløsning og membranløsning å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Konsekvens: Begrenset tilgang til sluket gjør kontroll og rengjøring vanskeligere, og dette kan øke risikoen for at svakheter eller tilstopping ikke oppdages tidlig. Sammen med alder gir dette usikker fremtidig funksjon for sluk- og tettesjikt.

Tiltak: Det anbefales å etablere bedre tilgang for kontroll og rengjøring av sluket dersom dette er praktisk mulig. Sluket må holdes under jevnlig oppfølging, og badet bør påregnes vedlikehold eller oppgradering ved videre aldring eller ved tegn til svikt.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med påmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Badet er utstyrt med servant, servantarmatur, innredning og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det ble registrert tydelig slitasje og skade i benkeplaten ved servant, forenlig med fuktbelastning og bruksslitasje. Servantarmaturet var noe løst ved kontroll. Videre ble det ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Det ble ikke observert riss eller sprekker i servant, og det ble ikke registrert kondens på synlige rør eller tilknyttede deler.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Konsekvens: Slitasje og skade i benkeplate kan gi videre forringelse av innredningen ved fortsatt fuktbelastning. Løst armatur kan gi økt belastning på innfesting og tilkoblinger over tid. Manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner øker risikoen for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig.

Tiltak: Benkeplate bør vurderes reparert eller skiftet. Servantarmatur bør festes/ettergås. Det anbefales at løsning for lekkasjesynliggjøring ved innebygget sisterner etableres.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kjøkkeninnredning tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplaten er slitt og det må påregnes lokal utbedring eller utskiftning

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap. Vannledningene fremstår som av nyere dato og det ble ikke registrert synlige avvik ved utførelse eller lekkasjeføring fra fordelerskapet ved befaring

Avløpsrør

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 12 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør fremstår uten registrerte tegn til lekkasje, skade eller ufagmessig utførelse ved befaring. Anlegget fremstår som av nyere dato, og mer enn halvparten av forventet levetid vurderes ikke å være oppbrukt

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang og inneholder hovedsikring, jordfeilbryter, fordelingskurser og strømmåler.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Far som er elektroingeniør har lagt nye strømkabler og montert stikkontakter på soverommet, samt ordnet strøm til gulvvarme på stue og kjøkken

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Far som er elektroingeniør har lagt nye strømkabler og montert stikkontakter på soverommet, samt ordnet strøm til gulvvarme på stue og kjøkken. det finnes derfor ikke samsvarserklæring for dette arbeidet

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 13 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Store deler av anlegget er av eldre dato. Selger har også opplyst om arbeid på elektrisk anlegg utført av ufaglært i 2021 og 2025, herunder nye ledninger/stikk og tilkobling til varmemefolie. På dette grunnlaget anbefales utvidet kontroll av registrert elektroforetak**

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert visuelt i tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert tydelige tegn til varmgang, synlige skader eller klare avvik ved sikringsskap og synlige installasjoner under befarng. Det foreligger kursfortegnelse i skapet. Selger har imidlertid opplyst om arbeid på elektrisk anlegg utført av ufaglært i 2021 og 2025, herunder nye ledninger/stikk og tilkobling til varmemefolie. På dette grunnlaget anbefales utvidet kontroll av registrert elektroforetak. På bakgrunn av ovenfornevnte og anleggets brukstid er det anbefalt med en nøye gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

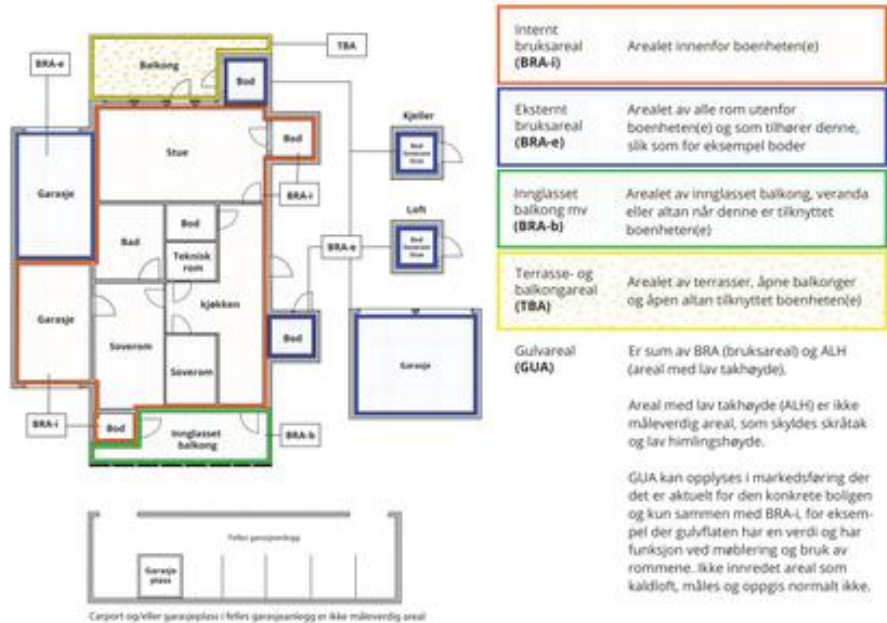
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	46			46	7
Kjeller		8		8	
SUM	46	8			7
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

2 boder i kjeller er lagt inn med BRA-e. I tillegg disponerer leiligheten felles bod i kjeller, samt felles vaskerom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. På godkjente tegninger er det vegg mellom stue og kjøkken, samt dør til stue fra entré/gang. Ifølge eier er dette endret i egenregi. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endringen, og det er ikke undersøkt om tiltaket er søknadspliktig

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	46	8

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 16 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Hanna Hestnes Kaald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	112	407		0	1992 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Maria Fegths gate 8 E							
Hjemmelshaver							
Maria Fegthsgt Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARIA FEGTHSGT BORETTSLAG	952956213			Kaald Hanna Hestnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	100	30.03.2026 1 900	30.03.2026 60 770	30.03.2026 107 755

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Rundtom. Fra eiendommen er det kort vei til butikk, buss og turterreng. Det er ca. 5 min. med bil til Drammen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfaltert gårdsplass. Det er utvendige bil-oppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 17 av 20

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Maria Fegths gate 8 E, 3041 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 407
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NJ3757>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20064-1157

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 20 av 20

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Maria Fegths gate 8E, 3041 DRAMMEN

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Maria Fegths gate 8E	Maria Fegths gate 8E	

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 2021

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.

Jeg leide ut boligen til venninne i perioden september 2025-juli 2026, i forbindelse med at jeg jobbet i utlandet. Utenom det har jeg bodd i boligen selv, altså fra februar 2021-september 2025, også fra juli 2026-dagens dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kaald, Hanna Hestnes

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

Beskriv feilen og omfanget

For ca 3 år siden var det en lekkasje fra taket, over kjøleskapet. Jeg hørte at det begynte å dryppe mens jeg satt på kjøkkenet, fant ut hvor det kom fra og fikk satt ut en botte med en gang. Jeg gikk opp på kryploftet og fant hvor det lakk fra, og satt ut en botte der og. Jeg varslet borettslaget som sendte noen folk for å fikse taket senere den dagen. Jeg har ikke hatt noen problemer med det senere, ser ingen merker etter det i tak eller på kjøkkenet.

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

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduer ble byttet på soverom, kjøkken og studie i hele sameiet, pluss verandadøren i mai 2026.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vindu entreprenøren AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Min far, som er elektroingeniør, har lagt nye strømkabler på soverommet i forbindelse med oppussing og satt inn nye stopslers. Han har også ordnet strømmen til gulvvarmen på stue og kjøkken. En koblingsboks på kjøkkenet ble byttet ut i 2025.

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2021

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Min far, elektroinginør, dro noen strømledninger på stua, og satt inn nye stopslers i gangen. I forbindelse med at vi åpnet mellom stue og kjøkken.

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

Beskriv feilen eller endringen

I 2021 eller 2022 oppgraderte vi ildstedet. Vi byttet fra en gammeldags kamin til en ny peis, samtidig som vi fjernet falsk teglstein på veggen foran pipen.

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?

Det var maur i stuen i 2024. Vi fant ut at de kom inn via verandaen, da naboen under fant en sti med maur opp terrassen. Satt ut maur-feller og har ikke vært plaget med det siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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 sjananse 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?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planer om å bytte tak i regi av borettslaget i 2027-2028.

30

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Det har vært en reklamasjonssak i forbindelse med vinduer og verandadorer som ble satt inn i 2020. Det ble inngått forlik. og vinduer og verandadorer ble byttet våren 2026

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:

I 2022 åpnet vi mellom stue og kjøkken. Vi oppgraderte også ildstedet. Dette ble gjort på dugnad.
I 2025 la vi ny parkett på soverom, kjøkken og stue. Vi fjernet gammelt gulv på kjøkken, stue og soverom. Vi fjernet også gammel isolering, og la inn ny isolering (148 mm Rockwool) og lyddenping (Pergo silent walk over sponplater). I forbindelse med dette la vi også gulvvarme (informert om tidligere i rapporten). I tillegg dekket vi til veggen bak kjøleskapet med MDF-plate (var tidligere falsk teglstein). Alt dette ble også gjort på dugnad.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 88638122

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hanna Hestnes Kaald	2026-06-18

Identification

 Hanna Hestnes Kaald

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

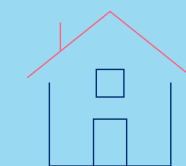
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Maria Fegths gate 8E, 3041 DRAMMEN. Gnr. 112, bnr. 407, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260102
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /

Eiendomsmegler

977 44 247

alexander.abelseth@proaktiv.no

o

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no