NORDVIK

Askeladden 4A

3 soverom | 137 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Askeladden 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
89	Vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik og pent oppusset bolig - 3 soverom - 2 oppussede bad - Vaskerom - Elbillader - Nydelig utsikt

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**133 880,-**
Totalpris	**5 433 880,-**
BRA-i	**137 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Askeladden 4a!

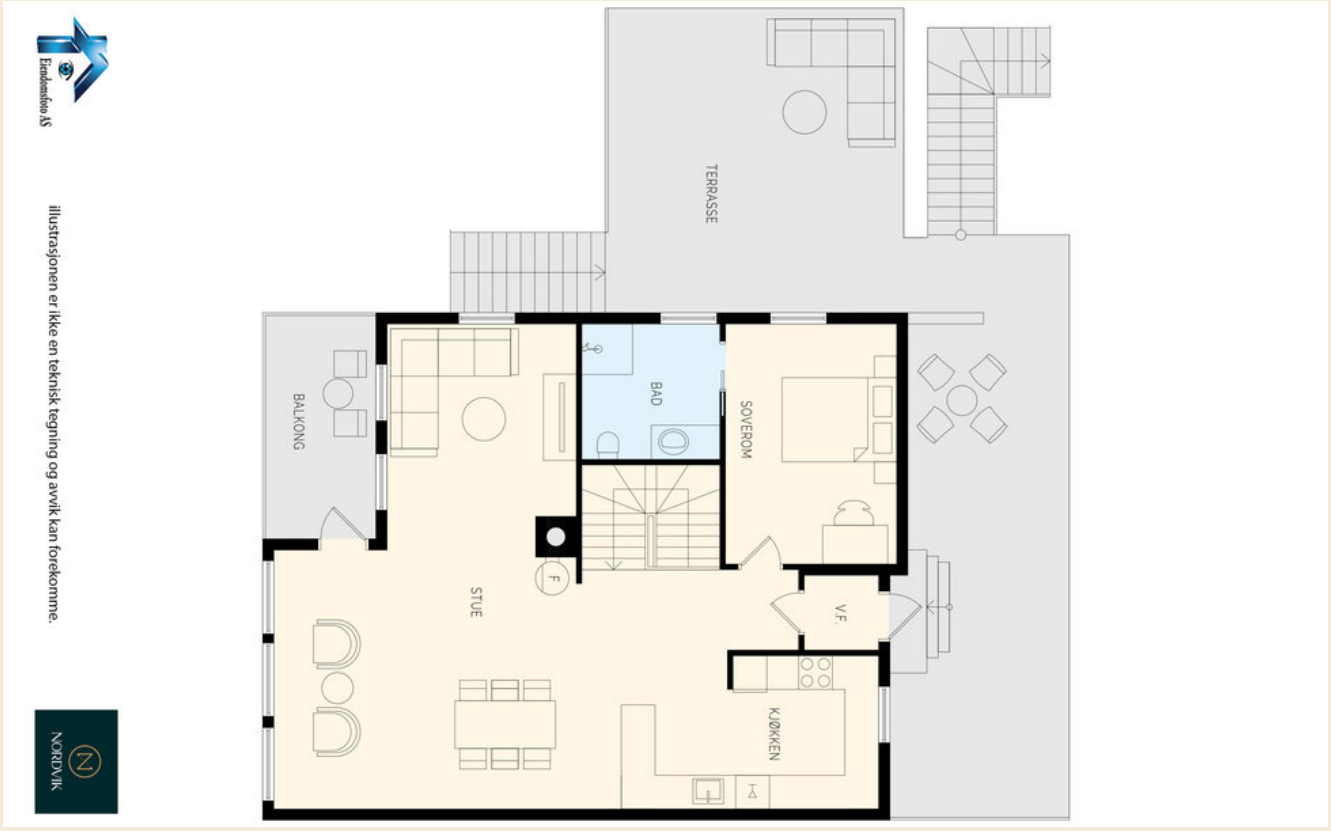
Dette er en innholdsrik og flott halvpart av tomannsbolig beliggende høyt og fritt på Austad Skog med gode solforhold.
Boligen er betydelig påkostet senere år, og har få bemerkninger i takstrapport.

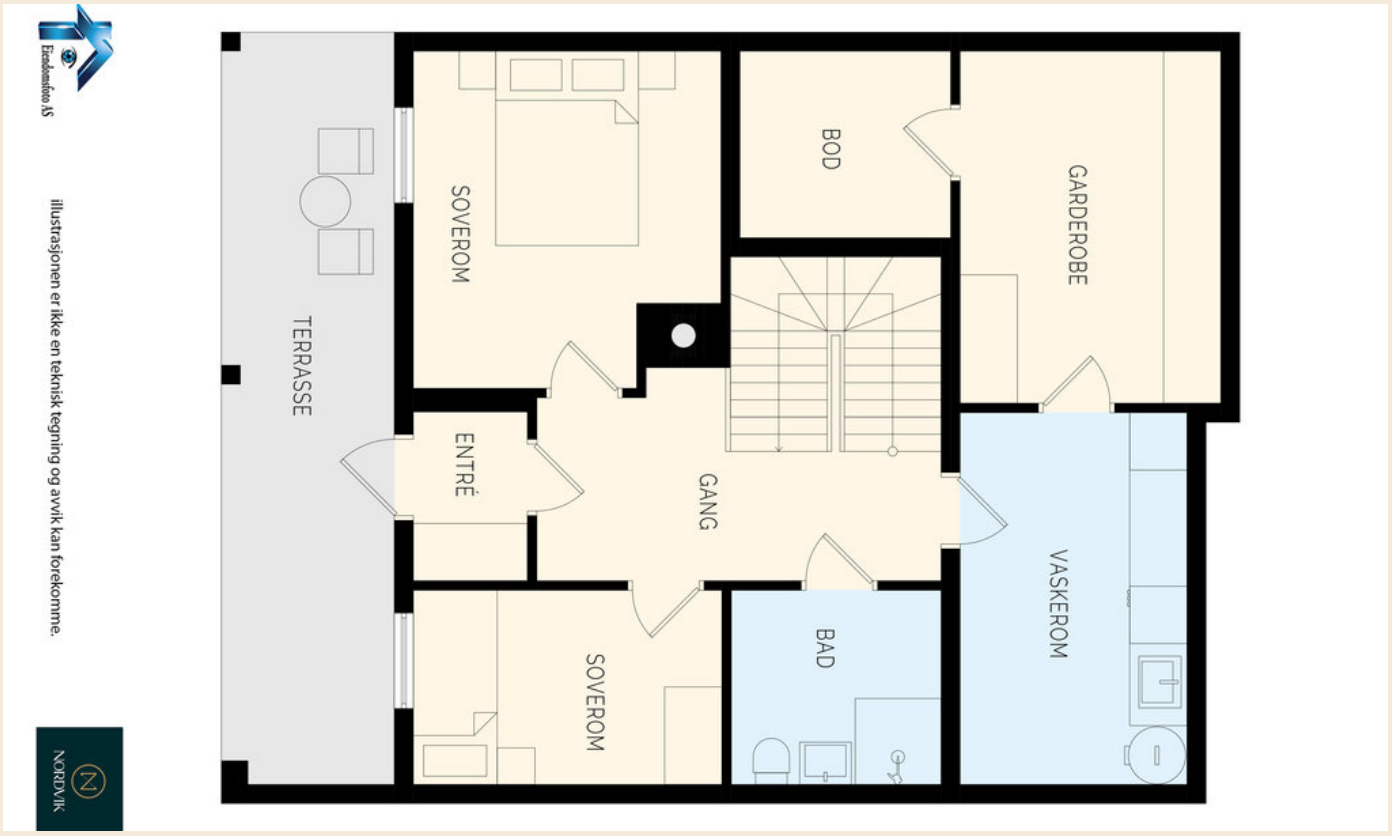
Eiendommens høydepunkter:
3 soverom
Bad fra 2023, 1. etasje
Oppgradert bad 2022, underetasje
Kjøkken fra 2016, oppgradert i 2025
Separat vaskerom
De fleste overflater oppgradert senere tid
Nyere vinduer
Nyere dører
Nyere malt fasade
Parkering med elbillader

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til bussholdeplass med avgang ned til byen.
Nærhet til skole og barnehager.
Skogen ligger som nærmeste nabo med utallige tur- og rekreasjonsområder.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm





Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 65 kvm






































MODIG
HJELPSOM
ÆRLIG
OPPFINNSOM
SNILL
VIKTIG













Tomten er pent opparbeidet med adkomst til de ulike sonene





Her kan du flytte deg rundt på tomten gjennom dagen, samt er det montert markise/solskerming

Fra stuen er det utgang til en takoverbygget uteplass med downlights i tak










hamax
hamax




MENNEKES
MY POWER CONNECTION
Zaptec



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0077/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Askeladden 4A, 3042 DRAMMEN
Gnr 20, bnr 664, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Sondre Lieblein Aronsen
Sandra Jimena Engen Birkeland

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 448 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, 2 soverom, walk-in, bad, vaskerom og bod
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 64 kvm.

Solforhold
Sol fra soloppgang til ca. 19:30 på sommerstid.

Innhold
1. etasje.: Entré/hall, stue, kjøkken, soverom, bad
Underetasje: vindfang, hall, 2 soverom, bad, vaskerom, boder

Standard
1. etasje:

Entré/hall: Velkommen hjem! Entré med plass for å henge fra seg.
Flis på gulv og malte vegger.

Stue/kjøkken: Lyst og fint rom i åpen stue-/kjøkkenløsning med downlights i tak. Peisovn gir god varme og behagelig stemning vinterstid. Stuen er lett å møblere med naturlig plassering for sofa med tilhørende tv-møblement.
Kjøkkenen fra 2016, oppgradert i 2025 med mikrosement, nytt blandebatteri, vask, kjøleskap, platetopp og elektrisk.
Her har du godt med skap- og skuffeplass, samt romslig benkeplate. Hvitevarene medfølger salget.
God plass for spisebord i tilknytning til kjøkken, og videre utgang til veranda. Rommet har videre utgang til en lun og takoverbygget uteplass med downlights i tak. Her har du nydelig utsikt utover byen og fjorden.

Soverom: Etasjen har et fint og lunt soverom, med

teppegulv og mørke vegger. Fra soverommet er det direkte adkomst inn til bad. Ypperlig planløsning om man ønsker å bo på en flate, eller ønsker flere soner i en moderne familie.

Bad: Delikat og fint hovedbad, renovert i 2023. Badet inneholder vegghengt toalett og innredning, samt dusjhjørne med regnfallsarmatur. Flott speil med belysning integrert. Badet er oppusset med microsement på gulv og vegg, varmekabler i gulv og downlights i tak.

Underetasje:
Entré/gang: Underetasjen har en romslig flislagt hall, samt eget inngangsparti.

Soverom: Etasjen inneholder to gode soverom med fine overflater. Begge rommene er malt i en dempet palett, har pent laminatgulv med varmefolie og downlights i tak.

Bad: Også underetasjen har et moderne og fint bad, hvor dette badet er oppusset med innredning og mikrosement over eksisterende overflater i 2022/2023. Downlights i tak og varmekabler i gulv.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med flis på gulv og malte murvegger. Vaskerommet inneholder moderne innredning for både oppbevaring og nisje for vaskemaskin.

Walk-in-closet/bod: Praktisk bod innredet som walk-in-closet med rikt med klesoppbevaring. Varmefolie i gulv. Ekstra bod innenfor garderoberom.

Parkering
Boligen har felles parkeringsplass med nabo, hvor denne boligen disponerer venstre side av parkeringsplassen. Her er det plass for 3 biler etter hverandre. Plassen har elbillader og vannslange. Parkeringen har felles vedlikeholdsansvar med nabo.

Modernisering og påkostninger
Diverse oppgraderinger utvendig og innvendig gjort i selgers eiertid:

Ute:
- Nye vinduer
- Nye ytterdører
- Utelys
- Fasade malt 2023-2025
- Elbillader
- Vannslange bort til parkering
- Kledning endevegg byttet
- Platting ute

Inne:

1.etasje:
- Nytt bad 2023
- Soverom oppe (nye overflater og el)
- Stue (nye overflater og el)
- Nytt kjøkken i 2016, oppgradert med mikrosement, nytt blandebatteri, vask, kjøleskap og platetopp og el. i 2025

Underetasje:
- Bad - oppgradert overflater med mikrosement, nytt innventar og el i 2022
- Gang - nye fliser, malt overflater.
- Vaskerom - ny innredning og vask
- Garderobe/bod - malte overflater, garderobeskap, lys, varmefolie, nytt gulv
- Begge Soverom - nye overflater, varmefolie, nytt gulv, el

Ekstra info:
- Mye av lyset ute og inne kan styres igjennom Plejd og Philips hue i app og bevegelsessensorer
- Brannvarslere er trådløse og seriekoblet i alle rom.
- Kodelås inngangsdør oppe og nede
- Kamera og ringeklokke Google nest inngangsdør oppe
- Varmeovner styres i app

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Drammen VVS har utført rør og membran 2023. Resten er egen innsats. Ferdigstilt 2023 Buskerud Elektro AS har lagt strøm.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Drammen VVS har utført rør og membran 2023.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Drammen VVS utførte membran og rør. Buskerud Elektro AS strøm. Resten av badet er egeninnsats med veiledning.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utbedret gradrenne og pipebeslag i tidligere eiertid 2016. Håndverkcompaniet AS.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Buskerud Elektro AS har utført alt av elektro i mitt eie. Arbeid som er utført er nytt elektrisk i store deler av huset. Tidligere eier har faktura og samsvarserklæring på utført arbeid. Deler av anlegget oppgradert av elektriker [22 - 26], ingen fullstendig kontroll utført.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Buskerud Elektro AS har utført jobben 2025. Kabel trukket fra sikringsskap og bort til p-plass. Nedgravd rør er utført som egeninnsats.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Drammen VVS utført rør til nytt bad. Egeninnsats ved oppgradering av bad 2 (innredning)..
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner

for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Ny motor til ventilasjonsanlegget i 2016 utført av BMT Gruppen.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Byttet vinduer og dører - Seli viken tak og fasade og egeninnsats. 2023 til 2025.
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
25.03.2025 og ja - viser 291 Bq/m3 i hall i u.etg. Klaffventiler installert i mars 2026 og Wave Radon fra Airthings montert 1. april. 2026. Viser en gjennomsnittsmåling på 67Bq/m3 i perioden 2-9. april 2026.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja. Lekkasje fra pipe, utbedret i 2016 av faglært.
- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Tegn til gjennomslag i Walk-in/bod. Sjekket av takstmann og ingen utslag med fuktsøk (TG 0). Se takstrapport.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er observert mindre riss/sprekker i grunnmur og i betongdekke etter bytte av gulv. Ikke kjent med utvikling eller
setningsskader.
- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Skjeggkre oppdaget i 2025, behandlet av pelias igjennom forsikringen januar 2026. Ikke sett tegn til dyrene etter det.
- Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Tomten er delt på midten i sameiet. Parkeringsplass og skråning ved parkering er fellesarealet og vedlikeholdes av
begge parter.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det er fremlagt samsvarserklæring datert 07.04.26 for det elektriske anlegget utført i eiers botid.

HMS:
Det er forelagt rapport etter Radonmåling datert 26.03.25, som viser 291 Bq / kubikk i hall i u.etg.
Dette er godt over anbefalte maksverdier i.h.t statens strålevern. I følge eier er det senere satt inn klaffeventiler i soverom i uetg.
Nåværende selger har selv foretatt radonmålinger med Airthings Wave Radon i perioden 31.mars til 7. april som vier et snitt på 77 Bq / kubikk, som er godt under anbefalte maksverdier, som kan gi en viss indikasjon. Imidertid anbefales det på generelt grunnlag at det benyttes sporfilm som målemetode, målt fortrinns i vinterhalvåret over minimum 60 dager.
Det kan av helsemessige årsaker anbefales utført nye radonmålinger etter anbefalte metoder, og vurderes tiltak i rom for varig opphold, for å avdekke om verdier fremdeles overskrider maks anbefalte måleverdier.
Om det fremdeles viser forhøyede verdier, kan fremtidige tiltak som eksempelvis etablering av Radonbrønn ikke utelukkes som nødvendige og anbefalte tiltak.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Vaskerom
Ventilasjonsanlegg : På loft

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder, og forventet økt behov for vedlikehold, og usikker gjenværende funskjons- / levetid.
- Vaskerom: Fall til sluk er mål til : 0mm - altså flatt gulv. Det er heller ikke påvist tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, selv om resten av rommet har flisoppkant. Tilstandsgrad er også satt med bakgrunn i ukjent membran, og alder, og derav usikker fremtidig levetid, og funksjonstid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad u.etg.: Fuktmåling / hulltaking ikke mulig

- Vaskerom: Fuktmåling / hulltaking ikke mulig

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger (kjøleskap, mikro, oppvaskmaskin, platetopp), samt kjøleskap i bod.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Fastmontert tv medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på begge bad og i entré
- Varmefolie på soverom 2 og 3, og i walk-in-closet
- Peis
- Elektriske ovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 026 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 274,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: kr. 7 544,-
- Vann: kr. 4 529,-
- Renovasjon: kr 5 201,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 804,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia ca. kr. 800,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 197 861,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 431 444,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 715 kvm (Eiertomt)
Tomannsboligen har felles tomt, som er naturlig inndelt til hver sin bruksdel. Parkeringsplassen er felles.
Se vedlagte dokument for avtale.

Denne enheten har en meget flott opparbeidet hage og uteområde, med nydelige terrasser og flotte gressarealer. Nydelig utsikt og solforhold.

Adkomst
Se kartskisse i annonse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Det henvises til informasjon i taksrapporten vedrørende målinger, tiltak og seneste status.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, høyt og fritt til ,med flott utsikt i stille og rolige omgivelser. Boligens beliggenhet gir umiddelbar nærhet til naturen med flott turterreng.

Drafnkollen ligger i kort gangavstand med fotballbane, Drafnhuset og Drafnkollen barnehage. Herfra er det flere turstier til blant annet Blekktjern, Kølabånn, Hellashytta og Haukåstoppen som fine turmål. Ved idylliske Blekktjern er det bade- og fiskemuligheter. Frisbee-Golf på Bikkjestykket. Gangavstand til Marienlystområdet med idrettshall, fotball, friidrett, skøytebane, turnhall og Drammensbadet med totalt 9 basseng, 5 innendørs og 4 utendørs. Fine skispor starter ved Drafnkollen på vinterstid og det er hoppbakke på Gjerpenkollen. For alpint er Haukåsløypa bare noen minutter unna. Ønsker man flere valgmuligheter er det kun 16 minutters kjøring til Drammen Skisenter på Åssiden eller ca. 40 min til Kongsberg Skisenter. Skøytebane på Marienlyst på vinteren.

De nærmeste dagligvarebutikkene er Coop Extra Austad og Kiwi Austadveien som ligger i gangavstand fra boligen.
Umiddelbar nærhet til bussholdeplass, samt ca. 10 min. med bil til Drammen togstasjon med hyppige avganger retning Asker, Oslo og Kongsberg. Kort vei til Drammen sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til bussholdeplass med linje 15 mellom Austad skog og Strøtvet via byen.

Forøvrig god kommunikasjon fra Drammen S til Oslo med tog - ca 31 minutter til Nationaltheateret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/nsb.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i nærheten av boligen. Blant annet Drafnkollen Fus Barnehage og Fjell barnehage. Boligen sogner til Fjell barneskole og Galterud ungdomsskole.
Ulike tilbud innen videregående skoler, med Drammen videregående i kort kjøreavstand fra boligen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Boligen er i samsvar med byggemeldte tegninger stemplet godkjent 13.02.1987 innvendig (med unntak av vegg mellom stue/kjøkken åpnet). Det er innsatt vindu i stuedel som er søkt om (fasadeendring, men ansett som ikke søknadspliktig og dermed godkjent). Det er også opparbeidet støttemur uten videre godkjennelse.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som boligbebyggelse.

Videre er boligen regulert under Norasel reguleringsplan (12.07.1974) som
- Boliger
- Kjørevei
- Annen veigrunn

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

3301/20/664/2:
02.07.1986 - Dokumentnr: 6516 - Erklæring/avtale
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om adkomst, div.ledninger, felles forpliktelser m.v. for Bergskaug Boligselskap AS.

05.03.1987 - Dokumentnr: 2121 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for nok kr 10 000 med prioritet etter 90% av første overdragelsespris

05.03.1987 - Dokumentnr: 2121 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 eiendomsmegler 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - dag, kveld og drone kr. 12 200,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Ansvarlig megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Askeladden 4A

Nabolaget Drafnkollen/Austad skog - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.)	483 elever, 24 klasser	18 min gange, 1.6 km
Danvik skole (1-7 kl.)	352 elever, 19 klasser	7 min bil, 3.1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	271 elever, 21 klasser	12 min gange, 1 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	7 min bil, 3.1 km
Heltberg vgs. Drammen		8 min bil

Offentlig transport

Skogerveien	Linje 3, 3N, 37	11 min gange, 1 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min bil, 4 km
Sandefjord lufthavn Torp		53 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 13 min bil

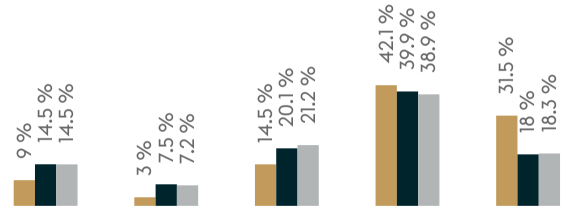
Barnehager

Drafnkollen Fus barnehage (0-5...	80 barn	9 min gange, 0.8 km
Fjell barnehage (1-5 år)	70 barn	16 min gange, 1.3 km
Senterbarnehagen Fus (0-5 år)	77 barn	17 min gange, 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	11 min gange
Coop Extra Austad	19 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drafnkollen/Austad skog	671	328
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Høgda ballfelt	10 min
Drafnkollen ballbane	10 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	7 min
SATS Strømsø	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Askeladden 4 A
3042 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1988
BRA:	138 m^2
BRA-i:	137 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	22	3	0	2

Supertakst

GNR: 20 BNR: 664 SNR: 2

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Askeladden 4 A
3042 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41576

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	Generell alder
Våtrom: Vaskerom u.etg - Overflater	Flatt gulv på våtrom
Våtrom: Vaskerom u.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Usikker alder om, eller på membran.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad U.etg - Fukt	Fuktmåling / hulltaking ikke mulig.
Våtrom: Vaskerom u.etg - Fukt	Hulltaking ikke mulig.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I.h.t godkjente teninger i kommunen er 2 oppførte boder i u.etg, idag brukt som Walk-in.
Tilsvarende er 2 boder samt vaskerom idag i sin helhet benyttet som vaskerom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, eller brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver i.h.t utskrift av 26.03.26.
Imidlertid er boligen registrert byggemeldt.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Høyde er målt til 92cm, mot dagens krav til 1m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.3.2026	**31.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sandra Jimena Engen Lieblein**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sondre Engen Lieblein**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : Juli 2022

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Andre stedsspesifikke hindringer :

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.

4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Askeladden 4 A, 3042 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**664**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1988** - Gjeldende TEK 85						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 85 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med brannskillende trekonstruksjoner i vegger mellom boenhetene. Felles konstruksjoner i en vertikaldelt tomannsbolig er normalt begrenset til brannskillende vegger, tak, samt eventuelle tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises her til naboloven for utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Vertikaldelt tomannsbolig :
Etasjer i boligen : 2
Loft : Kaldloft
Kjeller : Undeetg. (Delvis under terreng)
Eksterne boder : 1 bod
Garasje : Biloppstillingsplass ved Askeladden 4B
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong og plattinger på terreng
El-bil lading : Ja, 1 stk

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Vaskerom
Ventilasjonsanlegg : På loft

Overordnet vurdering av boligen :

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Vesentlig oppgradert", særlig overflater og våtrom :
Boligen fremstår som vesentlig oppgradert og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Relativt få avvik er avdekket men noe vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Standard :
Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og i våtrom. Se forøvrig kommentar vedr. microsement på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av ok kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**73**	**73** Romfordeling: Entre, Stue/kjøkken, Soverom, Bad	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**64**
U. etasje	**65**	**64** Romfordeling: Entre,gang, 2 x soverom, Bad, Vaskerom, Walk-in, Bod	**1** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**16**
Totalt m²	**138**	**137**	**1**	**0**	**80**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med grunnmur, synlig fundament i.h.t sjekkpunktene 20.2 - 20.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det ble derfor foretatt fuktsøk isteden med Protimeter MMS 3 direkte på murvegg i Rom under terreng.
Beskriv hvor : I walk-in og bod

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT måleresultat < 60

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i rom under terreng (RUT) i.h.t sjekkpunktene 5.1-5.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse

Det er balkong i trekonstruksjon i 1 etg med utsikt.
Platting i både trevirke og steinlagt på boligens baksidemed utsikt , samt steinlagt platting i plan u-etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det byttet vinduer i peropden 2023-2025	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det byttet kledning i gavelvegg utført av Fagelunds Byggetjenester. Resten fra byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**
I.h.t til forskrift til avhendingsloven er musetetting ikke et sjekkpunkt.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**
Skorstein over tak er av sikkerhetsmessige grunner kun undersøkt fra bakkenivå. Observasjonsmuligheter er derav begrenset av dette.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Det er påvist lufting i raft	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Det er ikke registret avvik m.h.t observerbar takkonstruksjon / loft i.h.t sjekkpunkter i.h.t NS 3600:2025 punkt 17.1 og 7.1-7.6. Bygningsdelen er eldre enn 5 år (TG 1)	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iflg eier er det lagt ny gradrenne samt nytt pipebelsg i 2016 utført av Håndverkskompaniet AS	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

I.h.t Sintef 700.320 forventes / anbefales utskifting av betongtakstein i intervallet 10-40 år, og omlegging med nye sløyfer, lekter, og nytt undertaksbelegg etter 30-60 år, avhengig av ytre påvirkning.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder, og forventet økt behov for vedlikehold, og usikker gjenværende funskjons- / levetid.

6.10 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Test avtrekk

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 99
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : IKEA 2015
Fronter : Malte profilerte fronter
Benkeplate : Trebenkeplate
Kum : Singel kum m/ avrenning, nedfelt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Micro : I overskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Frittstående under benk
Kombiskap : Frittstående

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

OBS ! Frittstående hvitevarer følger normalt IKKE med boligen, men kan variere. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier / megler i det enkelte tilfelle. Integrerte hvitevarer følger normalt med boligen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.11 Lovlighet / HMS



Røykvarsling

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I.h.t godkjente teninger i kommunen er 2 oppførte boder i u.etg, idag brukt som Walk-in. Tilsvarende er 2 boder samt vaskerom idag i sin helhet benyttet som vaskerom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke ferdigattest, eller brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiver i.h.t utskrift av 26.03.26. Imidlertid er boligen registrert byggemeldt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Høyde er målt til 92cm, mot dagens krav til 1m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken, bad og eventuelle andre våtrom. Synlig sluk og avløp kjøkken er i plast, øvrig skjulte avløp er ukjent.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Røropplegg bad i forbindelse med rehabilitering i 2023 er nytt	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er i følge eier utført følgende dokumenterte el-arbeider etter byggår :
Kjøkken (oppgradert 2015 og 2025), Stue 2023, Gang 1.etg(oppgradert) 2025, Soverom 1.etg 2023, Bad 1.etg 2023, Soverom u. etg 2024, Bad u. etg 2023, Gang u. etg (oppgradert) 2024, Bod/Walk-in (oppgradert) 2023
Ute: Lamper 2025, Spotter 2024, El-billader 2025
Utførende : Buskerud Elektro AS, Andreassen Elektro AS, Elektron AS

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det foreligger samsvarerklæring datert 07.04.26

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Varmekabel : På begge bad, og entre
Varmefolie : Soverom 2 og 3 og walk-in
Peis : Ja
El-ovn : Ja

6.15 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Plassert på loft Det er ventiler i yttervegg i alle oppholdsrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier byttet motor og regultaor utført av BMT Gruppen / Elektron AS i 2015	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

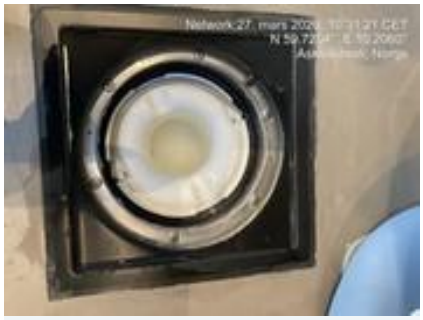
6.17 Våtrom: Bad 1 etg



Bad



Fall + 20mm oppkant ved dørterskel



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Microsement Himling : Malte plater Gulv : Microsement og epoxyprimer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bader er renovert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Inventar

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

NB ! Selv om det ikke er avdekket feil, eller mangler gjøres det oppmerksom på at det per idag ikke finnes godkjente microsementløsninger, godkjent av FFV (fagrådet for våtrom), eller sintef-godkjenning tilsvarende som for smøre- eller banemembraner. Noe korterere levetid en tradisjonelle membranløsninger (inntil 30 år) kan derfor forventes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette
Sevant : Kum med heldekken benkeplate
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Fuktmåling er foretatt i eksisterende åpning i bod under bad.
Sted : Under dusjsone i tilstøtende rom.
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 og ga ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og "godkjent" måleverdi < 60

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

I følge eier er mye arbeider utført som egeninnsats. Rør, membran og El- er i følge eier godkjent av fagpersoner.

6.18 Våtrom: Bad U.etg



Bad



Fall til sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Microsement på flis
Himling : Malte plater
Gulv : Microsement, epoxyprimer over flis.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2022/23

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk



Innredning



Sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

NB ! Selv om det ikke er avdekket feil, eller mangler gjøres det oppmerksom på at det per idag ikke finnes godkjente microsementløsninger, godkjent av FFV (fagrådet for våtrom), eller sintef-godkjenning tilsvarende som for smøre- eller banemembraner. Noe kortere levetid en tradisjonelle membranløsninger (inntil 30 år) kan derfor forventes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter
Servant : Enkel kum med heldekkende benkeplate
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt 73mm hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon er mot annen seksjonseier. Hindringer øvrige vegger : Tilstøtende murvegg, yttervegg, eller fellesarealer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
I følge eier er mye arbeider utført som egeninnsats.	

6.19 Våtrom: Vaskerom u.etg



Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Malt mur Himling : Malt panel Gulv : Flis m/ oppkant

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Fall til sluk



Sluk i vaskeskap

Oppsummering av overflater	TG-2

Fall til sluk er mål til : 0mm - altså flatt gulv.
Det er heller ikke påvist tilstrekkelig oppkant ved dørterskel, selv om resten av rommet har flisoppkant.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Særlig gjelder dette lekkasje fra eksempelvis vaskemaskin / varmtvannstank. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ukjent membran, og alder, og derav usikker fremtidig levetid, og funksjonstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet bør jevnlig overvåkes for eventuelle symptomer på fuktskader, og eventuelle tiltak.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Vaskesøyle : Ja
Varmtvannsbereder : Nei
Innredning : Ja m/utslagsvask

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Det er ikke foretatt 73mm hulltaking fordi tilstøtende konstruksjoner er mot annen seksjonseier. Hindringer øvrige vegger : Tilstøtende murvegg, yttervegg, eller fellesarealer.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,36m
Takhøyde i U-etg : 2,38m

I følge eier har andre rom i boligen følgende overflater : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

STUE ÅR :1988/2023
Gulv : Orginalt 2-stavs parkettgulv 1988, slip og oljet i 2021
Vegger : Spiler og malt gips fra 2023. Vegger malt 2026
Himling : Malt takpanel 2026, Spotter, ledstripe
Annet : El: stikk, spotter, ledstripe

SOVEROM 1 ÅR : 2023
Gulv : Teppe over malt orginalt 2-stavs parkettgulv 1988
Vegger : Malt gips
Himling : Malt takpanel, spotter
Annet : El. Stikk, spotter

SOVEROM 2 ÅR : 2024
Gulv : Varmefolie og Pergola laminat
Vegger : Malt gips
Himling : Malt gips og spotter
Annet : El, Spotter, varmefolie, stikk

SOVEROM 3 ÅR : 2024
Gulv : Varmefolie og Pergola laminat
Vegger : Malt gips
Himling : Malt gips og spotter
Annet : El, Spotter, varmefolie, stikk

ENTRE ÅR : 1988/2024
Gulv : Varmekabel (1988), nye fliser 2024
Vegger : Malt Panel
Himling : Malt Panel
Annet : El. stikk,, lampe, termostat, brytere

GANG ÅR : 2025
Gulv : Fliser
Vegger : Malt Gips
Himling : Malt Panel
Annet : El. Bryter, lampe

WALK-IN / GARDEROBE ÅR : 2022/Garderobe fra IKEA
Gulv : Varmefolie og Laminat
Vegger : Malt mur
Himling : Malt Panel

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.21 Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke i kommunens arkiver områdeanalyse vedrørende radon.
Det er forelagt rapport etter Radonmåling datert 26.03.25, som viser 291 Bq / kubikk i hall i u.etg.
Dette er godt over anbefalte maksverdier i.h.t statens strålevern.

I følge eier er det senere satt inn klaffeventiler i soverom i uetg.

Nåværende selger har selv foretatt radonmålinger med Airthings Wave Radon i perioden 31.mars til 7 april som vier et snitt på 77 Bq / kubikk, som er godt under anbefalte maksverdier, som kan gi en viss indikasjon. Imidertid anbefales det på generelt grunnlag at det benyttes sporfilm som målemetode, målt fortrinns i vinterhalvåret over minimum 60 dager.

Det kan av helsemessige årsaker anbefales utført nye radonmålinger etter anbefalte metoder, og vurderes tiltak i rom for varig opphold, for å avdekke om verdier fremdeles overskrider maks anbefalte måleverdier.
Om det fremdeles viser forhøyede verdier, kan fremtidige tiltak som eksempelvis etablering av Radonbrønn ikke utelukkes som nødvendige og anbefalte tiltak.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Lieblein Aronsen	9578-5997-4-2380151	2026-04-10 12:14:22
Sandra Jimena Engen Lieblein	9578-5997-4-3117579	2026-04-10 12:16:41

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0077/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Askeladden 4A, 3042 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Sondre Lieblein Aronsen, Sandra Jimena Engen Birkeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27505909
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS har utført rør og membran 2023 på bad 1. etg Resten er egeninnsats. Ferdigstilt 2023 Elektrisk utført av Buskerud Elektro AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS har utført rør og membran 2023 på bad 1. etg

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS utførte membran og rør bad 1. etg. Buskerud Elektro AS strøm Resten av badet er egeninnsats

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret gradrenne og pipebeslag i tidligere eiertid 2016. Håndverkcompaniet AS

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe siden byggeår

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud Elektro AS har utført alt av elektro i mitt eie. Arbeid som er utført er nytt elektrisk i store deler av huset. Har også faktura og samsverserklæring på tidligere utført arbeid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Deler av anlegget oppgradert av elektriker [22 - 26], ingen fullstendig kontroll utfør

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Buskerud Elektro AS har utført jobben 2025. Kabel trukket fra sikringsskap og bort til p.plass. Nedgravdrør rør er utført som egeninnsats

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drammen VVS utført rør til nytt bad 1. etg

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen utbyggning

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ny motor til ventilasjonsanlegget i 2016 utført av BMT Gruppen

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og dører - Seli viken tak og fasade og egeninnsats. 2023 til 2025

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 25.03.2025 og ja - viser 291 Bq/m3 i hall i u.etg. Klaffventiler installert i mars 2026 og Wave Radon fra Airthings montert 1. april. 2026. Viser en gjennomsnittsmåling på 67 Bq/m3 i perioden 2-9. april 2026.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Lekasje fra pipe, utbedret i 2016 av faglært

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tegn til gjennomslag i Walk-in/bod. Sjekket av takstmann og ingen utslag med fuktsøk (TG 0). Se takstrapport.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er observert mindre riss/sprekker i grunnmur og i betongdekke etter bytte av gulv. Ikke kjent med utvikling eller setningsskader.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skjeggkre oppdaget høst 2025, behandlet av Pelias igjennom forsikringen januar 2026. Etter behandling er det Ikke sett tegn til dyrene.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, planteginger fra byggeår. Nye oppmålinger blir tatt av takstmann

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fint nabolag

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tomten er delt på midten i sameiet. Parkeringsplass og skråning ved parkering er fellesarealet og vedlikeholdes av begge parter

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0077/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sandra Jimena Engen Lieblein	**2026-04-10**	**Sondre Lieblein Aronsen**	**2026-04-10**

Identifikasjon

Sandra Jimena Engen Lieblein

Identifikasjon

Sondre Lieblein Aronsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Askeladden 4A, 3042 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272754**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7801726**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **664**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 922 kWh**



Askeladden 4A, 3042 DRAMMEN

Detaljering

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



Askeladden 4A, 3042 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Drammen kommune	Kartutsnitt					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 664	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Askeladden 4A 3042 DRAMMEN				
	Annen info:					



Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 26.03.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Askeladden 4A, 3042 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 18.10.1988.	

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

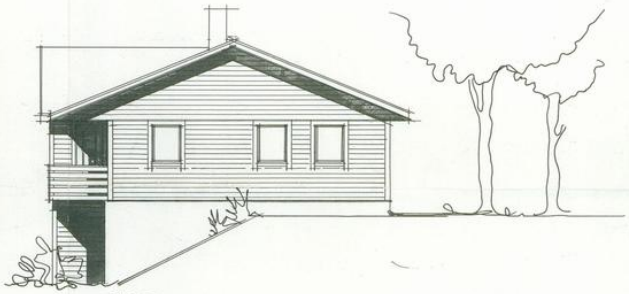
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.



FASADE NORD.



FASADE VEST.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
12.12.1987
Erstatter tegning godkjent
...../.....19.....



FASADE SYD.



FASADE ØST.

A 0 8 4 C / 16806684
20/664 11 Tegning

15. DES. 1986
BYGN. RÅD J.Nr. 769/86

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

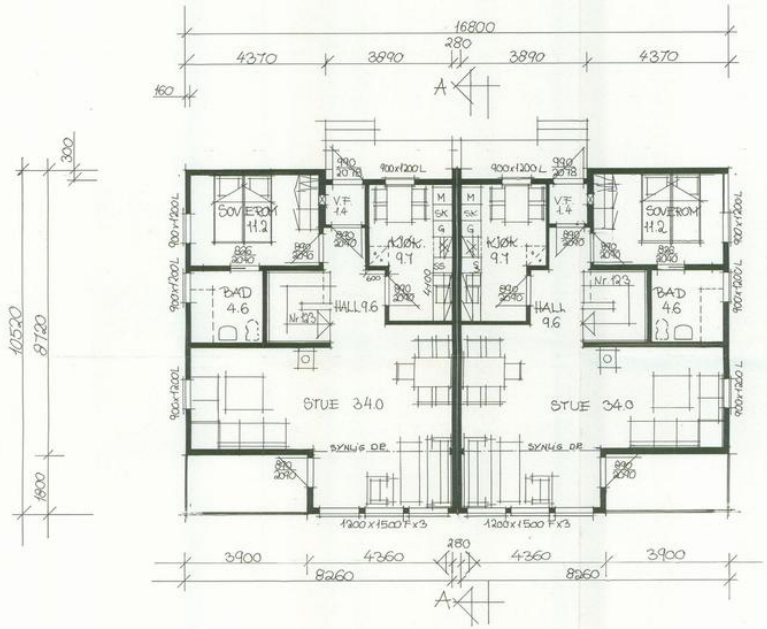
ENEBOLIG FOR: LASSE EVENSEN.

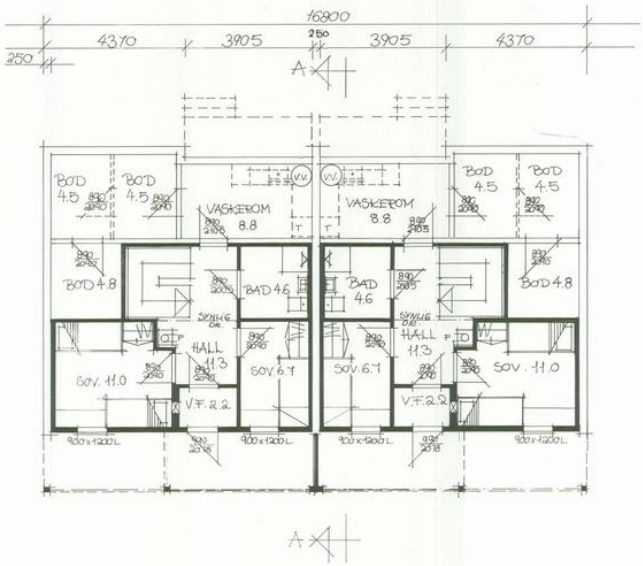
BYGGEPLASS: ASKELADDEN 4, DRAMMEN.

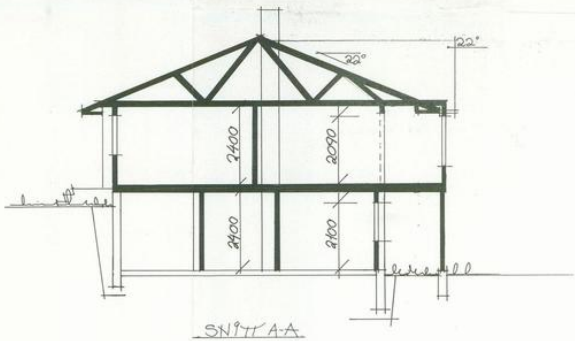
Block Watne
G. Block Watne a/s

TEGN.	Elle	TEGN. NR.: E-3372
GODKJ.	T. Evensen	
MÅL	1:100	PROSJ. NR.:
DATO	10-12-86	U.O.S.5744/utg.40

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne a/s ikke medvirker i.







SNITT A-A

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
13.2.87
Erstatter tegning godkjent
.....19.....

A.Sj.

Se fasadetegninger
15.12.86
BOD.I sak 769/86

Hovedplan : 75.60 x 1.0 = 75.60
Underetgplan : 73.24 x 0.5 = 36.62

BRA 149 - BA 112

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

ENEBOLIG FOR: LASSE EVENSEN.

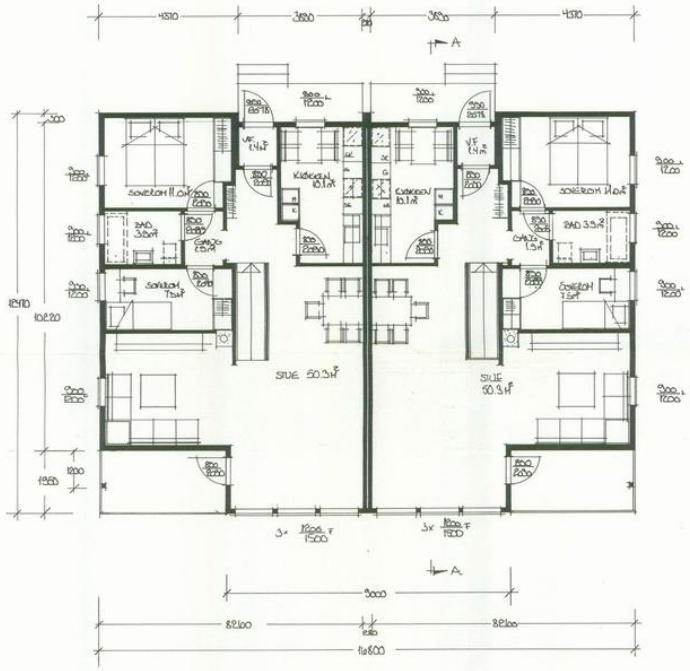
BYGGEPLASS: ASKELADDEN 4. DRAMMEN

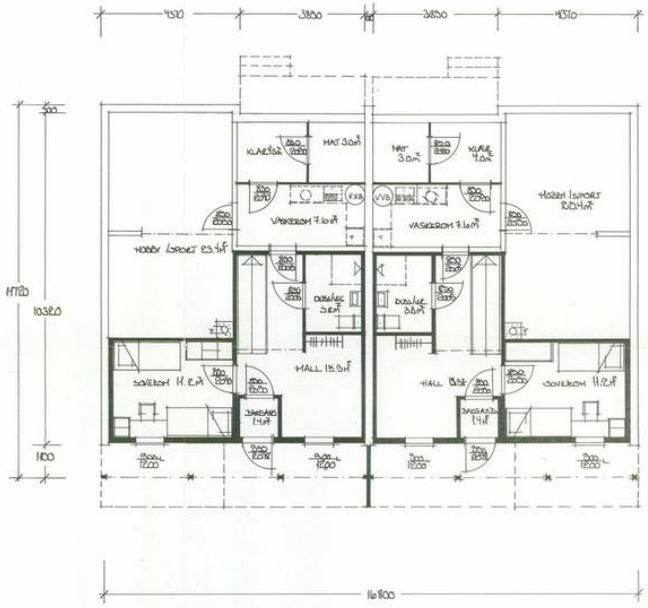
Block Watne
G. Block Watne a/s

TEGN.	[illegible]	TEGN. NR. E-3372
GODKJ.	Tevaun	
MÅL	1:100	PROSJ. NR. U.O.S. 5144/utg 40
DATO	10.12.86	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne a/s ikke medvirker i.

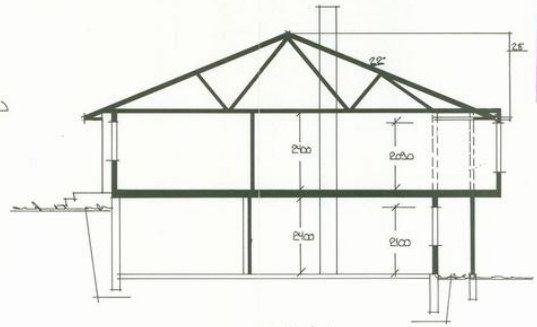
A/S TORRKOPI





UTREGNING AV BRA OG ÅA (LIKE I BEGGE LEILIGHETENE)

HOVEDPLAN	83.16 m²	× 1.0	=	83.16 m²
UNDERETASJE	76.88 ·	× 0.2	=	38.44 ·
BRA =	160.48 m²	ÅA =		121.60 m²



SNITT A-A

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN. 17/11-1986

Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

21. OKT. 1986
DRAMMEN BYGN. RÅD J.Nr. 769/86.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

2 MANS
~~ENEBOLIG~~ FOR LASSE EVENSEN

PLANER SNITT

BYGGEPLASS
AKERSLOTTEN 4, 3000 DRAMMEN

Block Watne
G. Block Watne a/s

TEGN.	JK
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	30.05.86

TEGN. NR. 40-2753
PROSJ. NR. 005.5387
REV. A: 4.6 JK

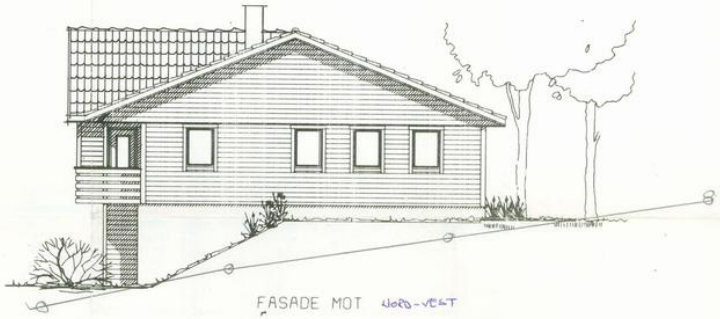
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne a/s ikke medvirker i.

A/S TORRKOPI

53



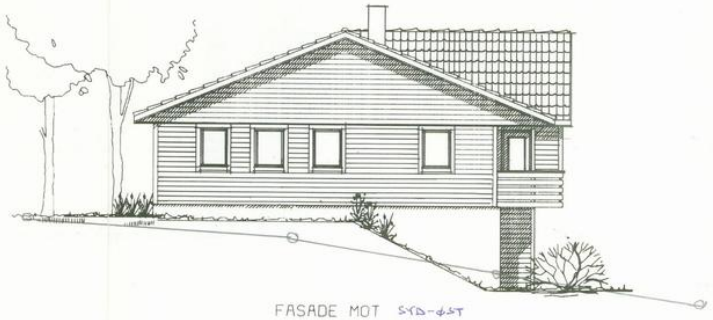
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-SJEFEN/~~BYGNINGSRÅDET~~ DEN 19.11.1986

Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE. Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

21. OKT. 1986
DRAMMEN BYGN. RÅD J.Nr. 769/86

Rev. fasade endret iht. nabo krav Jos 30.05.86

2 HANNS EEN BOLIG FOR LASSE EVENSEN

FASADER

ASKELADDEN 4 3000 DRAMMEN

Block Watne

TEGN. VO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 151184

TEGNINGS NR. 40-2754
PROSJ. NR. Jos 5387

Rev. 40-2754 28/IV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i

NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

oppd. 4908

DAGBOKFØRT
05.03.87 02121
DRAMMEN BYRETT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ASBJØRN DAHL A/S	DRAMMEN	

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	20	664		DRAMMEN

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	LASSE EVENSEN	170856 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1	21		
2	B	1	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

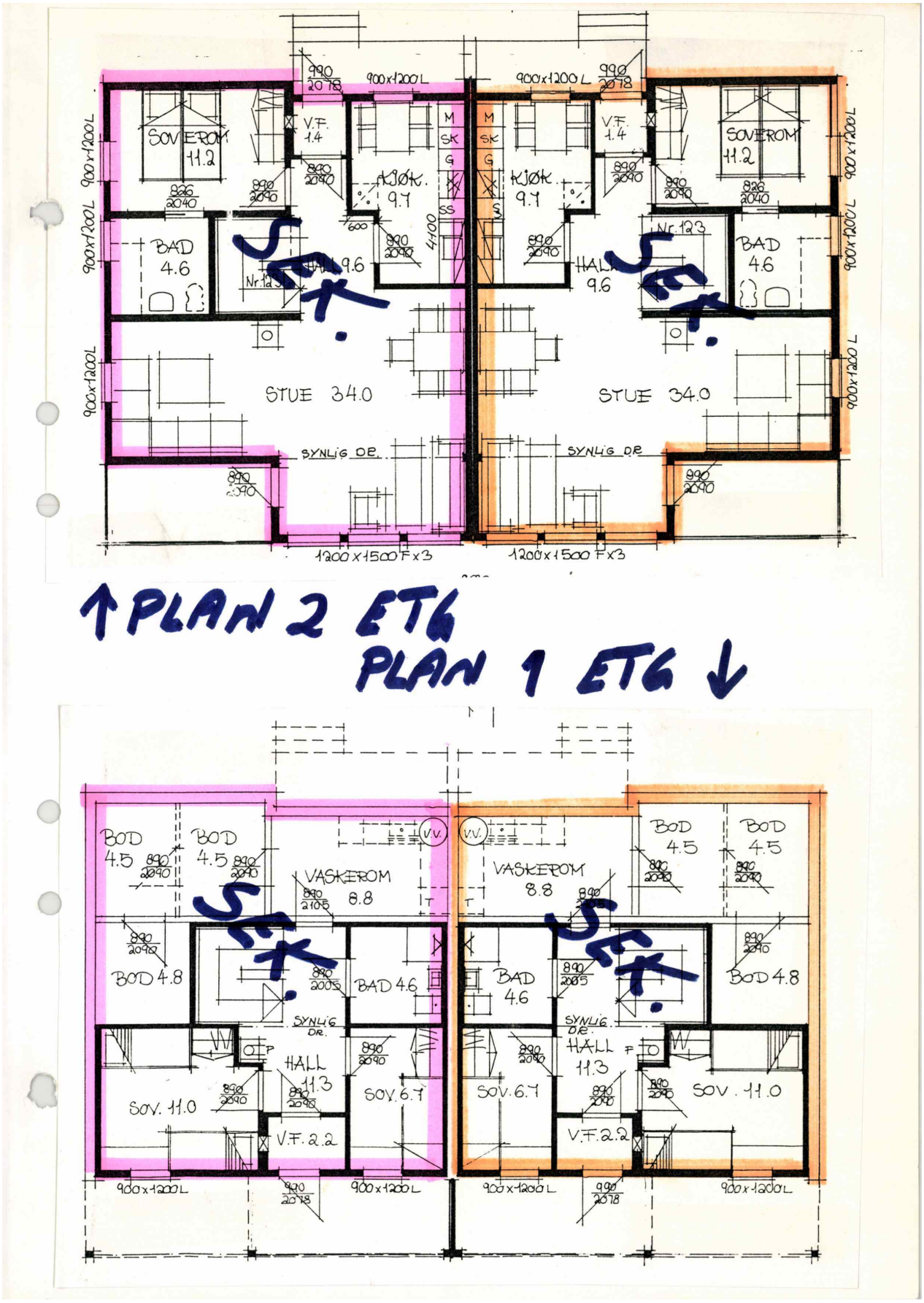
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

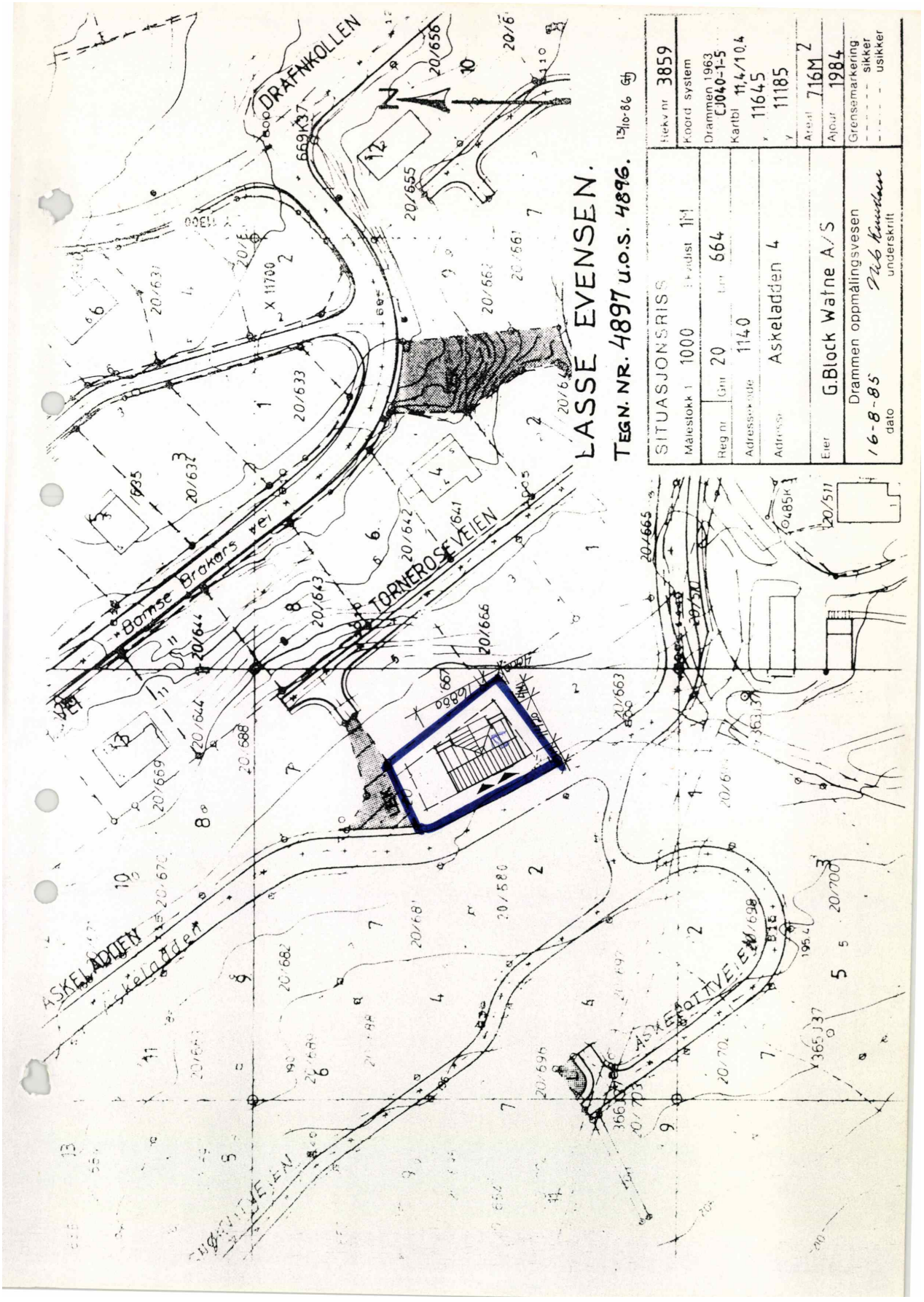
7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for et beløp stort kr 10.000,- med prio. uten opptrinnsrett etter 90% av første tinglyste overdragelsespris. Hver seksjon har bruksrett til forholdsmessig andel av tomten. Utgifter til ytre vedlikehold deles og utføres etter sameiebrøken.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
5.3.87	Jasse Evensen.
Sted	
DRAMMEN	

Tinglysingsstempel


SOVEROM 11.2
V.F. 1.4
KJØK. 9.7
BAD 4.6
HALL 9.6
STUE 34.0
SYNLIG DR.
SOVEROM 11.2
KJØK. 9.7
HALL 9.6
BAD 4.6
STUE 34.0
SYNLIG DR.
SEK.
SEK.
↑PLAN 2 ETG
PLAN 1 ETG ↓
BOD 4.5
BOD 4.5
VASKEROM 8.8
BOD 4.8
BAD 4.6
HALL 11.3
SOV. 11.0
SOV. 6.7
V.F. 2.2
BOD 4.5
BOD 4.5
VASKEROM 8.8
BAD 4.6
BOD 4.8
HALL 11.3
SOV. 6.7
SOV. 11.0
V.F. 2.2
SEK.
SEK.


LASSE EVENSEN.
TEGN. NR. 4897 u.o.s. 4896. 13/10-86
SITUASJONSRISS
Målestokk 1 1000
Eiendst 1:1
Reg nr
Gnr 20
Bnr 664
Adresse kode 1140
Adresse Askeladden 4
Eier G.Block Watne A/S
Drammen oppmålingsvesen
16-8-85
dato
underskrift
Eiend nr 3859
Koord system
Drammen 1963
CJ040-1-5
Kartbl 11,4/10,4
X 11645
Y 11185
Areal 716M2
Ajour 1984
Grensemarkering
sikker
usikker
DRAFNKOLLEN
Borrse Brakers vei
TORNEROSEVEIEN
ASKELADDEN
Askeladden
ASKELADDVEIEN

BRUKSAVTALE VEDRØRENDE UTEAREAL FOR BOLIGSAMEIET ASKELADDEN 4 - G.nr. 20 B.nr. 664 seksjon 1 og 2 i DRAMMEN KOMMUNE
Seksjon 1: Askeladden 4 B
Seksjon 2: Askeladden 4 A

1. FELLES BILOPPSTILLINGPLASS

Boligsameiets felles biloppstillingsplass som er beliggende mot vest skal disponeres på følgende måter av sameierene:
Eier av seksjon A skal disponere de ytterste parkeringsplasser mens eier av seksjon B skal disponere parkeringsplasser mot seksjonseier B's boligdel.
Det presiseres at biloppstillingsplassen er felles og skal således også vedlikeholdes av sameiet i fellesskap.

2. FELLES TOMT

Seksjonseierne er enige i at tomten skal deles mellom dem i linje mellom boligenhetene med unntak av de bestemmelser som er nevnt i pkt. 1. Seksjonseier B's grense er mot støttemur til biloppstillingsplassene. Det påhviler seksjonseierne felles ansvar for vedlikehold av tomteareal utenfor felles biloppstillingsplass.

3. KART

På vedlagt kart er det avmerket fordeling av tomten og felles biloppstillingsplass. Kartet følger som bilag til denne avtalen.

Sameierene er forøvrig enige om at sameiebrøken skal legges til grunn for fordeling av felles kostnader vedr. eiendommen.

4. DIVERSE

Denne avtalen er utstedt i 3 likelydende eksemplarer, ett til hver av sameierene og ett til DnB Eiendomsmegling AS. Ved evt. tinglysing av avtalen bæres kostnadene med en ½ part på hver sameier.

Drammen, den 4/6 1998

Ann Kathrin Bondø

seksjonseier 1

Rune Rudberg

seksjonseier 2

Felles billopstillingsplass
Fellesareal
Carport
Terrasse
B
A
Vei

4/6 1998

DAGBOKFØRT
02.07.86 06516
DRAMMEN BYRETT

S K J Ø T E

Undertegnede Bergskaug Boligselskap A/S skjøter og overdrar herved gnr. 20, bnr. 664 i Drammen til

Lasse Evensen fnr.: 170856 [redacted]

fnr.:

for kr. 330.000 -kroner trehundreogtrettitusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Følgende heftelser skal i fremtiden hvile på eiendommen:

1. Eiendommen plikter å delta i drift og vedlikehold av privat matevei som er felles for flere eiendommer.

2. Det må gis adkomst for nødvendig vedlikehold av eventuelle vann- og kloakkledninger og elektriske kabler, eventuelt TV-kabel som er lagt i eiendommens grenselinje eller som krysser eiendommen. Ved grave-arbeider skal eiendommen settes tilbake i tidligere stand. Eiendommen plikter å delta i vedlikeholdet av private vann- og kloakkledninger som er felles for flere eiendommer, frem til det kommunale ledningsnett.

3. Eiendommen plikter å delta i vedlikehold av friarealer som er opparbeidet i området.

4. Fordelingen av vedlikeholdsutgiftene skal om nødvendig foretas ved skjønn.

Drammen, den 2. mai 1985

Bergskaug Boligselskap A/S
Henning Fuhre

Herved bekreftes at undertegnede Henning Fuhre egenhendig har undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at han/hun er over 18 år.

Gerd Nilsen

Navn: Gerd Nilsen
F.nr: 210647 [redacted]
Adr.: Juveveien 28,
3060 Svelvik.

Grete Tidemann

Navn: Grete Tidemann
F.nr: 241243 [redacted]
Adr.: Drafnkollen 98 F,
3000 Drammen

Som hjemmelshavere samtykker vi herved i overskjøtingen.
Den solgte eiendom tjenere ikke som fellesbolig og benyttes
heller ikke i ektefelles eller felles ervervsvirksomhet.

Per Meland

Ola Meland

Herved bekreftes at Per og Ola Meland egenhendig har
undertegnet ovenfor i mitt/vårt nærvær, og at de er
over 18 år.

Navn : Gerd Nilsen
F.nr.: 210647[redacted]
Adr. : Juveveien 28,
3060 Svelvik.

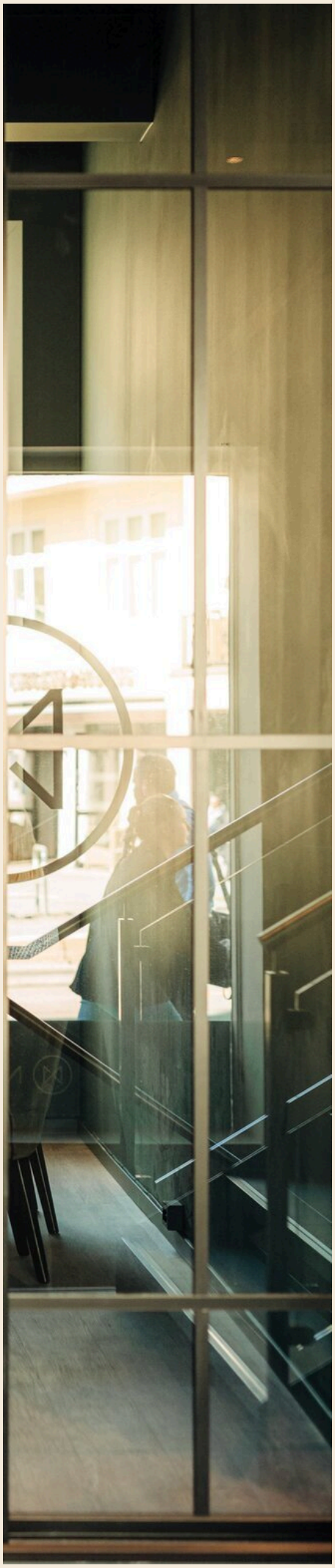
Navn : Grete Tidemann
F.nr.: 241243[redacted]
Adr. : Drafnkollen 98 F,
3000 Drammen.

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

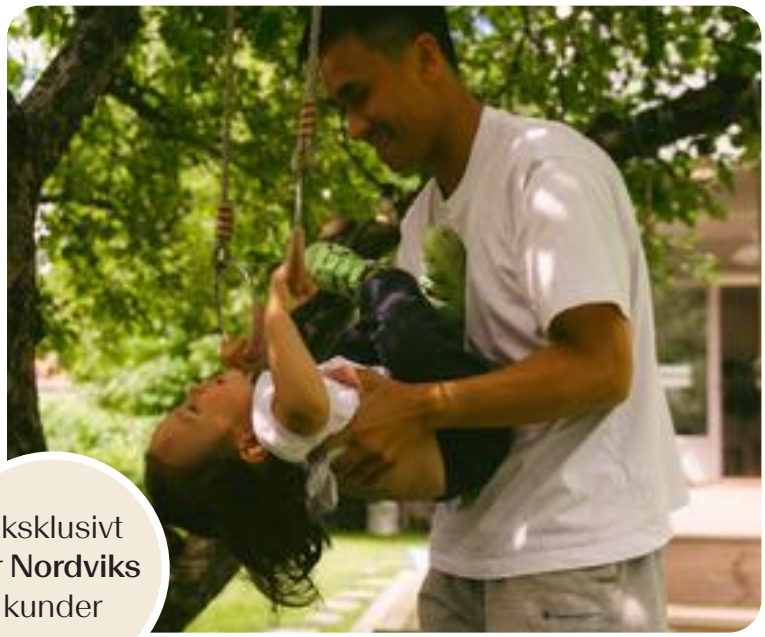


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0077/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Askeladden 4A 3042 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 20, bnr 664, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252