NORDVIK

Andorsrudveien 168

4 soverom | 186 kvm | Enebolig

Velkommen til

Andorsrudveien 168

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Nabolagsprofil
37	Om boligen
47	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
97	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026







Nøkkelinformasjon

Landlig beliggende enebolig på stor tomt - To garasjer - 4 soverom - Markanært

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Andorsrudveien 168!

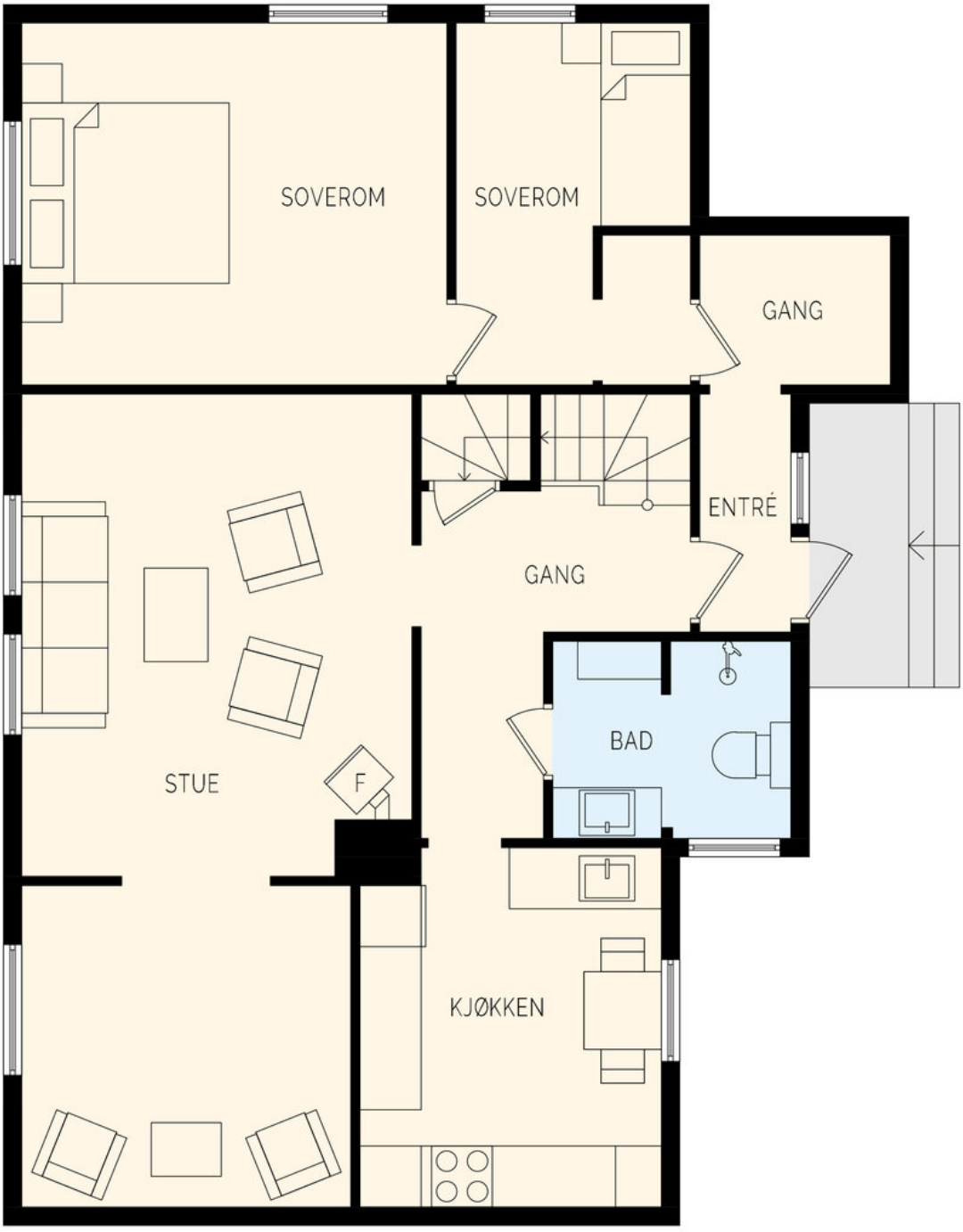
Dette er en koselig enebolig beliggende i usjenerte og landlige omgivelser på Andorsrud.

Noen høydepunkter:

- 4 soverom
- Peis og varmepumpe
- Kjeller m/vaskerom og boder
- 2 garasjer m/tilhørende boder
- Store uteområder og terrasse m/utsikt
- Bussholdeplass like utenfor døren
- Kort vei til Konnerud sentrum med det meste av servicetilbud
- Kort vei til Vestbygda barneskole og barnehager på Konnerud
- Rett utenfor døren er milevis med turstier og langrennsløyper til Sande og Konnerud

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



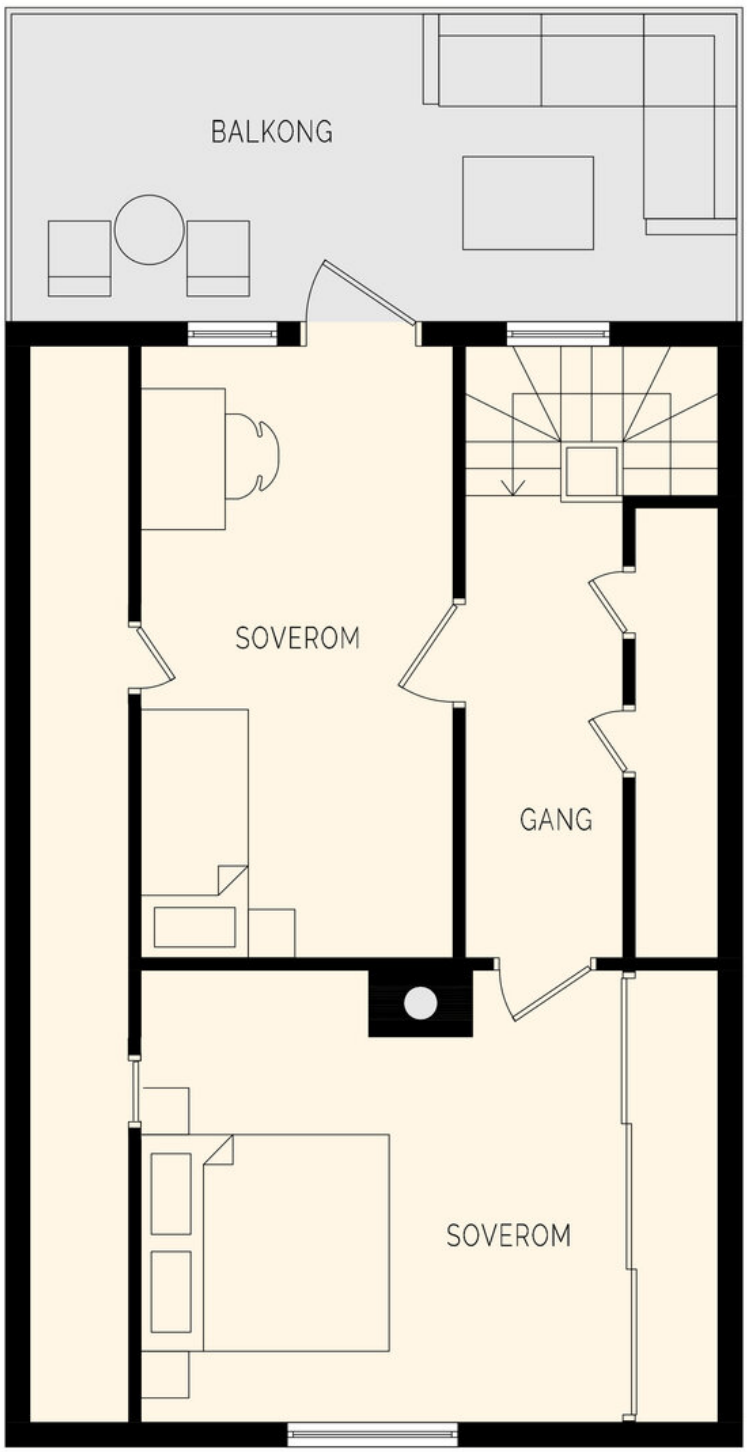
Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



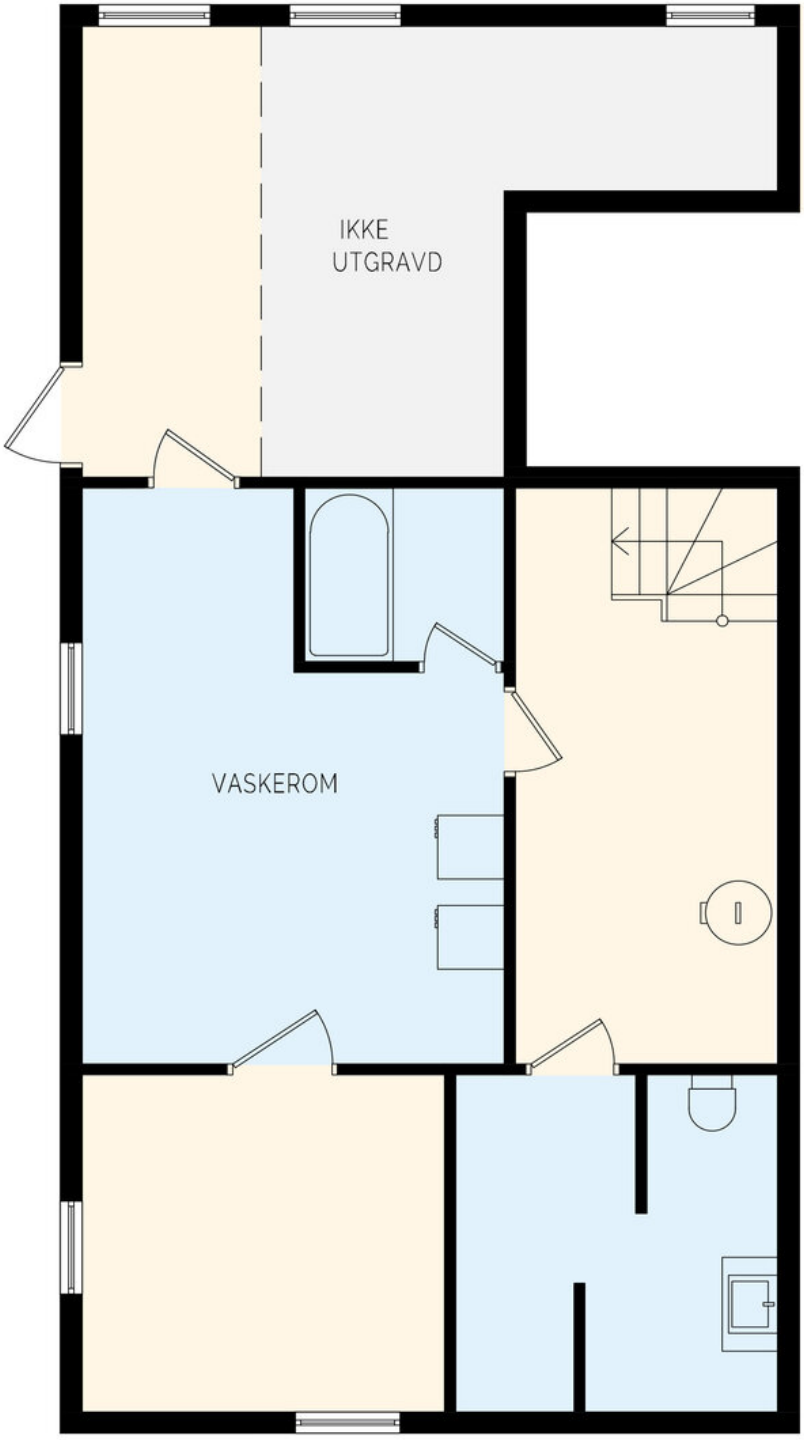
Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm



Eiendomsfoto AS

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

NORDVIK


































Ariete

























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/nordvikundersokelsen





Andorsrudveien 168

Skoler

Vestbygda skole (1-7 kl.) 224 elever, 12 klasser	22 min 2 km
Svensedammen ungdomsskole (8-1... 459 elever, 29 klasser	10 min 5.8 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 271 elever, 21 klasser	14 min 10.5 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	16 min 9.7 km
Heltberg vgs. Drammen	15 min
Akademiet videregående skole D... 270 elever	15 min 9.6 km

Sport

Speedbanen	18 min
Vestbygda skole	22 min
Sporty24 Konnerud	9 min
EVO Konnerud	9 min

Offentlig transport

Garås Linje 22	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min 11.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

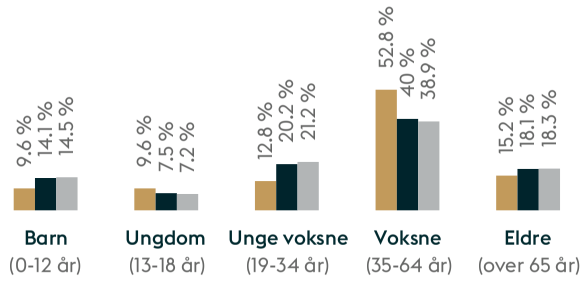
Barnehager

Jordbrekkskogen barnehage (1-5... 90 barn	7 min 3.7 km
Skoger barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 5.5 km
Espira Gåserud barnehage (1-5 ... 82 barn	8 min 4.9 km

Dagligvare

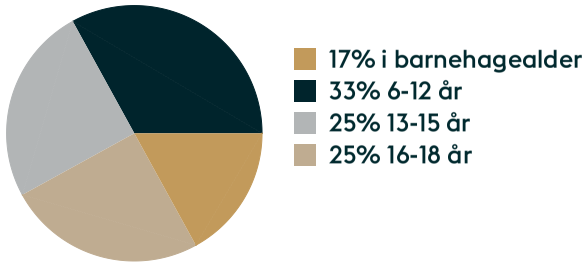
Kiwi Konnerud	9 min
Rema 1000 Konnerud	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skoger 2	123	55
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



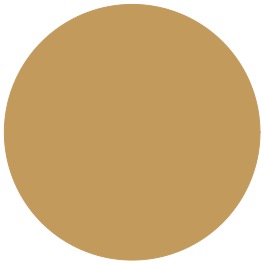
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Konnerud	9 min
Rema 1000 Konnerud	9 min

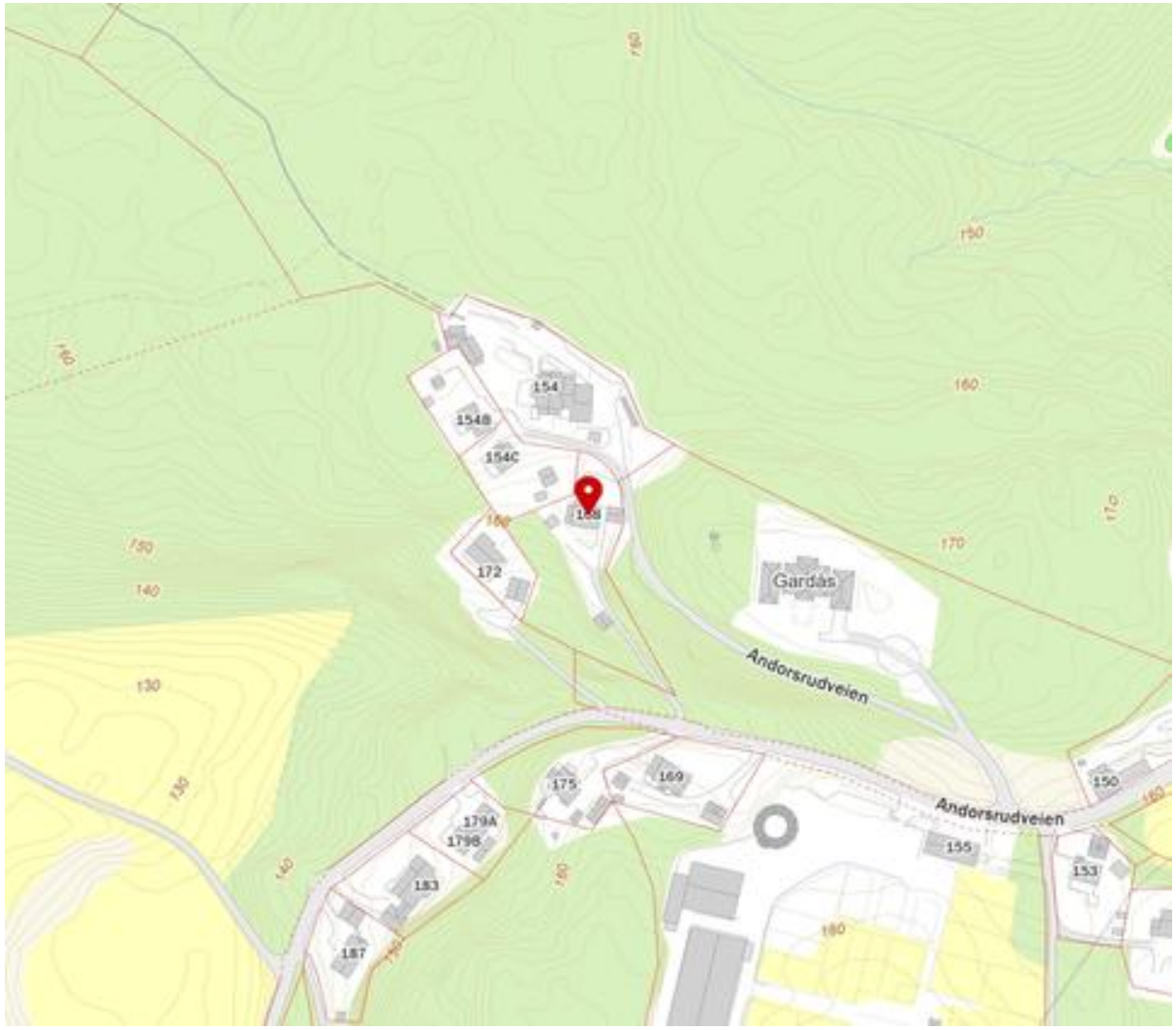
Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0227/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN
Gnr 72, bnr 21 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Marion Magdalena Kaspersen

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 040,- (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
1958

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygning
Kjeller:
BRA-i: 56 kvm. Vaskerom, kjellerrom, boder
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, innredet rom
Total BRA: 95 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, 2 soverom
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 23 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje, bod
BRA-e: 21 kvm. Garasje
Total BRA: 49 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse på ca. 23 m²

BRA-e:
- Garasje på ca. 14 m²
- Bod på ca. 14 m²
- Garasje på ca. 21 m²

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Praktisk entré med nisje til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue: Boligen har to fine stuer i tilknytning til hverandre. Her er det gode møbleringsmuligheter hvor den ene stuen passer perfekt som tv-stue eller peisestue, og den andre som spisestue. Stuen som praktisk kan innredes til spisestue er også i en praktisk tilknytning til kjøkkenet. Stuene har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold. Det er også montert varmepumpe.

Kjøkken: Kjøkken med profilerte og glatte fronter, samt benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer

som komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad: Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, dusjhjørne og toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Soverom: I boligens hovedetasje finner du to soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng og skap eller kommode til oppbevaring. Soverom 2 passer perfekt som gjesterom eller kontor.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du to soverom. Det ene soverommet er innredet med dobbeltseng og nattbord, samt har skyvedørsgarderobe til oppbevaring. Soverom 2 har også gode møbleringsmuligheter, samt adkomst til terrasse med gode solforhold og utsikt.

Kjeller:

Praktisk med egen utvendig adkomst til kjelleretasjen. I kjelleren finner du praktisk vaskerom, toalettrom og flere boder for oppbevaring.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt og i gårdsplass. For øvrig to garasjer på eiendommen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet som ble utført på slutten av 80. Det har pr dags dato aldri vært oppdaget noe fukt/lekkasje.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vi ingen kjennskap til og det foreligger ingen dokumentasjon på dette heller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det eneste jeg vet er at bad er blitt utvidet i forhold til det opprinnelige toalettet. I dag er dusj og toalett der trapp til inngang var.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på hus ble byttet av Blikkenslager Harald L Eriksen på slutten av 80 tallet. Det var antydning til noe fukt på kryploft den gang, men dette har holdt seg tørt i ettertid. Det er lagt ny membran/papp på veranda på 90 tallet. Det ble lagt ny takshingel på den nedre garasjen ca 2019 (egeninsats med hjelp av blikkenslager. Det ble lagt nytt tak på hovedgarasje i 22-23 ved egeninnsats og hjelp fra blikkenslager.

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: Krødern elektriske. Lagt opp strøm til varmtvannsbereder i kjeller og utestikk på veranda 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konnerud rør AS har byttet vannledning utenifra og inn med ny pumpe, trykktank, varmtvannsbereder og en del rør i kjeller 2020. Byttet avløpsrør under gulv ut til septiktank ved egeninnsats i 2019.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker da dette ble utført i 1979

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er privat borehull på egen eiendom etablert i 83-84. Egen septiktank

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er 2 fliser på baderomsgulvet som har har sprekk i seg. Hjørner på bad har med jevne tider blitt fjernet og erstattet med ny silikon.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Det er gravd ned en ledning fra hus

og ned til garasje, som settes i stikk ved behov for lys/strøm der.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er 2 spekker i mur på tilbygg i kjeller. Disse har vært der så lenge jeg kan huske.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Gamle soylrør med stor slitasje er byttet ut med plastrør.

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: Har vært mus tidligere men ikke opplevd dette på mange år.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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:

Byggemåte:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Lettklinkblokker.
- Fundament: Støpt plate på mark.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber.
- Avløpsrør av hovedsakelig plast og liten del av støpejern.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
- Boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter samt en trykktank, begge plassert i kjelleren.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med skru- og automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i trappen ned til kjeller.
- Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendig > Vinduer: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Utvendig > Dører: TG2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.
- Innvendig > Overflater: Det er registrert noe svelleskader på gulv i stuen. Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.
- Innvendig > Gulv mot grunn - Uinnredet rom: Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Innvendig > Radon: TG2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
- Innvendig > Innvendige trapper: TG2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Rommet fremstår som en bod med toalett og vask, men er ikke i bruk. For å kunne tas i bruk som toalettrom må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: TG2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: TG2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene har passert sin forventede levetid, noe som medfører en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, øker rørenes alder sannsynligheten for fremtidige skader.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: TG2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: TG2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført, da dette ikke anses som nødvendig.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: TG2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet på sikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Utvendig > Vinduer - Kjeller: TG3 settes da vinduene har tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG3 settes da det er noe fuktskader på rekkverket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: TG3 settes da ikke alt arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.03.2025. Følgende avvik ble avdekket:
- Skorsteinen bør på sikt vurderes rehabilitert på godkjent måte i hele sin høyde grunnet generell alder og slitasje.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 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 5 834,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)
Tilsyn avløpsanlegg kr. 633,-

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.

Det betales ikke vann og avløp til kommunen per dags dato da eiendommen er tilknyttet privat anlegg.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 7 397,- pr år.

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 148,- pr mnd.
- Alarm fra Verisure kr. 584,- per mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 917 179,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 668 714,- 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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 2794795

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 888 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på en stor tomt i landlige omgivelser. Det er gruset adkomstvei til eiendommen, samt hellelagt innkjørsel utenfor boligen. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, samt to garasjer med tilhørende bod. Eiendommen har fine uteområder med diverse trær, prydbusker og grøntareal. Det er også terrasse i 2. etasje med flott utsikt.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen, det vil bli skiltet med visningsskilt på fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen er beliggende i et rolig og landlig boområde på Andorsrud, nær Konnerud og Skoger. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

Her bor du med marka som nærmeste nabo, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Konnerud er kjent for sitt rike idretts- og fritidstilbud, blant annet lysløyper, skistadion, idrettshaller, fotballbaner og et aktivt nærmiljø. Fottur eller sykkeltur i skogen rett ut fra egen plen kilometervis innover Vestskauen. Imjelt Pitch and Put, Golfsenter, kun 10 min gange fra eiendommen. Skiturer i oppkjørte skiløyper hele vinteren fra bommen i Andorsrud, og via løypenettet på Vestskauen kan man gå over til både Sande og Konnerud.

Dagligvarebutikker, apotek, legekontor og andre servicetilbud finnes på Konnerud senter, som ligger en kort kjøretur unna. Herfra har du alt du trenger i hverdagen lett tilgjengelig, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige omgivelser hjemme.

Konnerud/Vestbygda er et område i vekst med et sterkt lokalsamfunn, noe som gjør dette til et trygt og attraktivt sted å bosette seg for både barnefamilier og alle som ønsker nærhet til natur, aktivitet og et godt bomiljø.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av frittliggende eneboliger og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Garås bare noen minutters gange fra boligen. Herfra får linje 22 med destinasjoner til Konnerud og Drammen.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager på Konnerud og i området, blant annet Jordbrekkskogen barnehage, Skoger barnehage og Espira Gåserud barnehage.

Vestbygda skole er ca. 25 minutters gange fra boligen. Svensedammen ungdomsskole ca. 10 minutters kjøretur unna.

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. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for opprinnelig oppføring, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Dog foreligger det godkjent tegning for innkledning av

overbygd veranda datert 22.07.1994.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst fra Andorsrudveien som er offentlig til privat adkomst for eiendommen. En liten del av veien tilhører Gardås, resterende vei ligger på egen tomt. Det foreligger en tinglyst bestemmelse fra 1967 som innebærer rett til å anlegge vei over grunn tilhørende hovedbølet, fra sin eiendom og fram til offentlig vei.
Eier må selv stå for brøyting og vedlikehold av den private veien.

Vann:
Boligen har egen brønn på egen tomt.
Selger har gjennomført vannprøver registrert den 29.07.2026. Analysen viser at vannet har for høyt innhold av mangan og kalk. De målte verdiene vil kunne gi skjolder, misfarging og avleiringer på sanitærutstyr, beredere og annet som er i kontakt med vannet. På bakgrunn av analysen er det mottatt tilbud på et forfilter for fjerning av partikler og et renseanlegg for fjerning av mangan og kalk. Se vedlagt i prospekt.

Avløp:
Boligen har privat avløpsanlegg via slamavskiller. Minimum tømmefrekvens er annen hvert år. Forrige tømming var 07.02.2025. Tømmefrekvens er avhengig av bruken og tilstanden av anlegget, og det kan være nødvendig med hyppigere tømminger. Kostnad per tømming er kr. 2 369,- og tilsynsgebyr på kr. 655,-.

Tilsynet opplyser om at det er usikkert om utslippstillatelse finnes. Hvis den finnes er den gammel og utdatert. I tillegg foreligger det avvik på anlegget. Løsningen er ikke dokumentert at tilfredsstiller dagens rensekrav. Slamavskillere skal være minst 4m3 stor, og denne er kun 2m3. Det er heller ikke dokumentert hvor avløpsvannet føres etter slamavskilleren. Direkteutslipp til terreng er ikke lov i henhold til dagens krav. Eiendommen ligger i et område som NGU har klassifisert som lite egnet for infiltrasjon/spredegrøfter. Det kan derfor være vanskelig å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte. Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser, og vi har ikke dokumentasjon på at anlegget har verken peilerør til fordelingslaget eller pumpekum for støtbelastning. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på systematisk serviceoppfølging.

På bakgrunn av informasjon fra Tilsynet må anleggseier forvente pålegg om oppgradering av avløpssystemet. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes. Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3301/72/21:
01.04.1954 - Dokumentnr: 200829 - Bestemmelse om gjerde
Veirett den den gamle veien går, men skal ta gjerdeholdet mot hovedbølet.

06.11.1956 - Dokumentnr: 203052 - Erklæring/avtale
Vedr. utbygging av Gardås vannverk med forpliktelse til å holde anlegget vedlike.
Forplikter vederlagsfritt til å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over sine eiendommer.
Forplikter andre å delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1967 - Dokumentnr: 301041 - Bestemmelse om veg
Rett for kjøperen til å anlegge vei over grund tilhørende hovedbølet, fra sin eiendom og fram til offentlig vei.

13.02.1986 - Dokumentnr: 1538 - Jordskifte
Grensegangssak nr. 4/1985 v/Nedre Buskerud Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2002 - Dokumentnr: 18732 - Borett
Livsvarig borett (Utgått da personen er avdød)

17.04.2008 - Dokumentnr: 310586 - Jordskifte
Sak: 0600-2005-024B Galås vei.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2008 - Dokumentnr: 1004900 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2005-0024 Aaserud, gnr. 73
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2009 - Dokumentnr: 486451 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2003-049b
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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. 48 500,-
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 - Interiør og fasade ca. inkl drone kr. 7 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 100,- 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 17. august 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

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).

Tilstandsrapport

Enebolig
Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 72, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 02.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1435 **Referansenummer:** KF1651

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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

Norsk takst

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

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

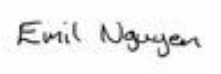
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Lettklinkblokker.
Fundament: Støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med stående trekledning.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til kryploftet er sikret via utvendig luke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass rundt 1980-perioden.

Boligen har en ytterdør fra 2020, en eldre tredør til kjelleren og en terrassedør fra 1980-tallet.

Leiligheten har en terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra soverommet i 2. etasje. Terrassen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Teppe.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn og plassert på ildfast plate i stuen.

Boligen har en tretrapp med lakkerte trinn.

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulv og vegger er flislagt. Himling av takessplater.

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Dusjhjørne.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte og glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber.

Avløpsrør av hovedsaklig plast og liten del av støpejern.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter samt en trykktank, begge plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget er utstyrt med skru- og automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i trappen ned til kjeller.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har ingen synlig drenering utvendig men er oppfylt med løsmasser.

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen har vannledning av plast (PEL) tilknyttet privat grunnboret brønn.

Boligen har en septik tank på tomten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

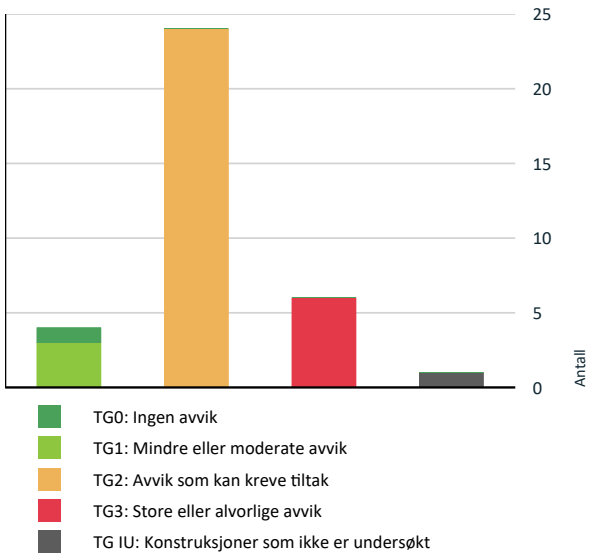
Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

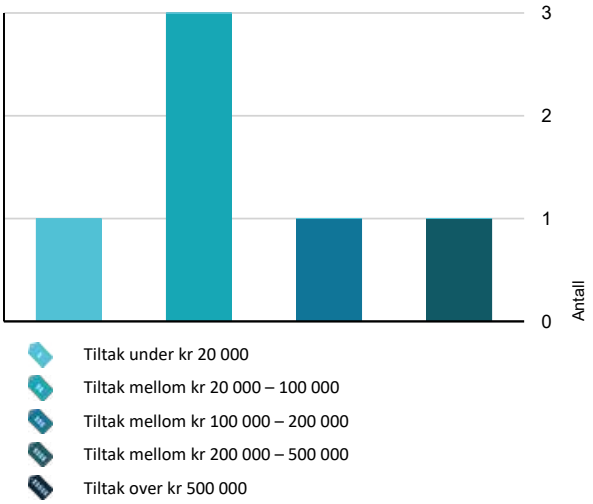
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn - Uinnredet rom	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Hentet fra tidligere takstrapport.

Tilbygg / modernisering

1979	Ombygd	Tilbygget del

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
Mose kan holde på fuktighet, noe som over tid kan føre til at takmaterialene brytes ned raskere, skape grobunn for råte, og øke risikoen for lekkasjer.
Dette kan redusere takets levetid og føre til kostbare reparasjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er registrert noe mose i takrenner.
- Det er registrert noe avflassing på takrenner samt rustdannelse rundt pipehatten.
- Det er ikke montert snøfangere på takflaten. Gitt takets helning og at det er ferdsel langs fasaden, vurderes manglende snøfanger som en sikkerhetsrisiko.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, noe vedlikehold/utskifting bør påregnes på sikt.

TG 3 settes på grunn av manglende snøfangere på tak med høy helning og ferdsel langs fasaden og snøfangere må monteres for å oppfylle kravet på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Tilgang til kryploftet er sikret via utvendig luke.

Adkomsten til kryploftet er begrenset, og det tas forbehold om at skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes, særlig med tanke på konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket sett fra kneloft og kryploft, trolig av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 er gitt på bakgrunn av synlige merker på undertaket og behov for videre observasjon over tid. Merknadene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av sprukne eller utettheter i takstein. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.





TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass rundt 1980-perioden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduenes forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

TG 3 Vinduer - Kjeller

Boligen har koblede vinduer i kjelleren fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

TG 3 settes da vinduene har tegn til slitasje, råte og nedsatt funksjonalitet.
Utskifting anbefales for å sikre bedre isolasjon, tetthet og varig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Boligen har en ytterdør fra 2020, en eldre tredør til kjelleren og en terrassedør fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 settes da dørene har middels/høy alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra soverommet i 2. etasje.
Terrassen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er registrert en del slitasje, avflassing og grønske på terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

TG 3 settes da det er noe fuktskader på rekkverket.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Teppe.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malte overflater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert noe svelleskader på gulv i stuen.
- Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes som en helhetsvurdering da overflater i flere rom bør påregnes noe vedlikehold/oppgradering i de kommene årene.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 2 Gulv mot grunn - Uinnredet rom

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn og plassert på ildfast plate i stuen.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra byggeåret og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i vaskerommet/bodene, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.

Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Overflaten på trinnene viser tegn på slitasje, og det bør påregnes noe vedlikehold for å bevare trappens utseende og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Noe vedlikehold/oppgraderinger bør påregnes på trappen.

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting/vedlikehold bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

TG 2 Andre innvendige forhold

Boligen har en bod i kjelleren med toalett og vask, men rommet er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet fremstår som en bod med toalett og vask, men er ikke i bruk. For å kunne tas i bruk som toalettrom må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av rommet som oppholdsrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Gulv og vegger er flislagt. Himling av takessplater.

Tilstandsrapport

Sluket er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Dusjhjørne.
- Toalett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke anses som nødvendig.
Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader som råte eller fukt tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur.

Sluk av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte og glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Komfyr.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår med innredning fra ulike perioder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet på sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av hovedsaklig plast og liten del av støpejern.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for støpejernsrør (soilrør) er 50–80 år.

Dette gjelder den delen av anlegget som er fra byggeåret eller eldre. Eldre teknisk utstyr medfører økt risiko, og forventet levetid bør vurderes opp mot opprinnelig garantitid for produktet.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 er gitt fordi de innvendige avløpsrørene har passert sin forventede levetid, noe som medfører en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, øker rørenes alder sannsynligheten for fremtidige skader.



Avløpsrør av støpejern, forgrenet i etasjeskillet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 2-5 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 settes med forbehold om at varmepumpen har nådd forventet levetid, og utskiftning bør påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter samt en trykktank, begge plassert i kjelleren.

Gjenværende forventet levetid: 18 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med skru- og automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i trappen ned til kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider.

    TG 3 settes da ikke alt arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen synlig drenering utvendig men er oppfylt med løsmasser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av kjelleren, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker og fundament av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrengforhold:
Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utilstrekkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har vannledning av plast (PEL) tilknyttet privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Foreta kontroll av brønnvann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Boligen har en septik tank på tomten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1969

Kommentar
Antas å være fra 1969, ingen tegninger forligger og byggeår er hentet fra tidligere takstrapport.

Standard
Konstruksjonen fremstår med enkel standard og tegn til alder og bruksslitasje.

Vedlikehold
Vedlikehold og utbedringer bør påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Antas å være fra 1998, ingen tegninger forligger og byggeår er hentet fra tidligere takstrapport.

Standard
Konstruksjonen fremstår med enkel standard og tegn til alder og bruksslitasje.

Vedlikehold
Vedlikehold og utbedringer bør påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	35			35	23
1. Etasje	95			95	
Kjeller	56			56	
SUM	**186**				**23**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, gang		
1. Etasje	Soverom, innredet rom, bad, entré, gang, stue, stue 2, kjøkken		
Kjeller	Bod, gang, uinnredet kjellerrom, gang 2, vaskerom		

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 23 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, bod	

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 14 m²
- Bod på ca. 14 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 21 m²

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	56
Garasje	0	28
Garasje	0	21

Kommentar

Enebolig

S-rom:
- Alle rom i kjeller.

Garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Marion Magdalena Kaspersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	72	21		0	2888.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Andorsrudveien 168

Hjemmelshaver
Kaspersen Marion Magdalena

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.01.2026	
2	02.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KF1651

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marion Magdalena Kaspersen	9578-5993-4-4755750	2026-08-10 20:09:12

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. aug. 2026

Oppdragsnummer
10-0227/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Marion Magdalena Kaspersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2002

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: 2794795
Forsikret i: Sparebank 1/ Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på dette arbeidet som ble utført på slutten av 80. Det har pr dags dato aldri vært oppdaget noe fukt/lekkasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vi ingen kjennskap til og det foreligger ingen dokumentasjon på dette heller

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

Nei

Eventuell kommentar: Det eneste jeg vet er at bad erblitt utvidet i forhold til det opprinnelige toalettet. I dag erdusj og toalett der trapp til inngang var.r

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på hus ble byttet av Blikkenslager Harald L Eriksen på slutten av 80 tallet. Det var antydning til noe fukt på kryploft den gang, men dette har holdt seg tørt i ettertid. Det er lagt ny membran/papp på veranda på 90 tallet. Det ble lagt ny takshingel på den nedre garasjen ca 2019 (egeninsats med hjelp av blikkenslager. Det ble lagt nytt tak på hovedgarasje i 22-23 ved egeninnsats og hjelp fra blikkenslager

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke meg bekjent utført noe drenering etter bygget ble satt opp

---

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: Krødern elektriske. Lagt opp strøm til varmtvannsbereder i kjeller og utestikk på veranda 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker men det ligger vel i boligmappen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke el-bil

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konnerud rør AS har byttet vannledning utenifra og inn med ny pumpe, trykktank, varmtvannsbereder og en del rør i kjeller 2020. Byttet avløpsrør under gulv ut til septiktank ved egeninnsats i 2019

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker da dette ble utført i 1979

---

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

Ja

Beskriv: Det er privat borehull på egen eiendom etablert i 83-84. Egen septiktank

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har ingen av delene

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er 2 fliser på baderomsgulvet som har har sprekk i seg. Hjørner på bad har med jevne tider blitt fjernet og erstattet med ny silikon

---

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

Nei

---

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)

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gravd ned en ledning fra hus og ned til garasje, som settes i stikk ved behov for lys/ strøm der

---

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

Ja

Beskriv: Det er 2 spekker i mur på tilbygg i kjeller . disse har vært der så lenge jeg kan huske.

---

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

Ja

Beskriv: Gamle soyl rør med stor slitasje er byttet ut med plastrør

---

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: Har vært mus tidligere men ikke opplevd dette på mange år.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstannsrapport utført 4.11.2025

---

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? Tilstandsrapport 4.11.2025

---

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?

Ja

Beskriv: Lån som blir innfridd før salg

---

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

---

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?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Det er ingen slik tank på eiendomen

---

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: 10-0227/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marion Magdalena Kaspersen	**2026-08-10**

Identifikasjon

Marion Magdalena Kaspersen

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

enova

Energiattest



Adresse **Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329824**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158393840**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **288,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **300,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 609 kWh**



Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN

Detaljering

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



Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 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 innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

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

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

KASPERSEN MARION M
ANDORSRUDVEIEN 168
3039 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/3856 Andorsrudveien 168-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.03.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	11.03.2025
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	At skorsteinen på sikt bør vurderes rehabilitert på godkjent måte i hele sin høyde, grunnet generell alder og slitasje.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

KASPERSEN MARION M
ANDORSRUDVEIEN 168
3039 DRAMMEN

Andorsrudveien 168-H0101, 3301-72/21

tilsyn ble gjennomført på Andorsrudveien 168-H0101 den 11.03.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Steffen Gustavsen
steffen.gustavsen@drbv.no

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 17.07.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Andorsrudveien 168, 3039 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:	

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.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 17.07.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Andorsrudveien 168, 3039 DRAMMEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Kommentar:	Vi har ikke funnet godkjente bygningstegnigner i våre arkiver for oppføring av boligen. Vedlagte tegninger gjelder godkjent innkledning av overbygg veranda. Vær oppmerksom på at det er det som er godkjent, og at resten av tegningsmaterialet ikke er omfattet av søknad og tillatelse.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

D R A M M E N K O M M U N E



KASPERSEN VERA

ANDORSRUDVEIEN 168

3074 SKOGER

Deres ref. | Vår ref. RP/94/8131/3-511 | Dato:22.07.1994

ANDORSRUDVEIEN 168, 72/21, INNKLEDNING AV OVERBYGD VERANDA.

Det vises til befaring 27.06.94.

Saken gjelder innkledning (tett vegg) i en lengde på 1,2 m av overbygd veranda.

Planlagte byggearbeider er av en såpass beskjeden karakter at byplankontoret kan foreta behandling uten formell byggesøknad.

DET GIS BYGGETILLATELSE PÅ FØLGENDE BETINGELSER:

1). Tillatelsen omfatter tett vegg i en lengde på 1,2 m, markert med gul farge på vedlagte plantegning datert Drammen byplankontor

2). Veggen må ikke plasseres nærmere eiendomsgrense enn eksisterende hjørnestolpe, jfr. tidligere byggetillatelse og klagesak.

3). Med hjemmel i plan- og bygningslovens paragraf 7 gis det dispensasjon fra samme lovs paragraf 70 nr.2, for redusert avstand til nabogrense.

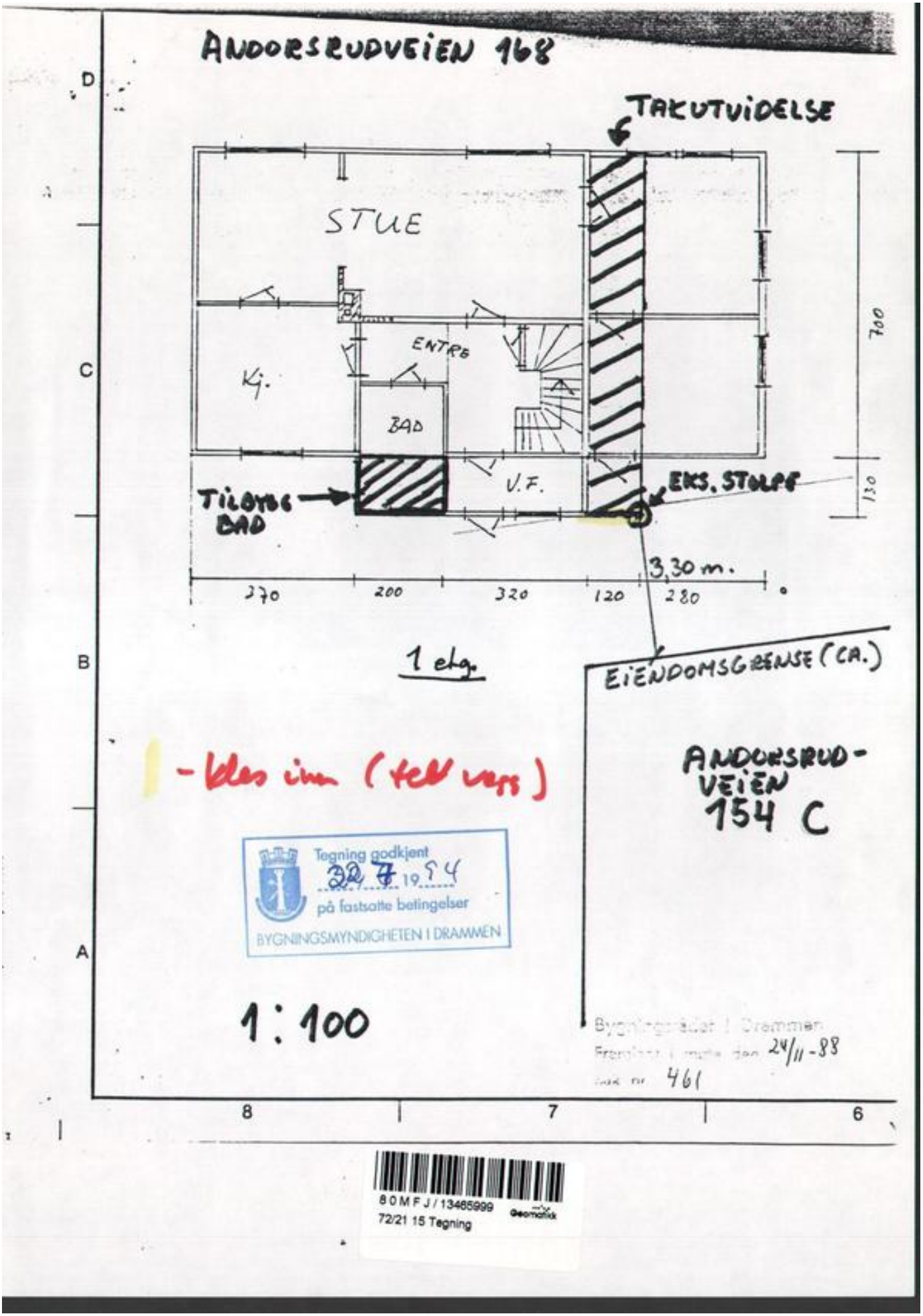
4). Med hjemmel i plan- og bygningslovens paragraf 94 nr.3 fritas det fra krav om nabovarsling.
Berørt nabo er varslet om byggetillatelsen med kopi av dette brevet, og det tas forbehold om eventuell klage fra vedkommende, og i såfall endelig avgjørelse i klagesak.

Med hilsen

Rino Pettersen
saksbehandler

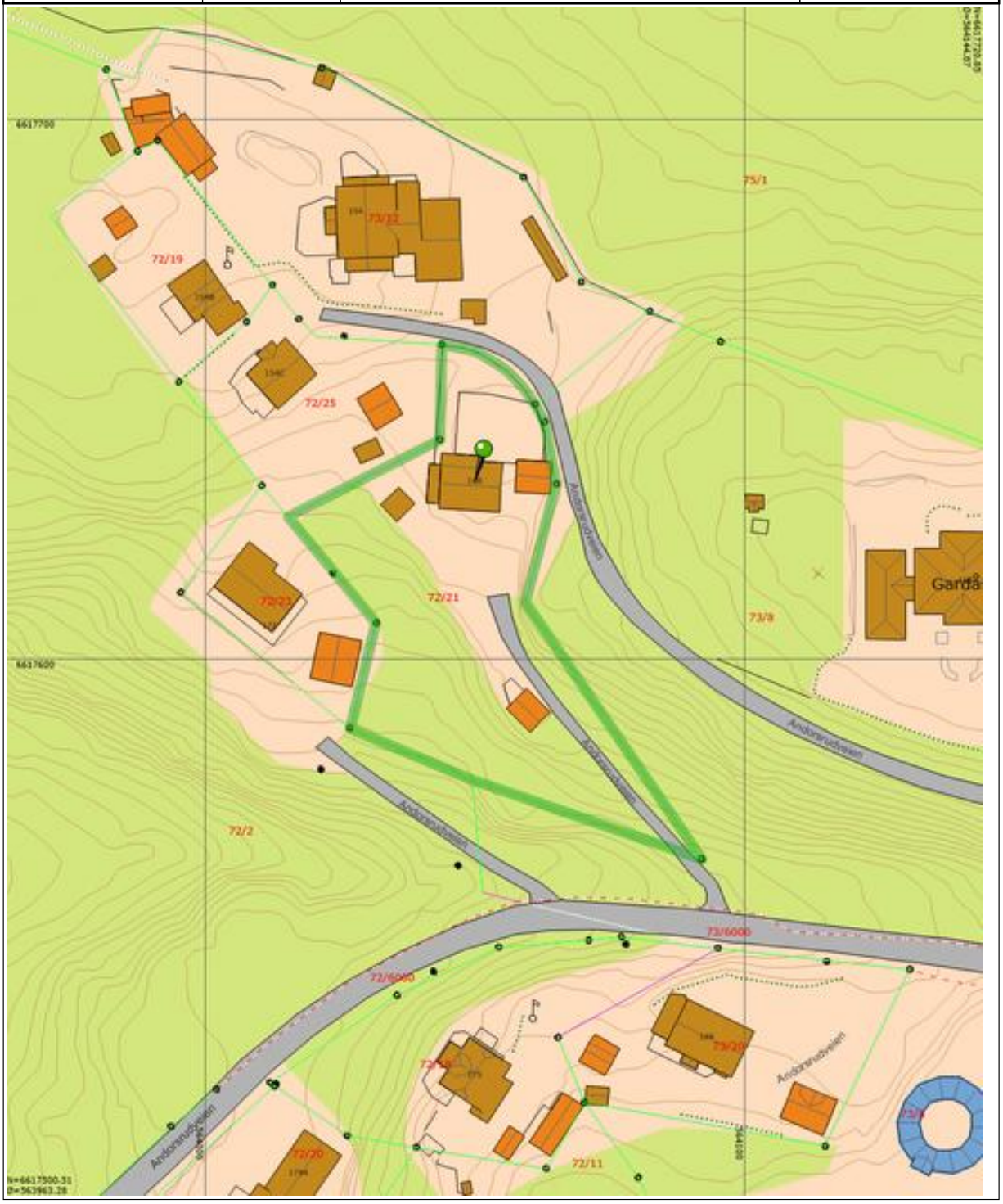
Kopi: Bjarne Syvertsen, Andorsrudveien 154C, 3074 SKOGER

Byplankontoret, Engene 1, 3008 Drammen - Tlf.* 32 80 60 00. Direkte linje 32 80 60 50 - Fax 32 80 62 26



80MFJ/13465999
72/21 15 Tegning
Geomatikk

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Andorsrudveien 168 3039 DRAMMEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje
Flaggstang	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Veg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Toppunkt	Høydekurve	Bebygd område
Skog	Annet	

Tilsynet for små avløpsanlegg

VURDERING AV EKSISTERENDE AVLØPSANLEGG

Privat avløpsløsning

Kommune:	Drammen						
Gnr.:	72	Bnr.:	21	Fnr.:		Snr.:	
Gatenavn.:	Andorsrudveien		Husnr.:	168			
Eier	Marion M. Kaspersen			Dato skjema:		13.08.2026	

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Slamavskiller
Utslippstillatelse:	Hvis den finnes, er den gammel og utdatert
Tot.slamvolum m^3:	2 m3
Min. tømmefrekvens jfr. lokal forskrift:	Annet hvert år
Dato sist tømt:	07.02.2025

Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget, det kan være nødvendig med ekstra tømminger.

Foreligger det avvik fra utslippstillatelse: [?] **Ja** [ ] **Nei**

Vi kjenner ikke til noen utslippstillatelse her. Hvis denne finnes, er den gammel og ikke lenger relevant.

Foreligger det avviksmeldinger ved tømming: [ ] **Ja** [X] **Nei**

Foreligger det avvik fra dagens krav til anlegg: [X] **Ja** [ ] **Nei**

I tilfelle hvilke:

- Det er ikke dokumentert at løsningen tilfredsstiller dagens rensekrav. For mer informasjon om krav til ulike typer avløpsanlegg, se våre nettsider: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/nytt-avlopsanlegg/
- Slamavskilleren skal etter dagens krav være minst 4 m^3 stor, men denne er kun 2 m^3.
- Det er ikke dokumentert hvor avløpsvannet føres etter slamavskilleren. Direkteutslipp til terreng er ikke lov i henhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område som NGU har klassifisert som lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det kan derfor være vanskelig å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på grunnundersøkelser, og vi har ikke dokumentasjon på at anlegget har verken peilerør til fordelingslaget eller pumpekum for støtbelastning. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på systematisk serviceoppfølging.
- Etter råd fra nasjonale myndigheter må infiltrasjonsanlegg eldre enn 1985 uansett skiftes ut, da de er dimensjonert for mindre vannmengder enn det som brukes i dag.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Bør eiendommen oppgradere avløpsanlegget: [?] **Ja** [ ] **Nei**

Begrunnelse / hjemmel:

Det er ikke dokumentert at løsningen tilfredsstiller dagens rensekrav. Det må påregnes krav om tilstandsvurdering / stans i utslipp, dersom eier ikke utbedrer anlegget på eget initiativ.

Forurensningsloven § 7.*(plikt til å unngå forurensning)*

Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.

Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntrer. Har forurensningen inntrådt skal han sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den. Plikten etter dette ledd gjelder tiltak som står i et rimelig forhold til de skader og ulemper som skal unngås.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder også forurensning som er tillatt etter § 11 dersom det er åpenbart at vedtaket kan omgjøres etter § 18 første ledd nummer 1 eller 2. Tilsvarende gjelder dersom det av samme grunner er åpenbart at det etter § 9 tredje ledd kan gjøres unntak fra forskrift som tillater forurensning.

Forurensningsmyndigheten kan pålegge den ansvarlige å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist.

Forurensningsloven § 18.*(endring og omgjøring av tillatelse)*

Forurensningsmyndigheten kan oppheve eller endre vilkårene i tillatelse etter loven her eller etter forskrift i medhold av loven, eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake dersom:

1. det viser seg at skaden eller ulempen ved forurensningen blir vesentlig større eller annerledes enn ventet da tillatelse ble gitt,
2. skaden eller ulempen kan reduseres uten urimelig kostnad for forurenseren,
3. ny teknologi gjør det mulig å minske forurensningene i vesentlig grad,
4. vilkårene i tillatelsen er unødvendige for å motvirke forurensninger,
5. de fordeler forurenseren eller andre får av at vilkår blir lempet på eller opphevet, er vesentlig større enn de skader eller ulemper det vil føre til for miljøet, eller
6. det forøvrig følger av ellers gjeldende omgjøringsregler.

Tillatelse gitt i medhold av § 11 annet ledd tilbakekalles eller endres dersom kvoteplikten etter klimakvoteloven § 4 opphører.

Tillatelse kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år etter at den ble gitt.

Ved avgjørelser etter første og tredje ledd skal det tas hensyn til kostnadene en endring eller omgjøring vil påføre forurenseren og de fordeler og ulemper endring eller omgjøring for øvrig vil medføre.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON OM AVLØPSANLEGG:
Det tas forbehold om at Tilsynets registre, kart og arkiv ikke er tilstrekkelig kvalitetssikret eller nøyaktige med hensyn til uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må være bevisst på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruke dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Tilsynet for små avløpsanlegg

For opplysning om oppgjør: tilsynet@lier.kommune.no evt. tlf. 32 22 79 10

MEGLEROPPLYSNINGER

Privat avløpsløsning

Kommune:	Drammen						
Gnr.:	72	Bnr.:	21	Fnr.:		Snr.:	
Gatenavn.:	Andorsrudveien		Husnr.:	168			
Eier	Marion M. Kaspersen			Dato skjema:		13.08.2026	

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Slamavskiller
Utslippstillatelse:	Hvis den finnes, er den gammel og utdatert
Tot.slamvolum m^3:	2 m3
Min. tømmefrekvens jfr. lokal forskrift:	Annet hvert år
Dato sist tømt:	07.02.2025

Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget, det kan være nødvendig med hyppigere tømminger.

Tømmefirma som skal benyttes:

Firma:	Arnkværn Miljø og Renovasjon
Epost:	oslo@va365.no
Telefon:	95 30 23 00

Kostnad per tømming for avløpsanlegget, inkl. mva.

Slamtømming, per tømming:	2369,-		
Tilsyn av avløpsanlegg, per år:	655,-		
Utestående, fakturert beløp, forfalt per dato:	13.08.2026	Beløp:	0,-
Utførte tømminger som ikke er fakturert:	13.08.2026	Beløp:	0,-

Slamtømming faktureres etterskuddsvis, og kravet har pant i eiendom. Tilsynsgebyr faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte. Ved salg av eiendom skal oppgjøret for kommunale gebyrer skje mellom selger og kjøper. Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om legalpant.

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: [ ] **Ja** [X] **Nei**

I tilfelle hvilke: Se vedlagt vurderingsskjema.

For mer info om små avløpsanlegg se: http://www.lier.kommune.no/teknisk-og-eiendom/tilsyn-smaa-avlopsanlegg/. Anleggseier er ansvarlig for å overholde krav og vilkår som stilles i utslippstillatelsen og kjenne til hvordan anlegget skal driftes for å fungere forskriftsmessig.

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.
Det tas forbehold om at våre registre/kart/arkiv ikke tilstrekkelig er kvalitetssikret og nøyaktige med tanke på uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må derfor være bevist på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruk dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DCR6125
Matrikkel: 3301-72/21/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Marion Magdalena Kaspersen



Adresse:
Andorsrudveien 168,
3039 DRAMMEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-25
Samsvarserklæring	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-25
JORDFEILAUT. 2P/15A /C A-O L T PKPM2-15/2/C/003-A-OL	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-25
1090 UPT DOBBEL STIKK PÅVEGG MED KLAPPLOKK	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-25
L889 M/STREKKAVLASTER ELKO AS	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-25
RS16/2 I KIPPBRYTER M/LYS PH ELKO AS	KRØDEREN ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Returneres til:

TINGLYST
15 OKT. 2002
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 18732

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0602	Drammen	72	21			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[ ] Nei [X] Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[X] Nei [ ] Ja	

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 300.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 760.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
02 08 28 [redacted]	Vera Hedwig Kaspersen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
14 11 58 [redacted]	Marion Kaspersen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 18732 Tinglyst: 15.10.2002 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Vera Hedwig Kaspersen* skal ha livsvarig eksklusiv bo/bruksrett til gangen og de 2 soverommene i 1.etg, samt livsvarig bo/bruksrett til ½-part av resterende arealer (vindfang, entré, bad og kjøkken) i 1.etg. (fellesbruk). Bo/bruksretten omfatter 48% av samlede arealer. Bo/bruksretten er personlig og kan ikke overdras. Bo/bruksretten er vederlagsfri.* f. 020828 [redacted]

2. Eiendommen skal være Marion Kaspersens særeie.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato 11/10-02 Skoger

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Marion M Kaspersen | MARION M. KASPERSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [x] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 11.10.2002 Gards Skjøtestue Skoger Drammen

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Vera Hedwig Kaspersen | Vera Hedwig Kaspersen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Henning Nordby | HENNING NORDBY

Adresse

Andersrudv. 150 3039 Drammen

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Une Helene Olsson | Une Helene Olsson

Adresse

Strøtvedt vn 23, 3014 Drammen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Stemplet med kr. 20.-

D. b. db. nr. 1041

22 4 1967

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Anna Bjørnsen

født 29/3 1903 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til herr Torbjørn Kaspersen

født 23/9 1927 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom parsell av gr.nr.73.br.nr.8, fraskilt 13/6 1966 782,20 m2 og tillagt
g.nr. 72 *br.nr.* 21 *av skyld mk.* *i* Skoger *herred*

matr.nr. *i* Drammen [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.565,- femtenhundresekstifem

som er avgjort på omforenet måte.

Med i handelen følger rett for kjøperen til å anlegge vei over grund tilhørende hovedbølet, fra sin eiendom og fram til offentlig veg (Garås - Andorsrud)

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Drammen den 22 april 1967

Anna Bjørnsen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at fr. Anna Bjørnsen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Hans Hjeldnes Torild Hiken

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dagbok nr. 3052 D.b.f. 6/11-56
Holmestrand sorenskriverembete

E r k l æ r i n g

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging av Garås Vannverk
på våre eiendommer gnr: bnr:
i Skogen herred Vestfold fylke, forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter .

Videre forplikter vi oss til vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer .

..... den 19.....

1. Ole Tellefsen ..... født den. 7/7 1902.
   eier av gnr. 72 bnr. 19 av skyld mark.....
2. Konrad Halvorsen ..... født den. 18/5 1911
   eier av gnr. 73 bnr. 12 av skyld mark.....
3. Tombjørn Caspersen ..... født den. 23/9 -1927
   eier av gnr. 72 bnr. 21 av skyld mark.....
4. Peder Ringstad ..... født den. 6-10-1914
   eier av gnr. 73 bnr. 19 av skyld mark. 1.....
5. ~~Kristian Amundsen~~ ..... født den.....
   eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark.....
6. Thorleif Olsen ..... født den. 9-2-1893
   eier av gnr. 73 bnr. 13 av skyld mark.....
7. Olaf Halvorsen ..... født den. 18/3-1883
   eier av gnr. 74 bnr. 4 av skyld mark.....

Ole Tollefsen Granly.
Konrad Halvorsen Fagerli
Torbjørn Kaspersen Kjøita
Peder Ringstad Tjellstua
Thorleif Olsen Granhaug
Olaf Halvorsen Hagen

8. ..~~Karl Andersen~~..... født den .....
eier av gnr. ..75... bnr. .4....) av skyld mark .....
9. ..Christoffer Juel..... født den 10/11 - 1916
eier av gnr. ..73... bnr. 16.... av skyld mark .....
10. .....O.W.BRAND..... født den 15/2 1912.....
eier av gnr. ..74.. bnr. 6.... av skyld mark .....
11. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. .....av skyld mark .....
12. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....
13. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....
14. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....
15. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....
16. ..... født den .....
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark .....

Rend.

Chr. Hoffer Juul, Skogen.

A. n. Strand Skogen.

Skjl. 1/4 54 av Sorenskr. } med kr. 10.-

Dagbok nr. 829. D. b. f. 1/4 54
Holmestrand sorenskriverembete

Til innheftning i panteboka.

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Eneratt 10—47

hf.

Skjøte.

Undertegnede .....

Konrad Engelkor *født* 21.3.1904 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til .....

Torbjörn Kaspersen *født* 23.9.1927 (Datum og årstall)

min/~~sin~~ eiendom "Kjöita"

g.nr. 72 *br.nr.* 21 *av skyld mk.* 0,02 *i* Skoger *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* .....[1])

for en kjøpesum stor kr. 1.000,- ettusenkroner -

som er avgjort på omforenet måte. Kjöperen har vegrett der den gamle vegen går, men skal ta gjerdeholdet mot hovedbölet.

Skoger, *den* 29. mars 1954.

Konrad Engelkor
(Utstederens underskrift)

Vi/~~Jeg~~ bekrefter herved at Konrad Engelkor
har underskrevet dokumentet i vårt/~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Arnold Amundsen Olaf Bernhardsen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Stryge *den* 30/3 - 1954

Til vitterlighet

1. .....

Anbjörg Engelkor.

2. .....

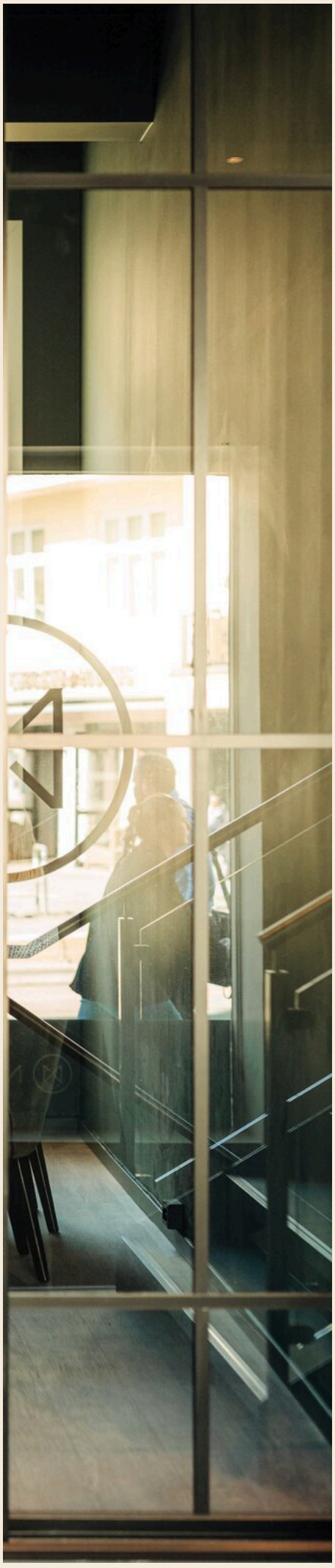
[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

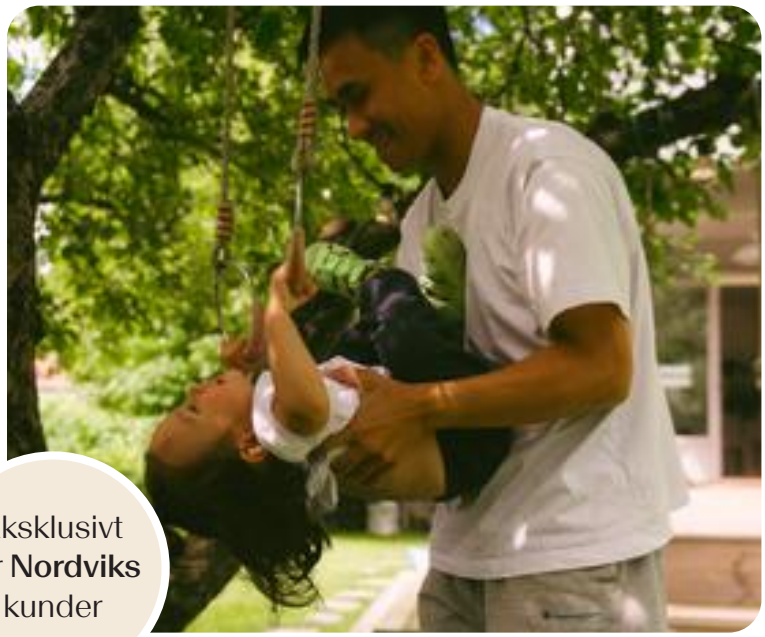


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

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: 10-0227/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Andorsrudveien 168 3039 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 72, bnr 21 (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:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
e.rasmussen@nordvikbolig.no
988 67 170