NORDVIK

Andreas Borgens gate 11

3 soverom | 214 kvm | Enebolig



Velkommen til

Andreas Borgens gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
10	Bilder
37	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
89	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv enebolig m/garasje i barnevennlig område - Betydelig modernisert - Mulig m/5 sov - Nydelig hage - Danvik skole

Prisantydning	**8 200 000,-**
Omkostninger	**206 380,-**
Totalpris	**8 406 380,-**
BRA-i	**214 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1906**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Andreas Borgens gate 11!

Dette er en flott Nybyen-villa i barnevennlig bomiljø sentralt på Strømsø. Boligen er betydelig påkostet og modernisert med en klassisk og flott stil.
Her bor du sentralt, men tilbaketrukket - perfekt for familier og de som ønsker nærhet til byens puls.

Høydepunkter:

- God teknisk standard
- Mulighet for 5 soverom
- Pent bad og separat vaskerom
- Godkjent kjeller med ekstra stue/soverom
- Nydelig og skjermet hage og steinplatting
- Parkering i egen gårdsplass, samt garasje på tomten
- Sentralt, men tilbaketrukket og rolig beliggenhet
- Gangavstand til "alle" servicetilbud i sentrum
- Koselig park med lekeplass som nærmeste nabo
- Danvik skolekrets
- Pendlervennlig med bare 900 meter til togstasjon
- Positive planer for utvikling i nærområdet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 88 kvm



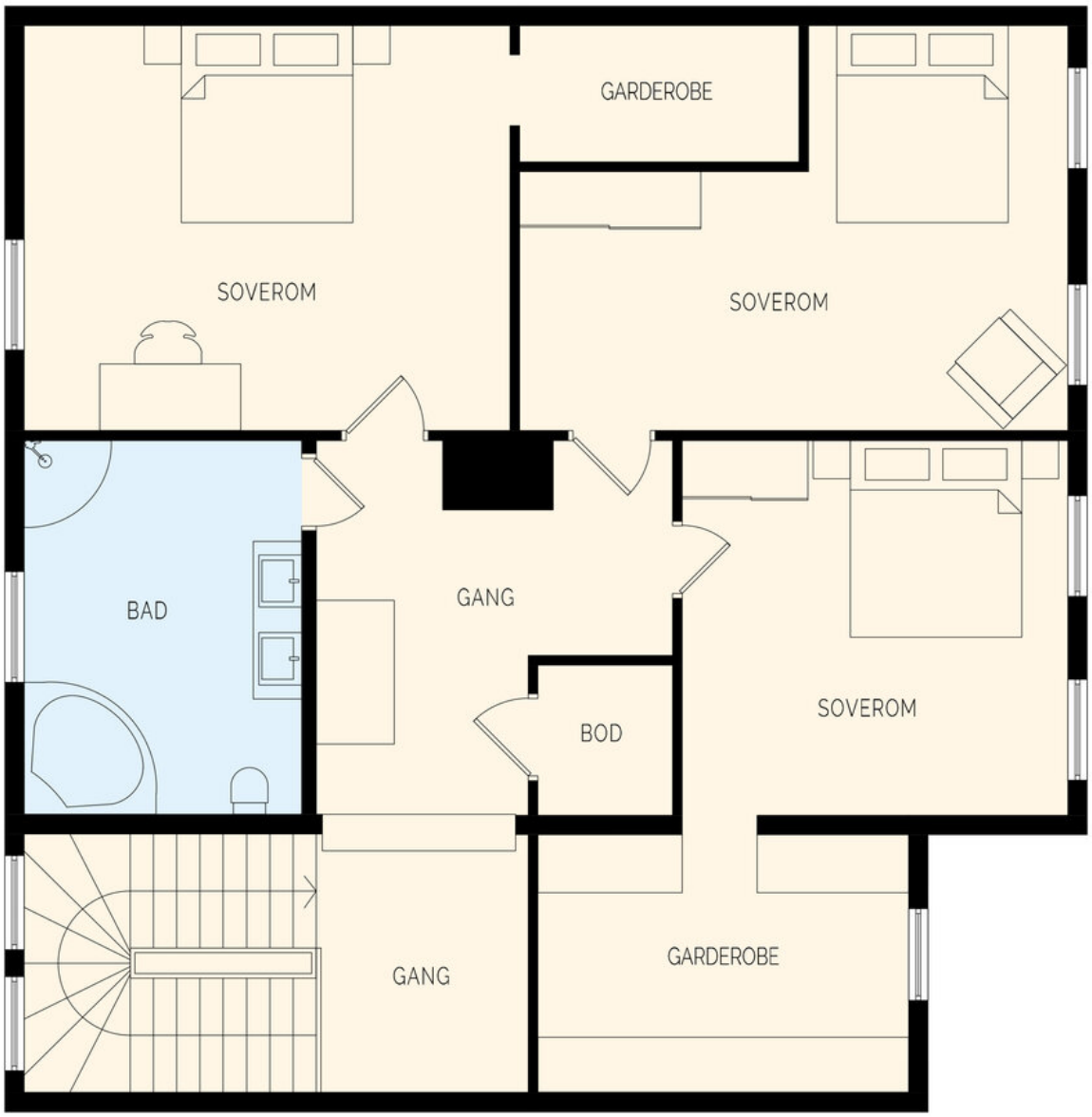
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



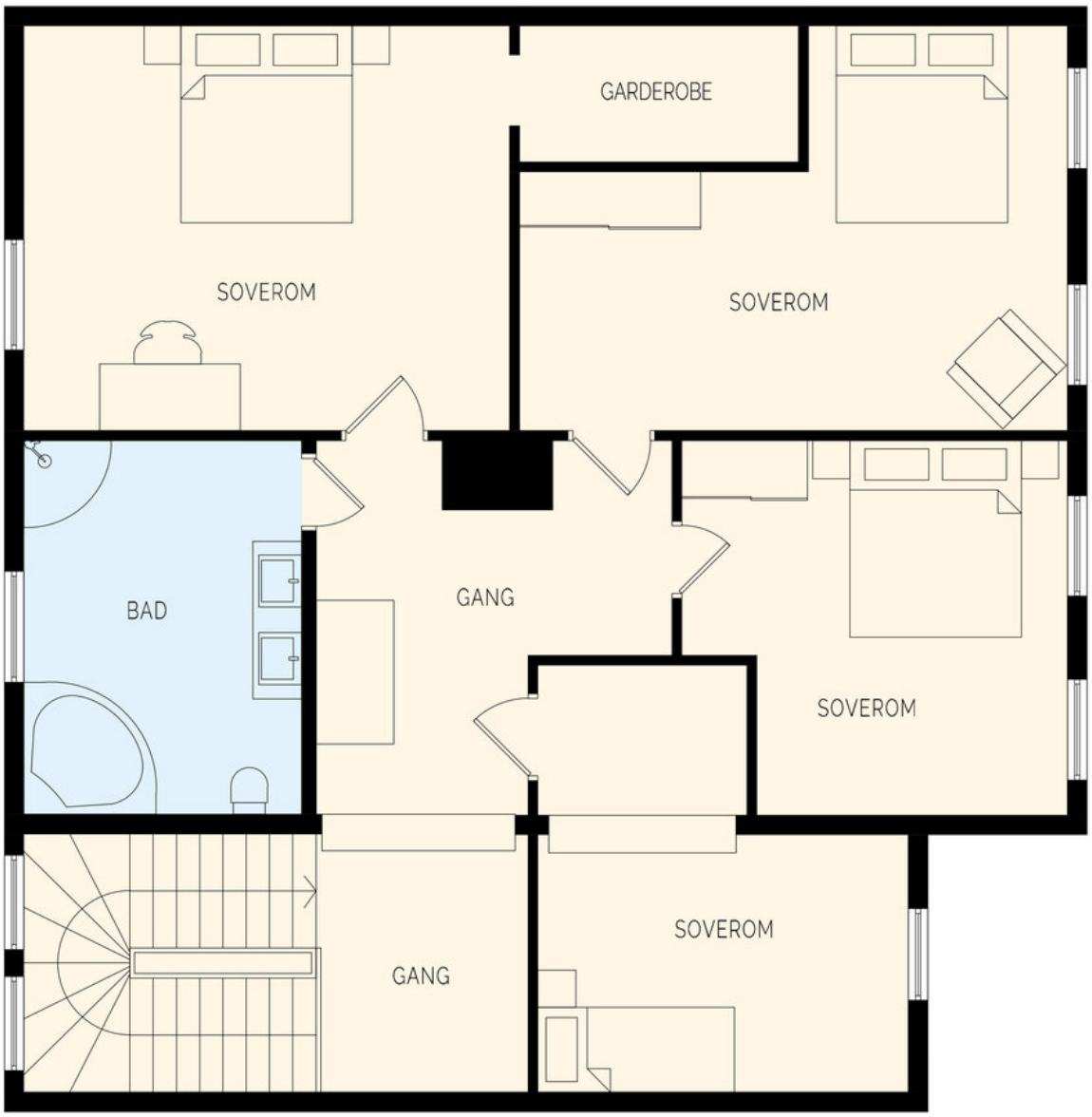
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



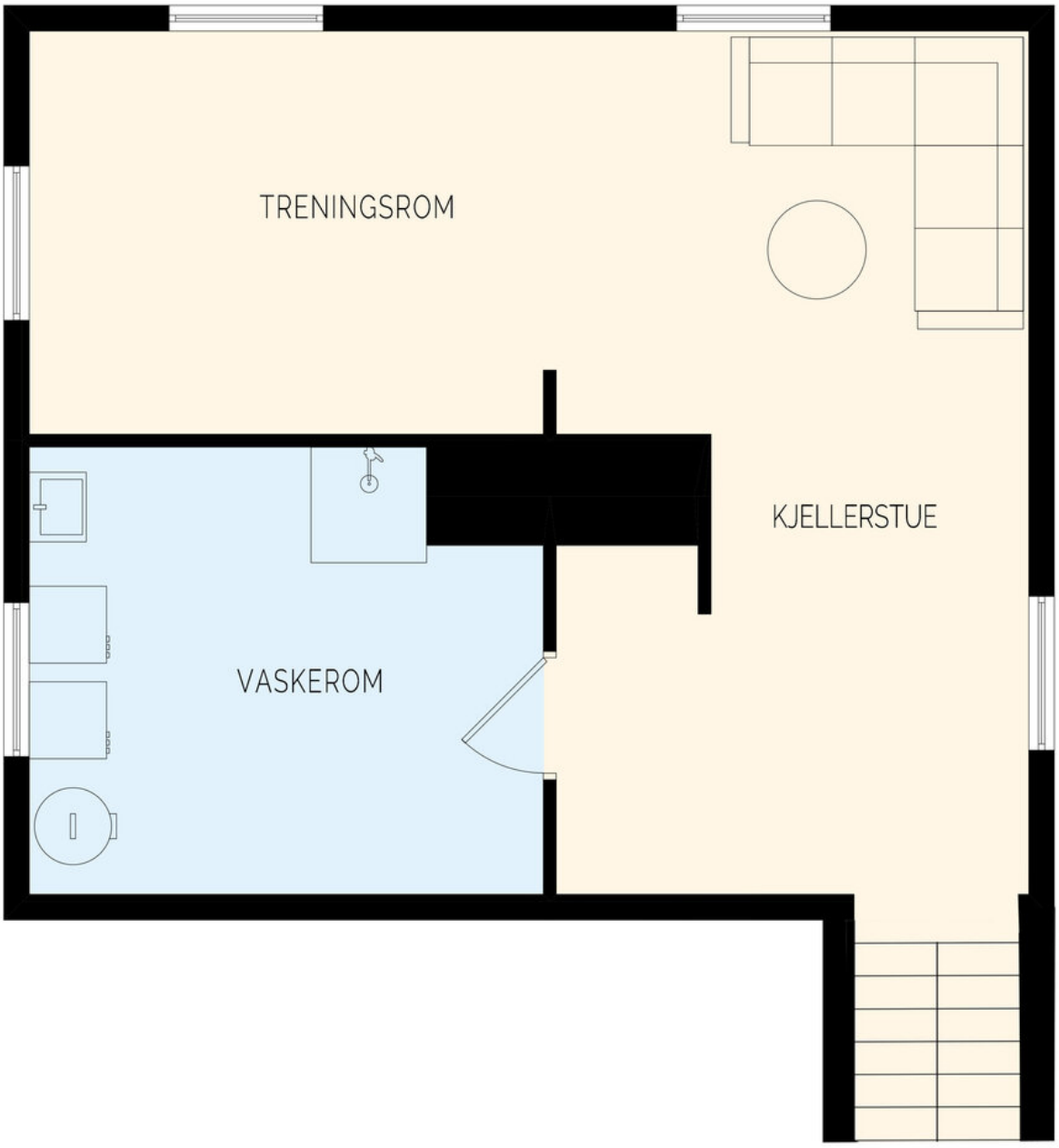
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



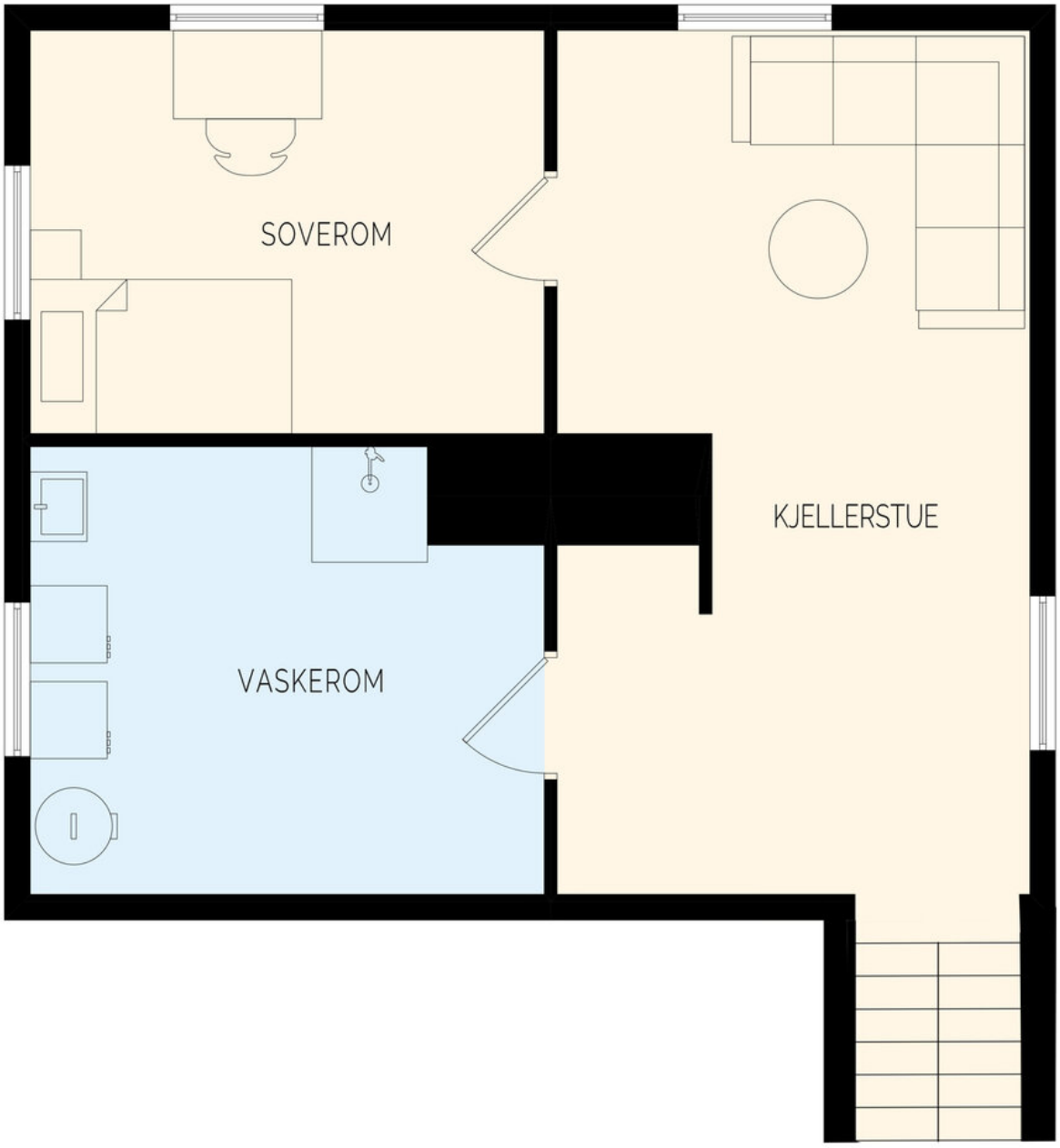
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK








Good Times


Good Times





Det er god plass for langbord hvor man enkelt kan samle familie og gjester for hyggelige sammenkomster






SIEMENS
















TP150 TREADMILL


MASTERFIT
TP150 TREADMILL






MARGARINFABRIKKEN
SNORRE, OSLO


Beliggende i en tilbaketrukket gate, men sentralt på Strømsø med nærhet til "alt"



Opparbeidede uteområder





Selger private bilde

Boligen grenser til flott park
og lekeplass





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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0433/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Andreas Borgens gate 11, 3045 DRAMMEN
Gnr 110, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Magnus Gevelt
Karina Bakke Støen

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
205 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
225 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 406 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 425 580,- (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
1906

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 214 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 216 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Vaskerom, kjellerstue
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 88 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Gang, bad, 3 soverom, garderobe, bod
Total BRA: 81 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e:
- Utebod på ca. 2 m²

Takhøyde i 1. etasje på ca. 2.67 meter.
Takhøyde i kjeller på ca. 2.02 - 2.05 meter

Innhold
1. Etasje: Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken og toalettrom.
2. Etasje: Gang, bad, 3 soverom og flere boder
Kjeller: Vaskerom og kjellerstue.

I både kjeller og husets 2. etasje er det vist mulighet for etablering av ekstra soverom på plantegning. Plantegningen er ment som et illustrativt forslag til romløsning. Eventuell bruk som soverom forutsetter nærmere avklaring, herunder at rommene tilfredsstiller relevante krav og eventuell nødvendig godkjenning.

Utvendig bod på ca. 2 kvm.
Garasje på ca. 16 kvm.
Nydelige uteområder med hage og steinlagte uteplasser.

Standard
1. Etasje:

Entré/gang: Velkommen hjem. Flislagt entré med varmekabler i gulv. Videre adkomst til romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy.

Stue/Spisestue: Lekker stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass for både sofagruppe med tilhørende tv-møblement og lesekrok. I tillegg er det god plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Her kan du enkelt møblere med langbord, og samle familie og gjester for hyggelige sammenkomster. Stuen har flotte overflater med laminat, profilert listverk og vegger malt i lune fargetoner. Verdt å nevne er at hele 1. etasje har varmefolie gulv (med unntak av under trapp) som bidrar til en lun og behagelig temperatur i etasjen. I tillegg er det montert varmepumpe. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lysforhold, samt innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. Adkomst til hage og uteområder fra stuen.

Kjøkken: Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er overflateoppusset, samt skiftet ut oppvaskkum og hvitevarer.Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl/fryseskap. Waterguard er montert. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt barløsning med sitteplass for to.

Toalettrom: Pent og praktisk gjestetoalett med flislagt gulv og varmekabler. Kjøkkenet er utstyrt med servant og toalett.

2. Etasje:

Soverom: I denne etasjen finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap. Direkte adkomst til garderoberom som innehar god plass til garderoben. Dette rommet kan gjøres om til et fjerde soverom ved behov.
De to øvrige soverommene passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Rommene er av gode størrelser, med gode møbleringsmuligheter. To av soverommene har også adkomst til egen bod, som praktisk kan benyttes som garderoberom.

Bad: Pent og romslig bad med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dobbel servant med underskap, speilskap, dusjkabinett, badekar og toalett.

Kjeller:

Kjellerstue: Innredet kjeller med kjellerstue, treningsrom og lekerom. Kjelleren er godkjent bruksendret i 2023. Kjellerstuen passer perfekt som en ekstra tv-stue eller oppholdsrom for barna i huset. Her kan man også etablere et eventuelt femte soverom ved å dele opp kjellerstuen. Verdt å nevne er at det er montert varmepumpe i kjeller, som bidrar til et lunt og godt inneklima.

Vaskerom: Meget romslig og praktisk vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Vaskerommet er utstyrt med innredning med utslagsvask og nisje for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjkabinett. Varmtvannsbereder er også plassert her.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass. Det er montert elbil-lader. Det er garasje på tomten (moden for oppgradering) og brukes i dag til oppbevaring. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Pusset og malt kjellermur utvendig

2023:
- Montert varmepumpe i kjeller

2022:
- Pusset opp kjeller (godkjent bruksendret med ferdigattest)

2021:
- Montert varmepumpe stue 1. etasje

2020:
- Ny terrassedør
- Nytt gulv i hele 1.etasje
- Nye vinduer i hele 1. etasje
- Ny ytterdør med smartlås
- Ny inngangstrapp
- 90+% av alle overflater pusset opp
- Økt himlingshøyde. Kryssfiner bak gips (kan henge opp tungt hvor som helst)

2019:
- Uteområde er oppgradert og det er lagt en del belegningsstein

Andre oppgraderinger:
- Lagt gulv på loft og satt opp lys
- Satt opp levegg og plantekasse mot gate
- Satt opp ny trapp til ny verandadør.
- Sikringsskap – all innmat er skiftet ut + en del opprydding og suppleringer ellers i huset.
- LED-spotter (SG) – inne og ute (med kvelds/skumringssensor)
- Varmtvannsbereder skiftet – trykkred.vent og tilbakeslag – OSO 200 med trykktank
- Maling – stort sett alle vegger - og en del takflater.
- Overflateoppusset kjøkken - hvitevarer skiftet ut. Skiftet ut oppvaskkum og blandebatteri på kjøkken.
- Rehabilitert (sparklet, pusset, skiftet dørklinker og malt) alle dører. Skiftet glass i dør mot vindfang. Byttet håndtak.
- Lagt nye fliser i vindfang og lite toalett. Byttet ut termostat begge steder.
- Fullstendig oppussing av soverom og omkledningsrom i 2. etg – Nytt takpanel, MDF-plater på vegg, nytt elektrisk, nytt gulv.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Solutions AS la membran og fliser ved oppussing av vaskerom i kjeller. Krøderen Elektro gjorde det elektriske. Det øvrige ble gjort med egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble oppgradert med smøremembran: Byggmester Solutions AS i 2023. Membran på hovedbad i 2. etg. er fra 2004. Sveiset bunnmembran i gulv og smøremembran bak fliser på vegg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over for vaskerommet. Vaskerommet hadde plastsluk på gulv og avløp /utslag fra før som ble benyttet videre. Ukjent når dette ble etablert.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3T Bygg kledde om nedre del av sørfasaden, skiftet ut vinduer i 1. etg., utgangsdør og satte inn terrassedør i 2021. Stor, oppmurt peis ble revet og røykrør blendet/murt igjen.

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: Mye av det elektriske er oppgradert eller skiftet ut, herunder all innmat i sikringsskap, en del nye kurser, overspenningsvern, el-billader, varmefolie i store deler av 1. etg., varmekabel på vaskerom i kjeller, m.m. Krøderen Elektro og ASK Elektro er benyttet til dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020 ble det utført kontroll av el-tilsynet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro i 2023.

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: Lagt opp varmtvann til utekran, varmt- og kaldtvann til dusj og utslagsvask i kjeller, samt endret plassering av vanntilførsel til vaskemaskin, tilkobling av badekar på eksisterende opplegg på hovedbad.
Vannlekkasjedeteksjonssystem installert i 2022 med trådløse sensorer i alle rom med vanntilførsel. Utført ved hjelp av bekjent av familien som er rørlegger.
Varmtvannsbereder ble skiftet og det ble satt inn tilbakeslagsventil (krav fra kommune) i 2017 av JTK Rørservice AS.

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: Bruksendring av kjeller var et søknadspliktig tiltak. Tiltaket ble omsøkt i 2021 og gitt ferdigattest i 2023. Krøderen Elektro ble brukt til det elektriske. Fasadeendringer på sørfasade, samt tilbakeføringer til opprinnelig uttrykk ble avklart å være unntatt søknadsplikt under bestemmelsene som gjelder "mindre fasadeendringer". Dette er skriftlig bekreftet av byggesaksbehandler.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Norva 24 renset oljetanken i 2019. Oljetanken ble deretter fjernet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uteområdene ble rehabilitert i 2019. Egeninnsats og bistand fra Tveten Gård Hageservice.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon er målt via Airthings inneklimasensor de siste årene i kjelleren. Siste års gjennomsnitt er 60 Bq/m3 i kjelleren. 16 Bq/m3 i 1. etg.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere peis/ildsted er frakoblet

pipe. Brannvesenet/feietilsynet ble orientert.

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
Eventuell kommentar: Ved overtakelse var det enkelte mindre saltutslag på søndre kjellervegg. Dette ble utbedret ved å endre fallretning på terrenget utenfor denne veggen (fra innover til utover). Siden ble utslaget vasket bort og har ikke kommet tilbake.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Garasjetaket har hatt en mindre lekkasje som ble utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen mindre sprekker i mur da vi overtok. Ble slemmet over for overvåkning av potensiell bevegelse i ca. 2022. Har ikke sprukket opp på nytt, men det har dukket opp enkelte riss etter maling. Noe skjevheter på gulv.

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?
Ja
Beskriv: Mottatt nabovarsel for Amtmand Breders gate 21 hvor det blant annet planlegges å tilbakeføre fasadene til opprinnelig uttrykk.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Garasjen er moden for utskiftning. Fungerer fint til oppbevaring av sykler og lignende.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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:
- Tak: Saltak tekket med takstein.
- Yttervegger: Kledd med stående panel.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Kistemur.
- Fundament: Støpt plate på mark.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber og plast, med samlestokken plassert i vaskerommet.
- Avløpsrør av plast og støpejern og kloakk er luftet via loftet.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad, toalettrom og vaskerom samt vegg- og vindusventiler i øvrige rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue og kjellerstue datert til 2021 og 2022.
- Oso varmtvannstank på ca. 200 liter med trykkreduksjonsventil, tilbakeslag og trykktank plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Underliggende undertak, sett fra loftet, antas å være fra byggeår.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på øvre del av sørfasaden.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert mindre fuktmerker/skjold på undertak og takkonstruksjon, trolig fra eldre periode.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: 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.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Gitt byggets alder så bør en påregne jevnlig vedlikehold/tilsyn.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom 2. etasje: Det er målt en høydeforskjell på 46 mm gjennom hele rommet i soverom 2. 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. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført, da konstruksjonen er direkte tilgjengelig for visuell inspeksjon. På vaskerom i kjeller mot malt grunnmur lar hulltaking seg ikke utføre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Platetopp
- Mikrobølgeovn
- Side-by-side kjøl/frys

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Nedhengte lamper
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i kjellerstue og stue 1. etasje.
- Varmefolie i alle gulv i 1. etasje.
- Varmekabler i toalettrom og vindfang (1. etg.), bad (2. etg.) og vaskerom (u.etg.)
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Tidligere skorstein er frakoblet (plombert) slik at fyringsanlegget ikke lenger er i bruk. Dersom det monteres nytt ildsted og skorstein tas i bruk, er det eiers plikt å melde dette til feiervesenet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh (Totalt 19 000 kWh, hvorav 3 000 kWh er brukt på lading av elbil). 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 12 098,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 733,-
Avløp kr. 4 435,-
Renovasjon kr. 4 930,-

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 feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 6 505,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 869,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 403 540,-
Som sekundærbolig: kr 5 614 158,-

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 90907235

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 334 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på flat og pent opparbeidet tomt. Det er gruset innkjørsel med gode parkeringsmuligheter, samt garasje plassert på tomten. Uteområdene er skjermet og inngjerdet, perfekt for lek med både barna og husdyr. Uteområdene er en flott liten oase, midt i sentrum, med hage, platting og steinlagte uteplasser. Her kan du nyte fine sommerdager og gode solforhold. Eiendommen er omkranset av hekk og diverse prydbusker.

Adkomst
Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den de siste årene i kjeller. Siste gjennomsnitt er 60 becquerel per kubikkmeter i kjeller og 15 becquerel per kubikkmeter i 1. etasje. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Andreas Borgens gate 11 har en super beliggenhet i et tilbaketrukket og rolig område i Nybyen på Strømsø. Beliggenheten er utmerket for deg som ønsker et stille og rolig boområde, men samtidig kunne pendle enkelt til jobben i Oslo.

Nybyen har vokst frem som en av de mer populære områdene i Drammen siste årene med sin flotte arkitektur og sentrumsnære beliggenhet.
Strømsø er i rivende utvikling, og bydelen nyter godt av ulike satsninger fra kommunen med satsning på utvikling av lokalt og bynært friluftstilbud. Her kan du blant annet ta del i utelivet på Rekord bar, Kometen, Pincho Nation og handle grønsaker og matvarer fra ulike verdenshjørner i hos mange lokale forhandlere. På late søndagsmorgener er det tøffelavstand til et godt utvalg av cafe- og serveringstilbud.
I Konnerudgata finner du noe for enhver smak, med både indisk, litausk, pizza, Sushi King og Jafs. Frister en dag med velvære kan du prøve Drammensbadet som ligger bare minutters gange fra boligen. Drammen museum tilbyr rikt med kulturliv og byhistorie samt en japansk hage hvor hagekunstner Åsmund Bergwitz har designet en genuin hage med røtter over 1000 år tilbake.

Bare minutters gange fra boligen finner du også Union Brygge med flere restauranter, Meny, vinmonopol, bibliotek, treningssenter med mer. Her ligger også Union Scene som tilbyr konserter med varierte artister fra hele verden. Her kan du også gå den vakre strandpromenaden rundt elven.

Åspavliongen er en hyggelig gåtur unna leiligheten, og ligger rett over bebyggelsen i Bragernesåsen, med fantastisk utsikt over byen og elven. Spiraltoppen er en naturskjønn destinasjon, og kan nåes både til fots eller med bil. Her finner vi restaurant med uteservering og friområde med utsikt over Drammensdalen. Fra Spiraltoppen er det nydelige turmuligheter innover Drammensmarka enten til fots, eller med ski på bena. Gang- og sykkelbruen Ypsilon er utgangspunkt for mange turmuligheter langs elvepromenaden. Kort avstand til Marienlyst hvor vi finner Drammensbadet, fotballbaner, friidrettsanlegg, skøytebane, treningssenter og Drammenshallen. Flotte gang og sykkelstier rundt elvepromenaden, samt flotte turområder fra bla. Spiralen og innover Drammensmarka.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av småhusbebyggelse, flermannsboliger og næringslokaler.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har en sentral beliggenhet med bare 200 meter til nærmeste bussholdeplass i Konnerudgata. Her går det totalt 10 ulike linjer med hyppige avganger. For øvrig 9 minutters gange til Strømsø torg med togstasjon og busstasjon. Toget tar deg til Nationaltheatret på ca. 35 minutter og til Oslo Lufthavn på ca. 60 minutter.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Lassebakken barnehage, Danvik barnehage og Solstreif Rudolf Steiner barnehage som alle ligger i kort gangavstand fra boligen.
Boligen sokner til Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. 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 opprinnelige godkjente tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dette er ikke unormalt tatt byggeår i

betraktning. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger byggemelding for godkjent riving av søndre fløy og oppføring av tilbygg datert 29.08.1975, samt tilhørende tegninger godkjent 09.09.1975. Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning. Det er imidlertid gjort mindre rominndelinger.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.12.2023, med tilhørende tegninger som samsvarer med dagens planløsning i kjeller.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) og er avsatt til nåværende boligbebyggelse, flomfare, bevaring kulturmiljø og miljøkvalitet/estetikk/natur/landskap og grønnstruktur.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039.

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel for Amtmand Breders gate 21 hvor det blant annet planlegges å tilbakeføre fasadene til opprinnelig uttrykk.

Bane Nor Eiendom har også en rekke utviklingsplaner i området. Blant annet utvikling på Godsen. Godsløkka: Se informasjon om prosjektet: https://www.godslokkadrammen.no/ (vedlagt kartskisse i prospekt). Det skal bygges ca. 700 boliger, kontorer, næring, utadrettet virksomhet, bydelsutvikling, kultur, byrom/park, barnehage. Det er planlagt oppstart i 2027 med blant annet dagligvare.

Det er også planer for nærområdet. Blant annet sykkelvei i traseen for gamle Vestfoldbanen (blir også en snarvei til Danvik barneskole og Marienlyst ungdomsskole blant annet).
Utvikling på Godsløkka, Smithestrøm park og gang/sykkel i Vestfoldbanen:
https://www.godslokkadrammen.no/s/Godslkka_-Godsen-Presentasjon-Nabolagsmte_compressed.pdf

For mer informasjon, ta kontakt med megler.

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

3301/110/40:
29.12.2025 - Dokumentnr: 1571991 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.11.1902 - Dokumentnr: 900143 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:110 Bnr:335
Opprettelse - bestående eiendom

13.11.1902 - Dokumentnr: 900143 - Opprettelse av matrikkelenheten
Opprettelse - bestående eiendom

13.11.1902 - Dokumentnr: 900148 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:110 Bnr:335
Forskjellige best. iflg. skjøte.
Bestemmelse om vann/kloakkledning.
Servitutten er beskrevet i 1902 og det er usikkert hvilke bestemmelser som fremkommer da dokumentet er noe utydelig.

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: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900kr

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, kveld og drone ca. kr. 11 800,-
Utlegg foto -2 stk alternativer plantegninger kr. 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. NB høyere priser fra 2026. kr. 11 800,-

Samlet skal selger betale kr. 186 901,- 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 12. januar 2026

Megler
Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

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).

Andreas Borgens gate 11

Nabolaget Nybyen/Drammens museum - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Norlights Montessoriskole Dram...	**8 min**
64 elever, 2 klasser	0.7 km
Danvik skole (1-7 kl.)	**9 min**
344 elever, 17 klasser	0.7 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**20 min**
545 elever, 35 klasser	1.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**14 min**
644 elever, 43 klasser	1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**24 min**
366 elever, 26 klasser	2 km
Heltberg vgs. Drammen	**8 min**
Drammen videregående skole	**8 min**
1250 elever, 51 klasser	0.6 km

Offentlig transport

Konnerudgata 41	**2 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Strømsø torg	**9 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 10 min**

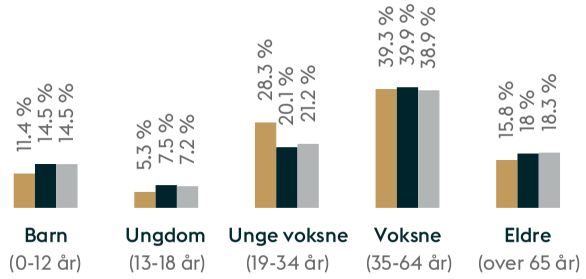
Barnehager

Lassebakken barnehage (1-5 år)	**7 min**
40 barn	0.5 km
Danvik barnehage (1-5 år)	**12 min**
68 barn	1.1 km
Solstreif Rudolf Steiner barne...	**13 min**
44 barn	1.1 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	**3 min**
Coop Extra Byhaven	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybyen/Drammens museum	1 761	1 000
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog
- Egen bil
- Gående

Sport

Smithestrømsveien ballplass	6 min
Turnhallen-grophallen	8 min
Adrenalin Drammen	8 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	10 min

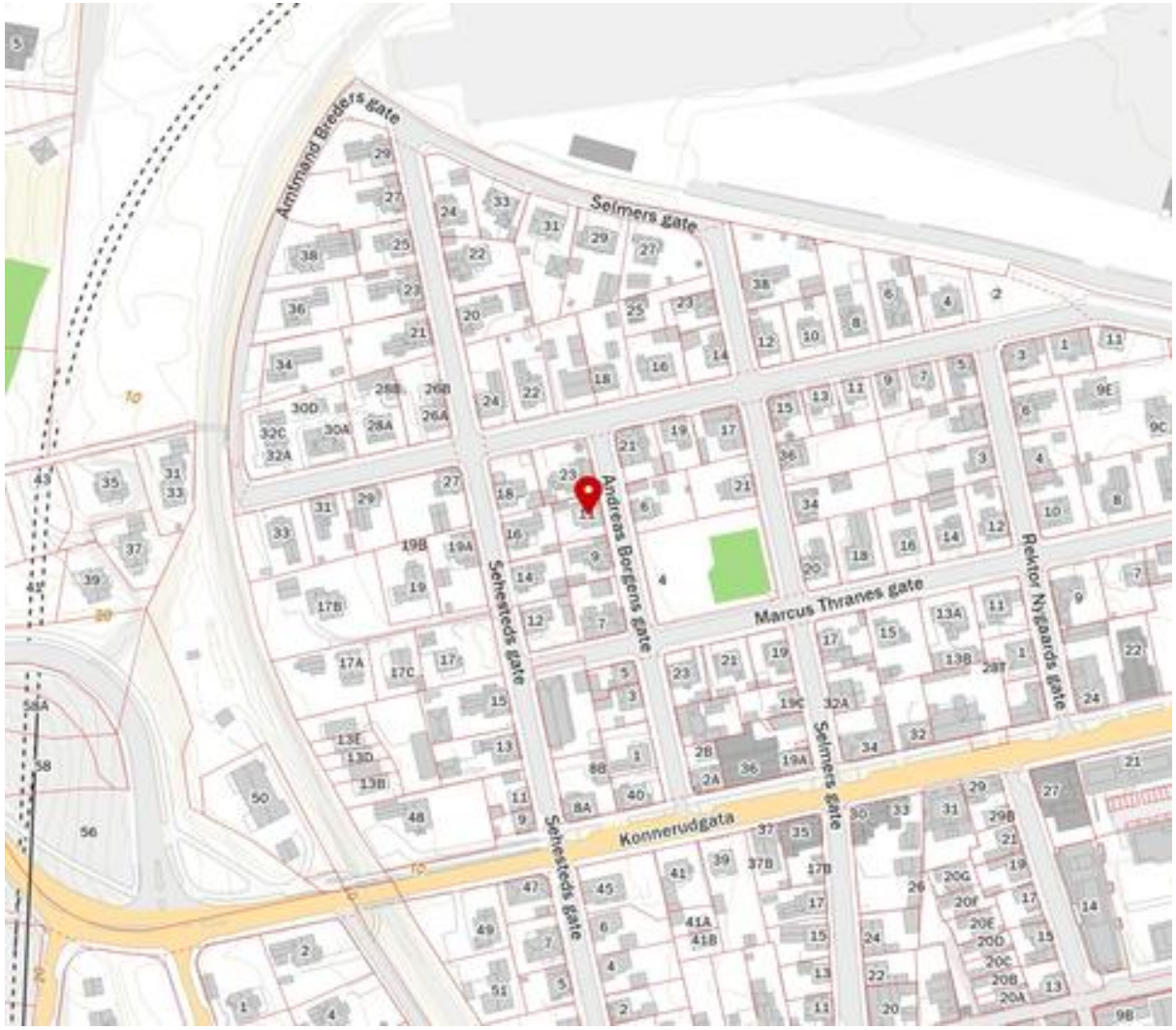
«Nybyen - en perle midt i sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Andreas Borgens gate 11, 3045 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 110, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 30.12.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1476 **Referansenummer:** DU1345

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.

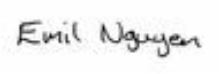
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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: Kledd med stående panel.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Kistemur.
Fundament: Støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Varmepumpe i kjellerstue og stue 1. etasje.
- Varmefolie i alle gulv i 1. etasje.
- Varmekabler i toalettrom og vindfang (1. etg.), bad (2. etg.) og vaskerom (u.etg.)
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein fra 2012. Undertak/duk, lekter og sløyfer ble også skiftet i 2012.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er oppført som trekonstruksjon og kledd med stående trekledning. Den nedre halvdelen av sørfasaden er skiftet i 2021.

Taket er bygget med saltakkonstruksjon og undertak av bord. Tilgang til loftet er via loftsluke i gang.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags fra 2013 og 3-lags glass datert til 2020.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Tre.
- Fliser.
- Teppe.
- Parkett.
- Parkett. (Soverom 2021)
- Laminat. (2021)

Vegger:
- Malt strie.
- Malt panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Malt panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har to innvendig trapper mellom etasjene. Trapp fra 1. etasje til 2. etasje er utført i tre med rekkverk med lakkerte trinn. Trapp fra 1. etasje ned til kjeller er utført med enklere utførelse og håndløper på en side av trappen.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av plast, med bunnmembran og smøremembran på vegger.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett. (2025)
- Badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

Vaskerom:
Vegger er pusset og malt mur. Himling er utført med synlig trekonstruksjon. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast og smøremembran fra 2023.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvet er flislagt med varmekabler. Vegger har malt strie, og himling er utført med malt panel.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrrekk via elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og plast, med samlestokken plassert i vaskerommet.

Avløpsrør av plast og støpejern og kloakk er luftet via loftet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad, toalettrom og vaskerom samt vegg- og vindusventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue og kjellerstue datert til 2021 og 2022.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter med trykkreduksjonsventil, tilbakeslag og trykktank plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av leire.

Boligen har synlig drenering på én side av bygget. Det er etablert drenerings-/overvannskum i kjeller. Kummen fremstår å være tilknyttet drenering/overflatevann.

Boligen har betonggulv i kjeller, oppbygget over plast, trykkfast markplate og ca. 20 cm kult. Grunnmur er utført i stein og tegl, og konstruksjonen antas å være av eldre type, trolig kistemur.

Boligen ligger i flatt terreng og fremstår ikke som særlig utsatt for overflatevann mot bygget.

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp fra 2008/2009.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

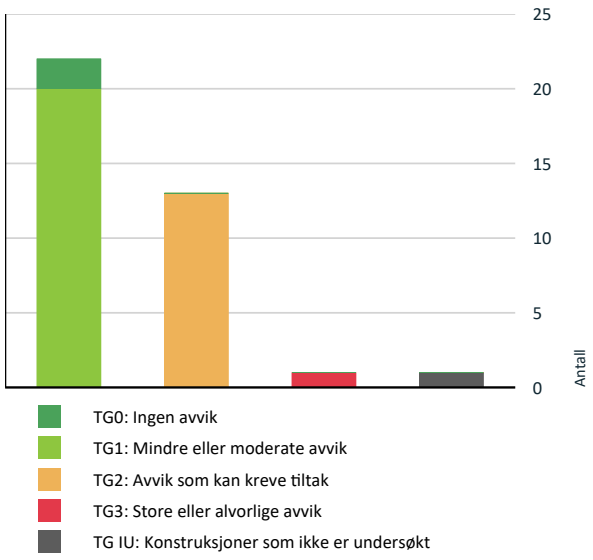
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er imidlertid gjort mindre rominndelinger i forhold til tegninger fra 1975. Det foreligger ferdigattest fra 2023 for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

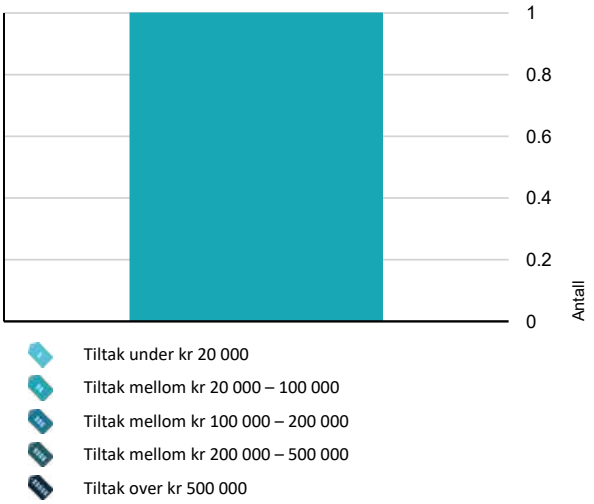
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.
Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, platting og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom 2. etasje 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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
❗	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
❗	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1908

Kommentar
Hentet fra tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen antas å være fra 2009. Taktekking med betongtakstein, samt undertak/duk, lekter og sløyfer, er fra samme periode.
Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene, og er derfor kun besiktiget fra bakkenivå.

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

- Underliggende undertak, sett fra loftet, antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål antas å være fra 2009.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

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

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført som trekonstruksjon og kledd med stående trekledning. Den nedre halvdelen av sørfasaden er skiftet i 2021.

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

- Det er påvist noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på øvre del av sørfasaden, samt vindskier.

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 på grunn av lite eller begrenset lufting bak kledningen. Dette kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er nødvendig for å sikre uttørking av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen.

Det er også registrert værslitte panelbord på øvre del av sørfasaden. Eksponering for vær og vind kan føre til sprekkdannelser, oppsprekking av maling/behandling og svekket beskyttelse mot fukt. Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold eller utskifting av enkelte panelbord må påregnes i løpet av de kommende årene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Taket er bygget med saltakkonstruksjon og undertak av bord.
Tilgang til loftet er via loftsluke i gang.
Lufting er observert i takkonstruksjonen og gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert mindre fuktmerker/skjold på undertak og takkonstruksjon, trolig fra eldre periode.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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. Eier opplyser at loftsrommet er kontrollert jevnlig uten at det er observert tegn til aktiv fuktinntregning. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.



TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags fra 2013 og 3-lags glass datert til 2020.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt en terrassedør.

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

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

- Tre.
- Fliser.
- Teppe.
- Parkett.
- Parkett. (Soverom 2021)
- Laminat. (2021)

Vegger:
- Malt strie.
- Malt panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Malt panel.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang/trapp i 1. etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i spisestue.
Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.
Det er målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele gangen i 2. etasje.

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - Soverom 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 46 mm gjennom hele rommet i soverom 2.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv og vegger i betong/mur.
Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig basert på konstruksjonens oppbygning.
Rom under terreng må vurderes i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Tilstandsrapport

Per befaringsdato er det ikke påvist fukt, saltutslag eller tegn til svekkelse.
Det kan likevel ikke utelukkes behov for ytterligere vedlikehold av terrengforhold og drenering over tid.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller med begrenset høyde og adkomst.
Grunn består av stedlige masser/stein. Underside etasjeskiller er av tre.
Krypkjelleren er ventilert med avtrekksvifte. Det er ført tekniske installasjoner i krypkjelleren.
Forholdene gir begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere generelt regnes som en risikokonstruksjon.
God ventilering, fungerende drenering samt jevnlig tilsyn og vedlikehold må påregnes for å redusere risiko for fuktrelaterte forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har to innvendig trapper mellom etasjene.
Trapp fra 1. etasje til 2. etasje er utført i tre med rekkverk med lakkerte trinn.
Trapp fra 1. etasje ned til kjeller er utført med enklere utførelse og håndløper på en side av trappen.
Trappene fremstår i normal stand sett i forhold til alder. Mindre bruksmerker og normal slitasje må påregnes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Varmekabel ble byttet i 2015 sammen med fliser utført av M-TEK.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt lokalt fall bak badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er målt 12 mm fall fra terskel til sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av plast, med bunnmembran og smøremembran på vegger.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

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

Gjenværende forventet levetid: 3 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Sluk under boblekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett. (2025)
- Badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innredning og sanitærutstyr er fra 2004, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura på flislegging og membran foreligger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er pusset og malt mur. Himling er utført med synlig trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast og smøremembran fra 2023.

Gjenværende forventet levetid: 22 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av sluk på sikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da konstruksjonen er direkte tilgjengelig for visuell inspeksjon. På vaskerom i kjeller mot malt grunnmur lar hulltaking seg ikke utføre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvet er flislagt med varmekabler. Vegger har malt strie, og himling er utført med malt panel.

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant med innredning.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrrekk via elektrisk vifte.

Toalettrommet er i normal stand, i tråd med forventningene basert på alder.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber og plast, med samlestokken plassert i vaskerommet.
Vannrør har en lav/middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern og kloakk er luftet via loftet.

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

Dette gjelder den delen av anlegget som er utført i støpejern. Eldre tekniske installasjoner har økt risiko for svikt, og forventet gjenværende levetid må vurderes i lys av anleggets alder og normal teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene 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 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad, toalettrom og vaskerom samt vegg- og vindusventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue og kjellerstue datert til 2021 og 2022.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 7-10 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter med trykkreduksjonsventil, tilbakeslag og trykktank plassert i vaskerommet.

Tilstandsrapport

Gjenværende forventet levetid: 11 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: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av leire.
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 synlig drenering på én side av bygget.
Det er etablert drenerings-/overvannskum i kjeller. Kummen fremstår å være tilknyttet drenering/overflatevann.

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.

- Det mangler topplist på knotteplasten.
- Det bør tas hensyn til at boligen antas å stå på leirgrunn, hvor stabilt fuktighetsnivå er viktig for å unngå uttørking av grunnen. Eventuelle tiltak knyttet til fuktsikring og drenering bør derfor baseres på faglig vurdering. Selger opplyser at det i forbindelse med bruksendring og innredning av kjeller er rådført med faglig ekspertise på temaet.
- Det er kun etablert drenering på én side av bygget. For øvrige fasader bør terrengforhold og fall kontrolleres for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygget, da grunnmuren har kapillært oppsug.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Kjelleren har vært benyttet som oppholdsrom de siste to årene. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Alderen på konstruksjonen medfører imidlertid risiko for fremtidige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved senere endringer eller skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggulv i kjeller, oppbygget over plast, trykkfast markplate og ca. 20 cm kult.
Grunnmur er utført i stein og tegl, og konstruksjonen antas å være av eldre type, trolig kistemur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Gitt byggets alder så bør en påregne jevnlig vedlikehold/tilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes basert på byggets alder. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risiko for skader på konstruksjonen. Dette omfatter blant annet kontroll av fuktforhold, tetting av eventuelle sprekker samt oppfølging av tak- og dreneringsløsninger.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i flatt terreng og fremstår ikke som særlig utsatt for overflatevann mot bygget.
Det tas forbehold om at telehiv kan forekomme i vinterhalvåret og medføre mindre ujevnheter i terreng rundt boligen. Eier opplyser at dette ikke har vært noe problem.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp fra 2008/2009.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller. Det er etablert en midlertidig løsning med skyvbar, fastmontert stige.
- Vinduer i 2. etasje mangler barnesikring. Dette er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav og innebærer risiko for fall. Tiltak anbefales.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvending trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Hentet fra tidligere salgsoppgave

Standard
Garasjen er i dårlig forfatning og benyttes per i dag til lagring.

Vedlikehold
Garasjen er i svært dårlig forfatning, og konstruksjonens tilstand tilsier at bygget ikke har teknisk verdi. Utbedring vurderes som lite hensiktsmessig, og riving i sin helhet anbefales.

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)**
2. Etasje	81			81	
1. Etasje	86	2		88	
Kjeller	47			47	
SUM	**214**	**2**			
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, garderobe 2, bod, gang, bad		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, entré, trapperom, toalettrom	Utebod	
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue		

Kommentar

BRA-e:
- Utebod på ca. 2 m²

Takhøyde i 1. etasje på ca. 2.67 meter.
Takhøyde i kjeller på ca. 2.02 - 2.05 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er imidlertid gjort mindre rominndelinger i forhold til tegninger fra 1975. Det foreligger ferdigattest fra 2023 for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 16 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.12.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Magnus Gevelt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	110	40		0	334.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Andreas Borgens gate 11

Hjemmelshaver
Støen Karina Bakke, Gevelt Magnus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Faktura flis og membran 2023			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el bil lader 2023			Gjennomgått		Nei
Utbedring av rapport fra el-tilsyn 2020			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring sikringsskap 2017			Gjennomgått		Nei
Bilder, fasade-, plantegninger, snitt og erklæring fra 1975			Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave 2016			Gjennomgått		Nei
Andreas Borgens gate 11, ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på utskiftning av varmekabel på bad i 2. etg 2015			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring for det elektriske i 1. etg 2020			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	10.01.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

• 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/DU1345

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

Gevelt, Magnus	9578-5997-4-3154766	2025-12-30 20:59:08
Støen, Karina Bakke	9578-5995-4-2116114	2025-12-30 21:01:43

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
30. des. 2025

Oppdragsnummer
10-0433/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andreas Borgens gate 11, 3045 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Magnus Gevelt, Karina Bakke Støen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2016

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: 90907235
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Solutions AS la membran og fliser ved oppussing av vaskerom i kjeller. Krøderen Elektro gjorde det elektriske. Det øvrige ble gjort med egeninnsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom i kjeller ble oppgradert med smøremembran: Byggmester Solutions AS i 2023. Membran på hovedbad i 2. etg. er fra 2004. Sveiset bunnmembran i gulv og smøremembran bak fliser på vegg.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over for vaskerommet. Vaskerommet hadde plastsluk på gulv og avløp /utslag fra før som ble benyttet videre. Ukjent når dette ble etablert.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3T Bygg kledde om nedre del av sørfasaden, skiftet ut vinduer i 1. etg., utgangsdør og satte inn terrassedør i 2021. Stor, oppmurt peis ble revet og røykrør blendet/murt igjen.

---

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

Nei

---

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: Mye av det elektriske er oppgradert eller skiftet ut, herunder all innmat i sikringsskap, en del nye kurser, overspenningsvern, el-billader, varmefolie i store deler av 1. etg., varmekabel på vaskerom i kjeller, m.m. Krøderen Elektro og ASK Elektro er benyttet til dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020 ble det utført kontroll av el-tilsynet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro i 2023.

---

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: Lagt opp varmtvann til utekran, varmt- og kaldtvann til dusj og utslagsvask i kjeller, samt endret plassering av vanntilførsel til vaskemaskin, tilkobling av badekar på eksisterende opplegg på hovedbad. Vannlekkasjedeteksjonssystem installert i 2022 med trådløse sensorer i alle rom med vanntilførsel. Utført ved hjelp av bekjent av familien som er rørlegger. Varmtvannsbereder ble skiftet og det ble satt inn tilbakeslagsventil (krav fra kommune) i 2017 av JTK Rørservice AS.

---

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: Bruksendring av kjeller var et søknadspliktig tiltak. Tiltaket ble omsøkt i 2021 og gitt ferdigattest i 2023. Krøderen Elektro ble brukt til det elektriske. Fasadeendringer på sørfasade, samt tilbakeføringer til opprinnelig uttrykk ble avklart å være unntatt søknadsplikt under bestemmelsene som gjelder "mindre fasadeendringer". Dette er skriftlig bekreftet av byggesaksbehandler.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Norva 24 renset oljetanken i 2019. Oljetanken ble deretter fjernet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uteområdene ble rehabilitert i 2019. Egeninnsats og bistand fra Tveten Gård Hageservice.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radon er målt via Airthings inneklimasensor de siste årene i kjelleren. Siste års gjennomsnitt er 60 Bq/m3 i kjelleren. 16 Bq/m3 i 1. etg.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere peis/ildsted er frakoblet pipe. Brannvesenet/feietilsynet ble orientert.

---

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

Eventuell kommentar: Ved overtakelse var det enkelte mindre saltutslag på søndre kjellervegg. Dette ble utbedret ved å endre fallretning på terrenget utenfor denne veggen (fra innover til utover). Siden ble utslaget vasket bort og har ikke kommet tilbake.

---

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

Ja

Beskriv: Garasjetaket har hatt en mindre lekkasje som ble utbedret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen mindre sprekker i mur da vi overtok. Ble slemmet over for overvåkning av potensiell bevegelse i ca. 2022. Har ikke sprukket opp på nytt. Noe skjevheter på gulv.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takst fra 2016

---

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?

Ja

Beskriv: Mottatt nabovarsel for Amtmand Breders gate 21 hvor det blant annet planlegges å tilbakeføre fasadene til opprinnelig uttrykk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Sanert og fjernet.

---

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

Ja

Beskriv: Garasjen er moden for utskiftning. Fungerer fint til oppbevaring av sykler og lignende.

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: 10-0433/25

enova

Energiattest



Adresse **Andreas Borgens gate 11, 3045 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243839**
Byggeår **1906**	Bygningsnummer **158471450**
Gårdsnummer **110**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Areal **216 m²**	Bruttoareal **214 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **216 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **223 kWh/m² per år**

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

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.



Andreas Borgens gate 11, 3045 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: 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 6: Isolere loftsluke

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

Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

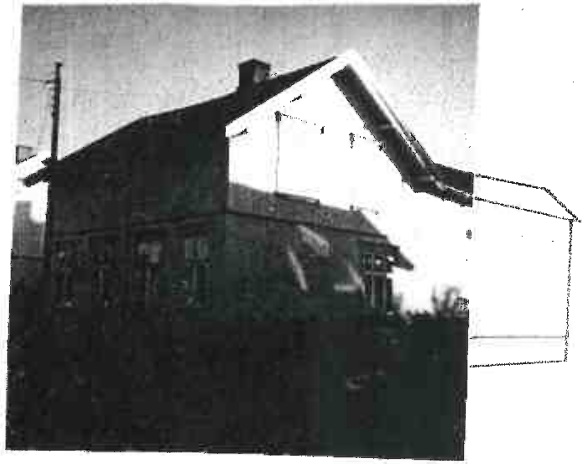
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

GAMMEL BYGGNING. FASADER



← ØST →



583/75.

SYD

NORD



VEST SYD VEST

Godkj 9/9-75.

THORE W. MATHISEN
ANDREAS BORGENS GT. 11.
3000 DRAMMEN.

Gnr. 9 Bnr. 70
Gatenr. 70.05

GAMMEL BYGGNING. FASADER



← ØST →



583/75.

SYD

NORD



VEST

SYD

VEST

Godkj... 9/9 75.

THORE W. MATHISEN
ANDREAS BORGENS GT. 11
3000 DRAMMEN.

K


Thore W. Mathisen
Andreas Borgens pl. 11.
3000 DRAMMEN
4.8.75
Andreas Borgens gate
Sehesteds gate
Marcus Thranes gate
Amtmann Bredes gate
Strøm Terrasse
Nordre Nysetvei
Kommunal gate
PLASSERING AV ... GODKJENNES AV BYPLANSJEFEN
innkommen protest fra naboer må tas opp av kl. skrivelse av
BYPLANKONTOR
BYPLANSJEFEN

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen Amtmand Breders gate 23 avgir nedenstående erklæring der blir å tinglese som gjeldelse på eiendommen. Erklæringen kan ikke avleses uten etter samtykke fra bygningssjefen i Drammen.

Jeg gir herved eier av eiendommen Andreas Borgens gate 11, herr Thore William Mathisen, tillatelse til å legge tilbygg til sitt våningshus nærmere nabogrensen enn 4 meter. Angående tilbyggets størrelse og beliggenhet henvises det til bygningsvesenets sak jnr. 583/75, A.nr. 503.1, samt byplansjefens påtegning datert 29. august 1975, i samme sak.

Ved eventuell bebyggelse av min eiendom forplikter jeg meg til å holde slik avstand fra tilbygget som det bygningsloven krever.

Drammen, den 16/9. 1975

Kari Simonsen

Eier av Amtmand Breders gate 23

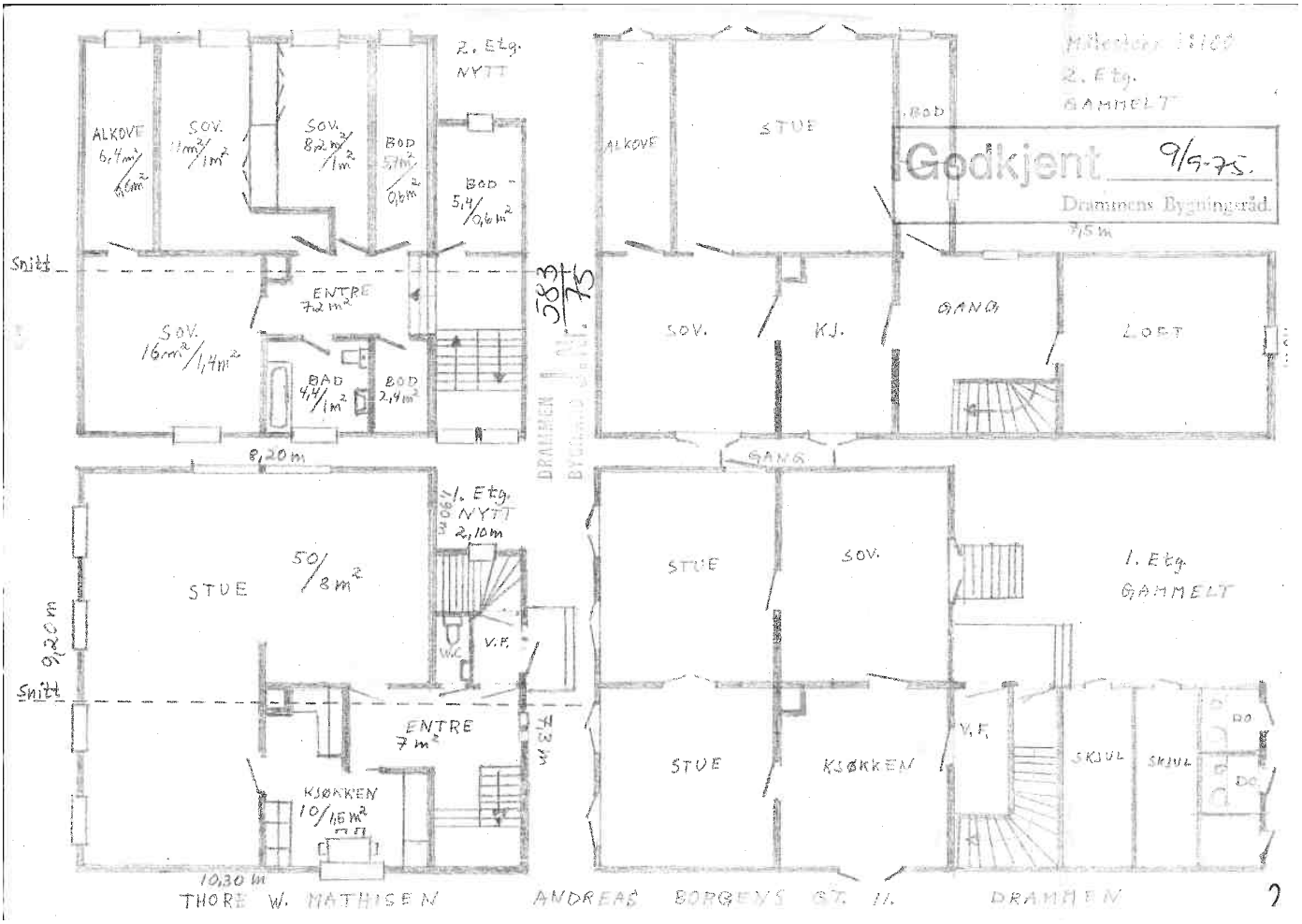
Likelydende dokument er innlevert til tinglysning i dag.

Gebyr kr. 30,- betalt.

Drammen byrett, 18/9 75

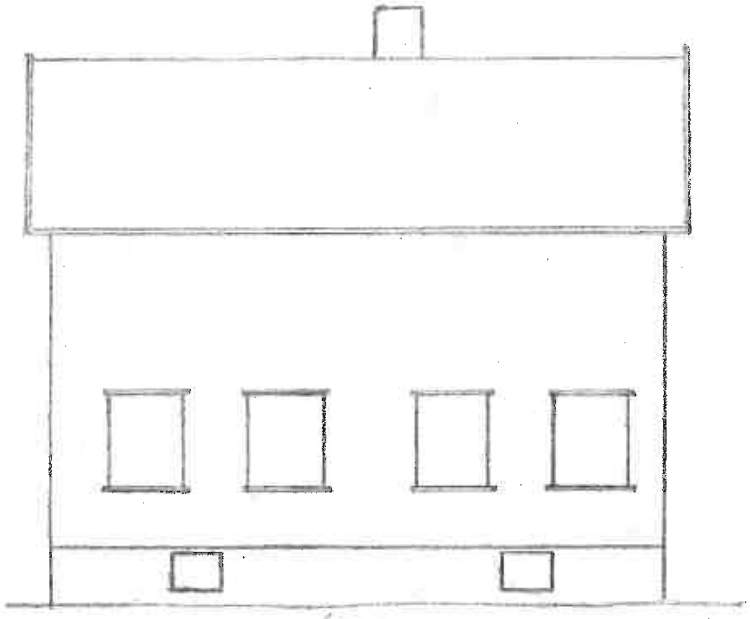
Karlsen

EIENDOMSREGISTRET
503 / 583/75 Dato 29/9 1975

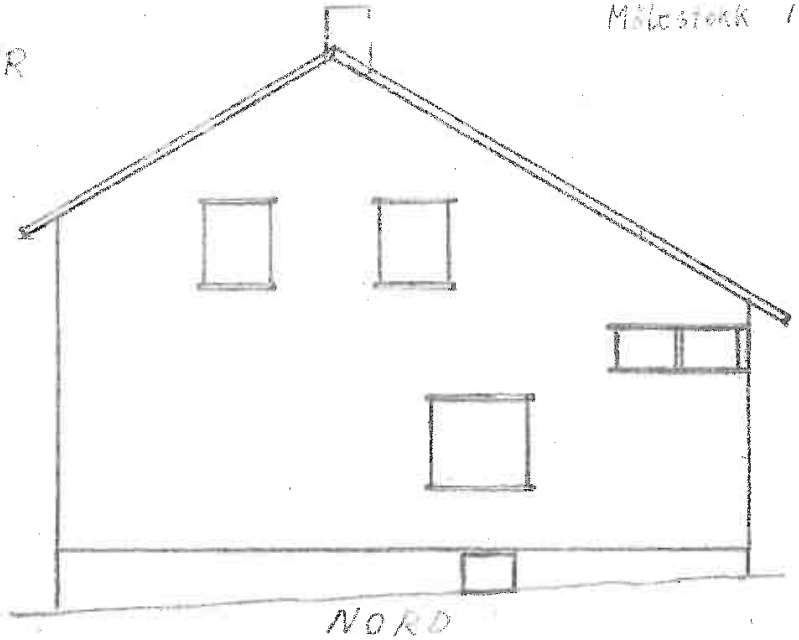

2. Etg.
NYTT
ALKOVE
SOV.
SOV.
BOD
BOD
Snitt
ENTRE
SOV.
BAD
BOD
8,20 m
1. Etg.
NYTT
2,10m
STUE
50/8m²
W.C
V.F.
9,20 m
Snitt
ENTRE
7 m²
KJØKKEN
10/1,6m²
10,30 m
THORE W. MATHISEN
ANDREAS BORGEVS ST. 11.
DRAMMEN
2. Etg.
GAMMELT
ALKOVE
STUE
BOD
Godkjent 9/9-75.
Drammens Bygningsråd
SOV.
KJ.
GANG
LOFT
GANG
1. Etg.
GAMMELT
STUE
SOV.
STUE
KJØKKEN
V.F.
SKJUL
SKJUL
BO
DO
DRAMMEN

NYE FASADER

Målestokk 1:100

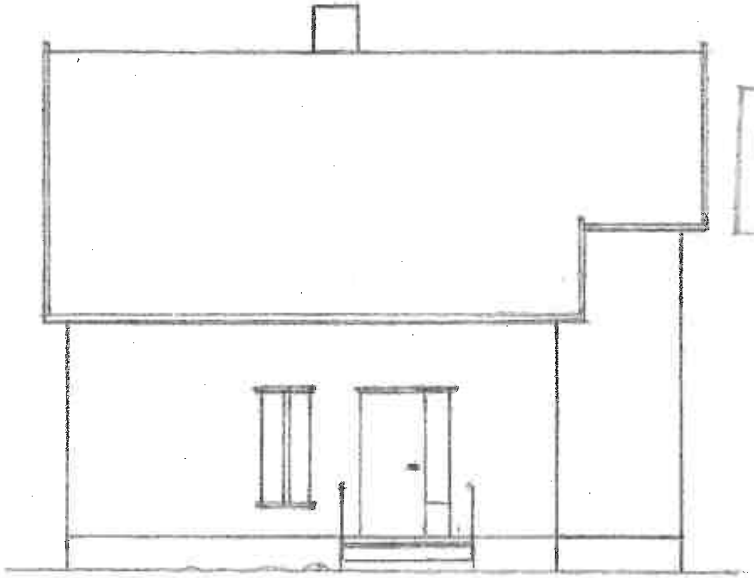


ØST

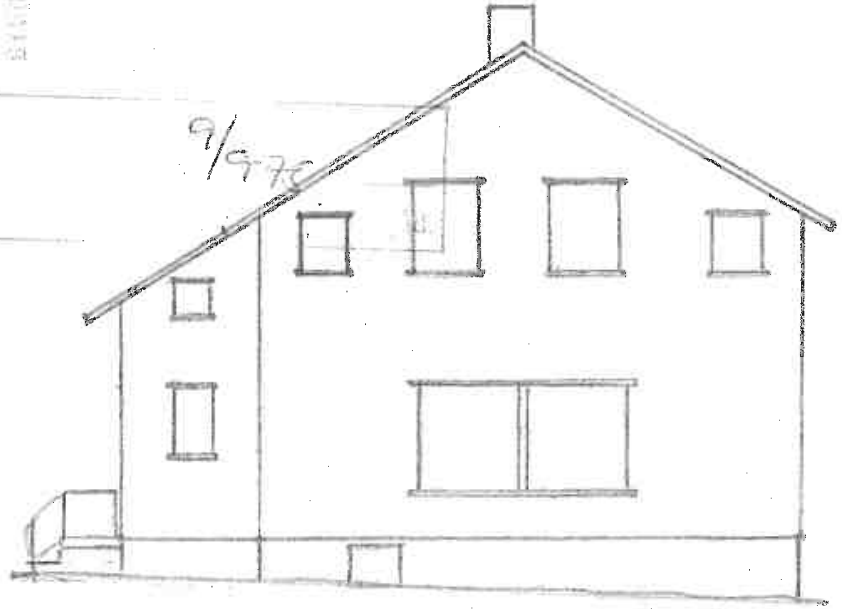


NORD

583/75.



VEST



SYD

THORE W. MATHISEN
ANDREAS BORGENS GT. 11. DRAMMEN.

4

SNITT

ØST – VEST

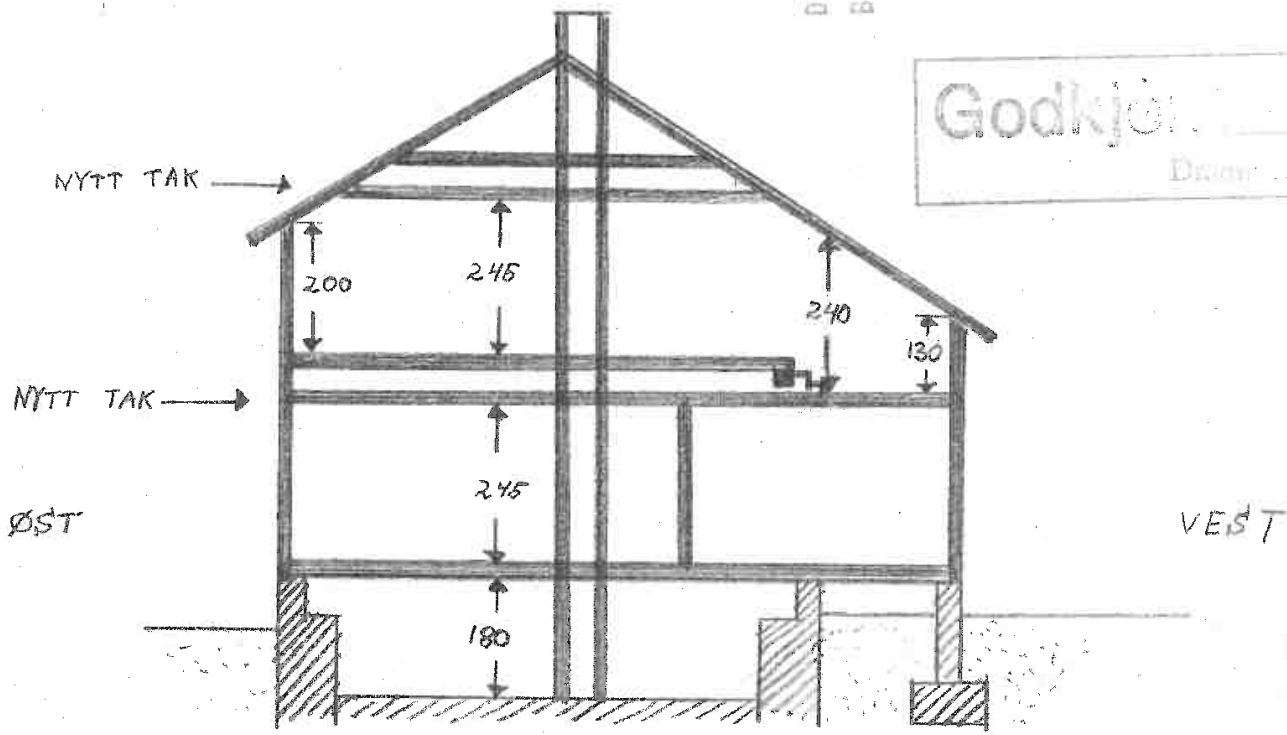
Målestokk 1:100

383/72.

DRAMMEN BYGN.RÅD

THORE W. MATHISEN
ANDREAS BORGENS GT. 11.
3000 DRAMMEN

Godkjent 9/9-75
Dato ... sign.



2

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

Magnus Gevelt
Andreas Borgens gate 11
3045 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/01069-9	Kristine Dorthea Kildebo	20.12.2023

Andreas Borgens gate 11, ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 110 / 40 / 0 / 0
Tiltakshaver: Magnus Gevelt

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring mottatt 13.12.2023. Søknaden var fullstendig 13.12.2023.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse i vedtak datert 28.06.2021 til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel (≪råkjeller≫) til hoveddel (vaskerom og stue) til eget bruk, i sak med BYGG-21/01069-5.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyr

Gebyr for ferdigattest var inkludert i gebyret for tillatelse gitt 28.06.2021

Klageadgang

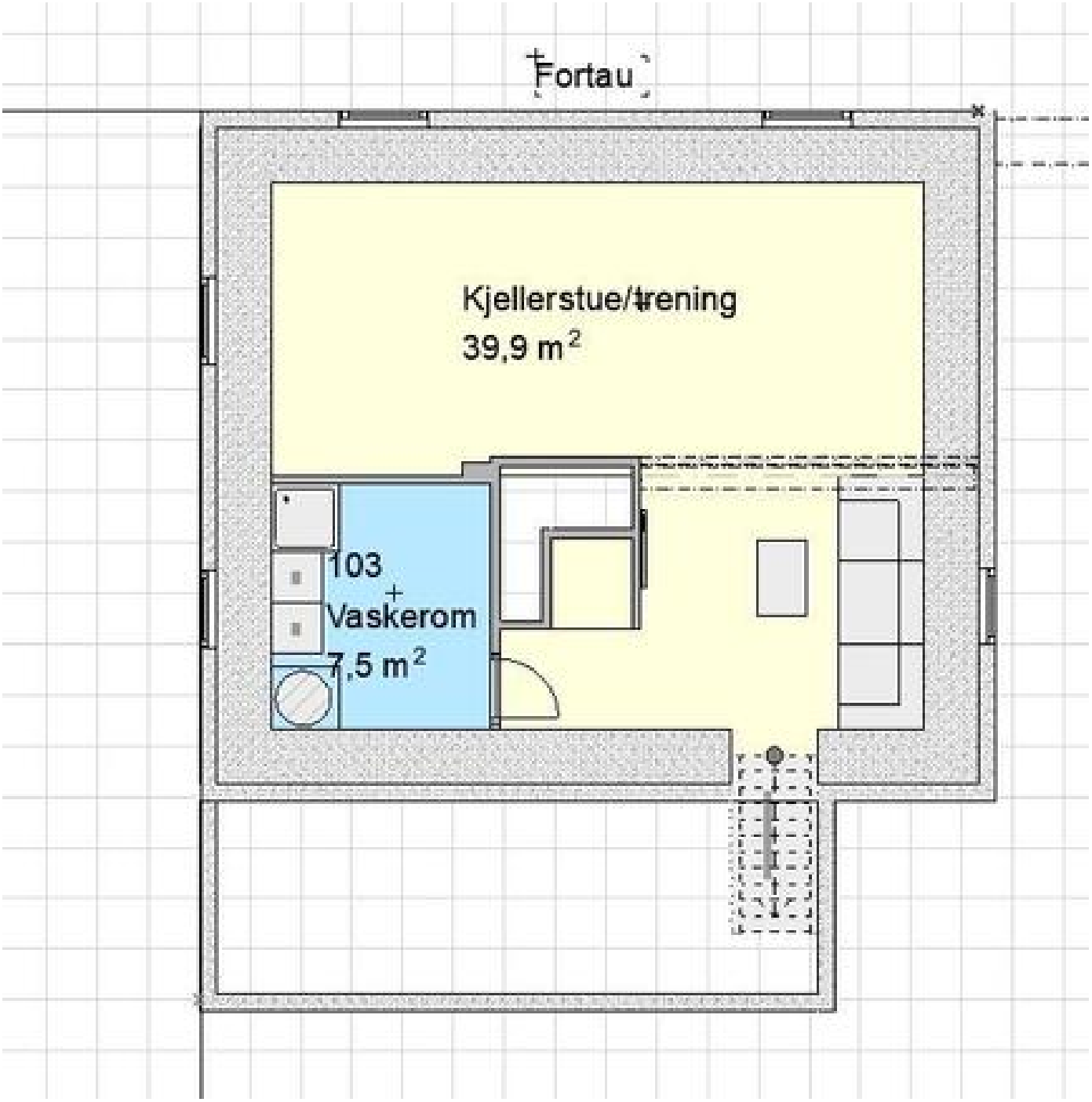
Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

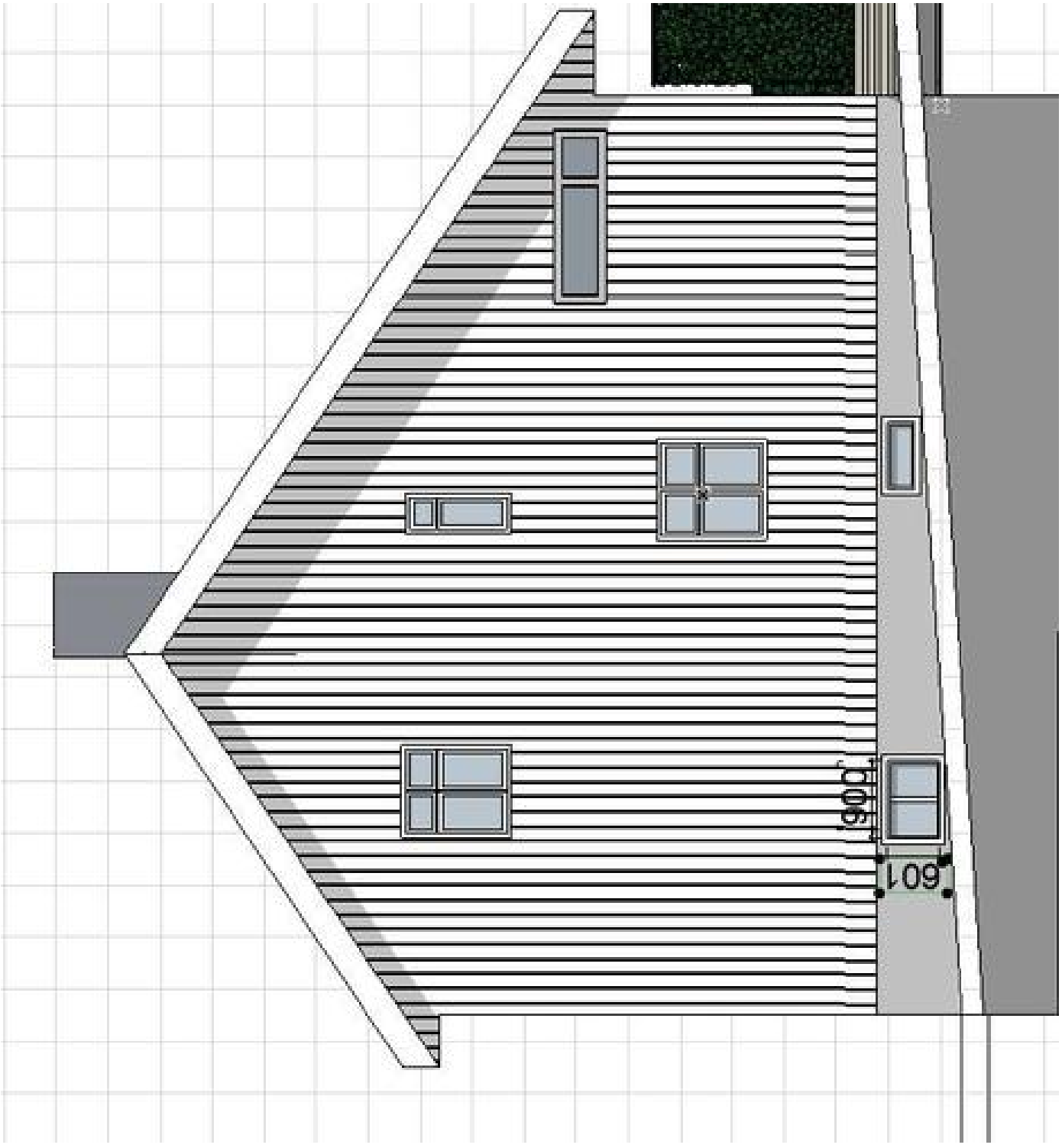
Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

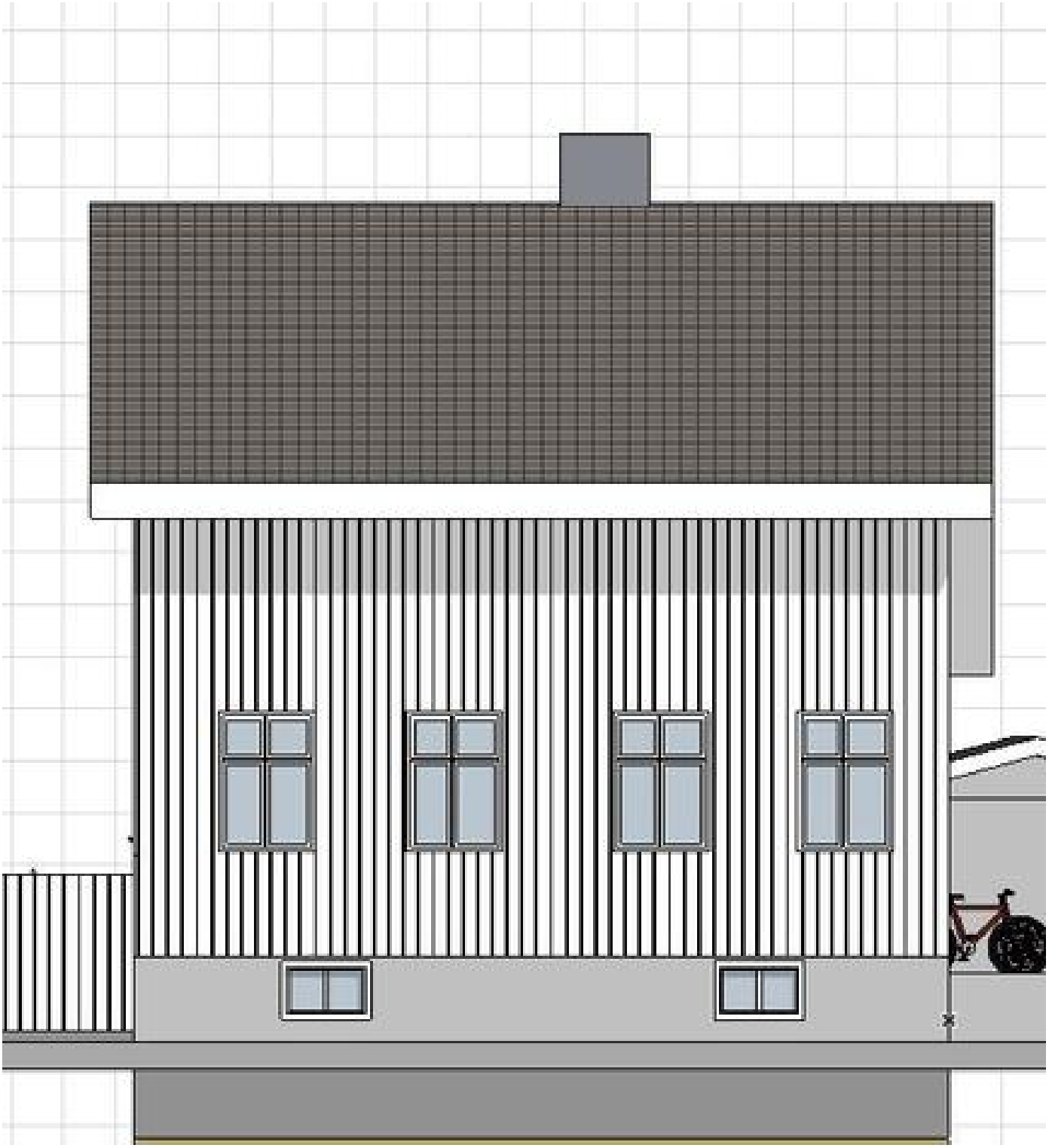
Med hilsen

Kristine Dorthea Kildebo
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur


Fortau
Kjellerstue/trening
39,9 m²
103
+
Vaskerom
7,5 m²


600
601





Drammen kommune

Kartutsnitt

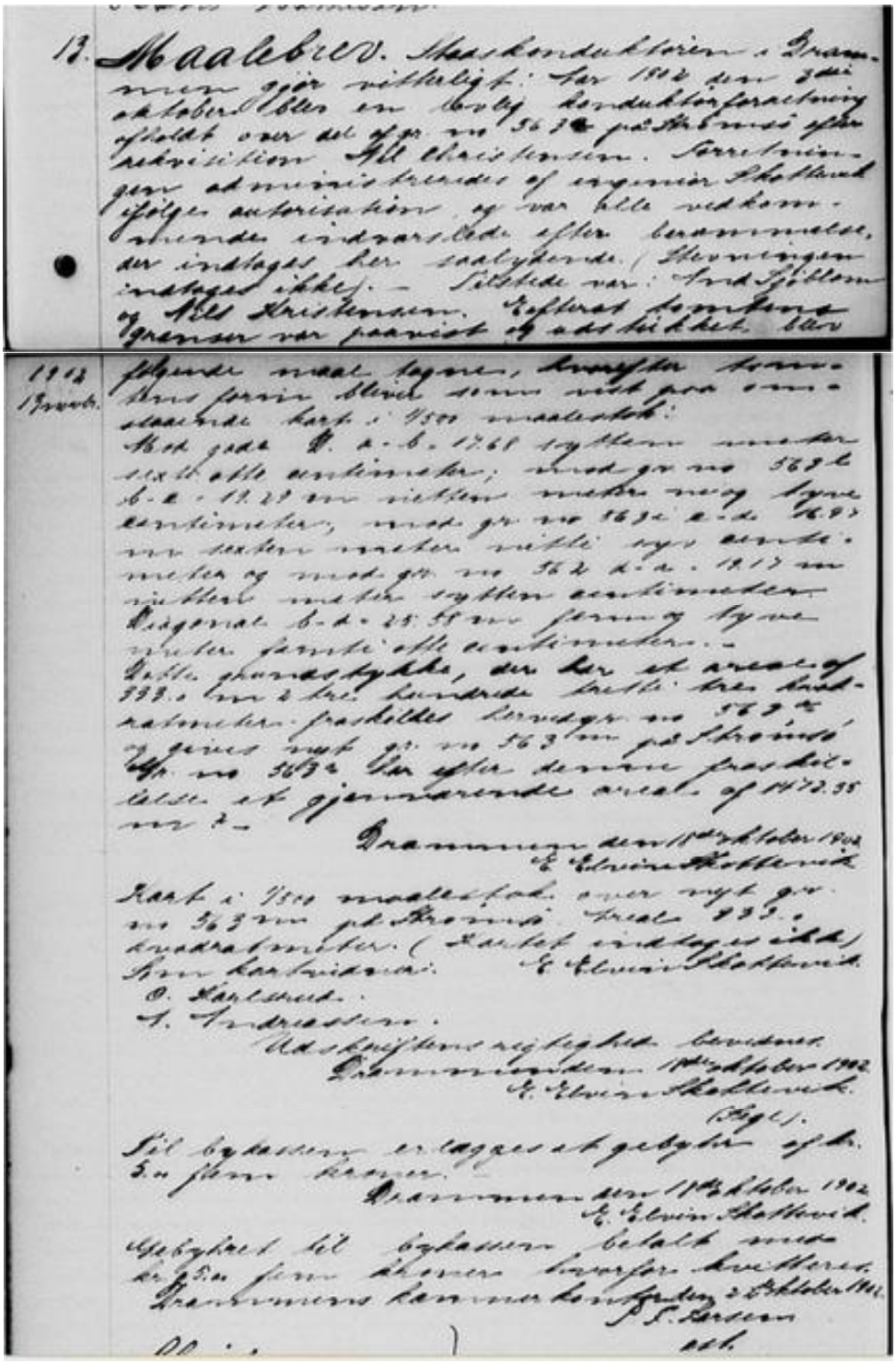
Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Andreas Borgens gate 11 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Kjørebanekant	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegskulderkant	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Forsenkningskurve	Høydekurve
Lekeplass	Bebygd område	Annet



13. Maaleb. V. Maskinkonduktøren i Drammen gjør vitterlig: At den 3die oktober d. A. er konduktørforretning foretat over det gjennem nr 563 på Strømsø gaard ved subdivision fra Chr. Christensen. Forretningen gav administrerende af ingeniør Skotland ifølge autorisation og var alle vedkommende eiendomsbesidere efter barnmaalet, der indtages her nedenfor tilstede. (Stevningen indtages ikke). - Tilstede var: Ingeb. Gjellum og Chr. Christensen. Efterat komforts grænser var paavist og adskillelse blev

1902
19 nov.

følgende maal tagne, hvorefter kommissionen fandt sig ikke at kunne godkjende nævnte parcel i 1500 maalestok:
Mod gade V. a-b. 17.61 sytten meter sekstien centimeter; mod gr. nr 569 b b-c. 19.29 nitten meter nitti nye centimeter, mod gr. nr 569 c c-d. 16.93 nr sekstien meter nitti nye centimeter og mod gr. nr 562 d-a. 19.17 nr nitten meter sytten centimeter. Diagonal b-d. 25.58 nr femog tyve meter femti otte centimeter. -
Dette grundareal, der har et areal af 393.0 nr 3 hundrede nitti tre kvadratmeter, fraskildes herefter gr. nr 569 c og gjøres nyt gr. nr 563 nr på Strømsø gaard nr 563 c. Det øvrige fraskillelse et gjenværende areal af 1472.35 nr 2 -

Drammen den 19de Oktober 1902
E. Elvin Skotland

Kart i 1500 maalestok over nyt gr. nr 563 nr på Strømsø. Areal 393.0 kvadratmeter. (Kartet indtages ikke)
Som kontrahenter:
E. Elvin Skotland.
O. Karlsrud.
A. Andreassen.
Adskillelsens rigtighed bevidnes.
Drammen den 19de Oktober 1902
E. Elvin Skotland.
(Sigl.).

Til byskassen erlagdes for gebyr efter § 5 en form kroner.
Drammen den 19de Oktober 1902
E. Elvin Skotland.

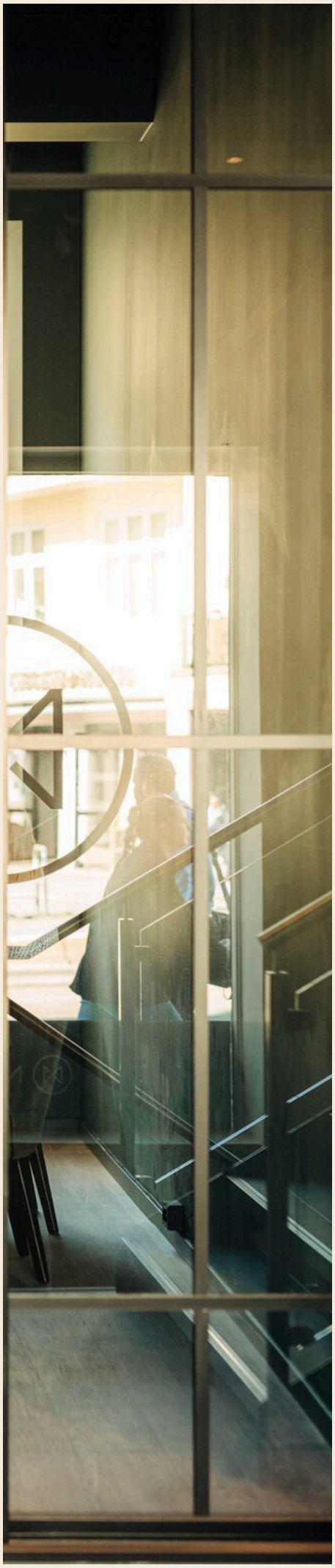
Gebyret til byskassen beløb sig efter § 5 en form kroner hvorfor kvittering.
Drammens kommunekontor den 2 Oktober 1902.
P. S. Larsen
oo.

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 10-0433/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Andreas Borgens gate 11 3045 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 110, bnr 40 (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:

Christian Gjesdal Udgaard

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Drammen Eiendomsmegling AS
c.udgaard@nordvikbolig.no
930 38 405