NORDVIK

# Neversvingen 32

3 soverom | 135 kvm | Rekkehus

Velkommen til

# Neversvingen 32

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 33 | Om boligen |
| 44 | Tilstandsrapport |
| 71 | Egenerklæringsskjema |
| 78 | Andre vedlegg |
| 91 | Kontaktinfo |
| 94 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 97 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 98 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.08.2026







# Nøkkelinformasjon

Innholdsrikt rekkehus m/flott hage og gode solforhold - Terrasse m/utsikt - Garasje og parkering - Barnevennlig nabolag

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 600 000,-** |
| Omkostninger | **116 090,-** |
| Totalpris | **4 716 090,-** |
| BRA-i | **135 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1970** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Neversvingen 32!

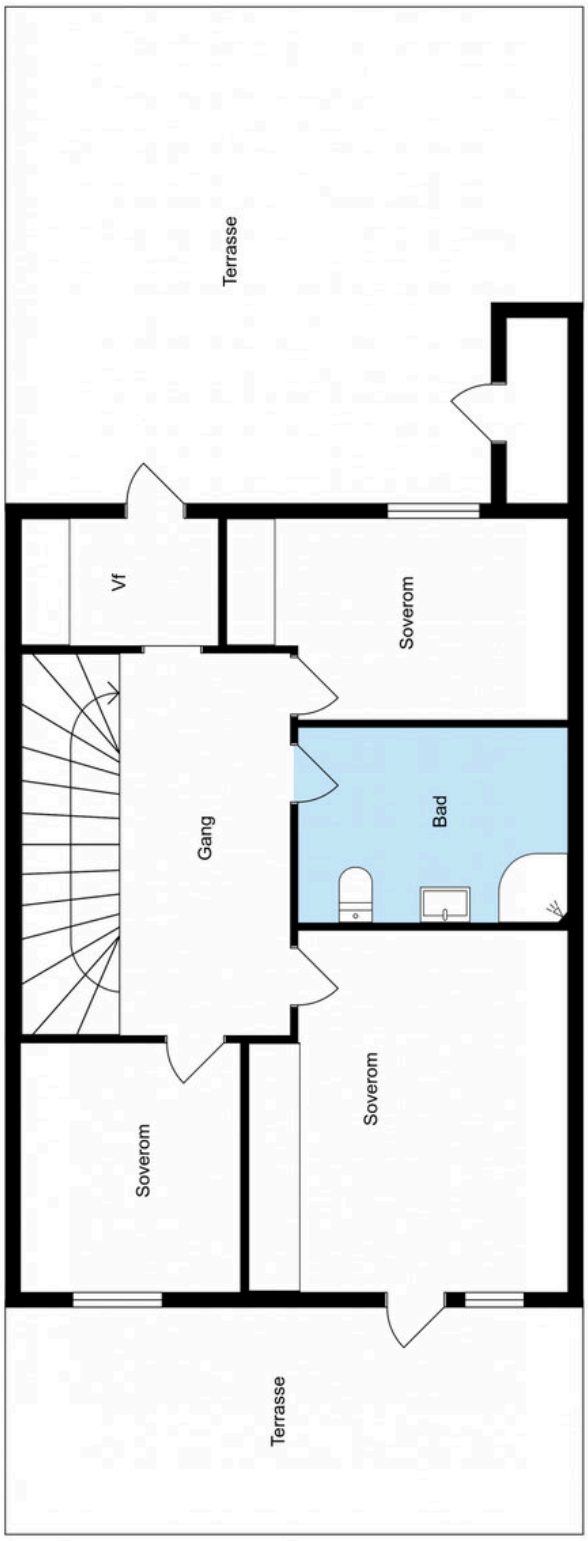
Dette er et innholdsrikt rekkehus med skjermede og solrike uteområder. Her bor du i et familievennlig nabolag

Høydepunkter:

- Nytt sikringsskap i 2019
- Installert varmepumpe i 2021
- Nytt shingeltak og beslag i 2023
- Peisovn i stue
- Flott hage m/gode muligheter for hjemmedyrking
- Terrasser på tilsammen 59 kvm
- Gode solforhold og flott utsikt
- Garasje og parkeringsplass
- Praktisk snekkerbod i kjeller
- Grenser til grønt og bilfritt uteområde
- Gangavstand til tog, kjøpesenter, buss, skole og barnehage
- Enkel tilknytning til marka med turmuligheter hele året

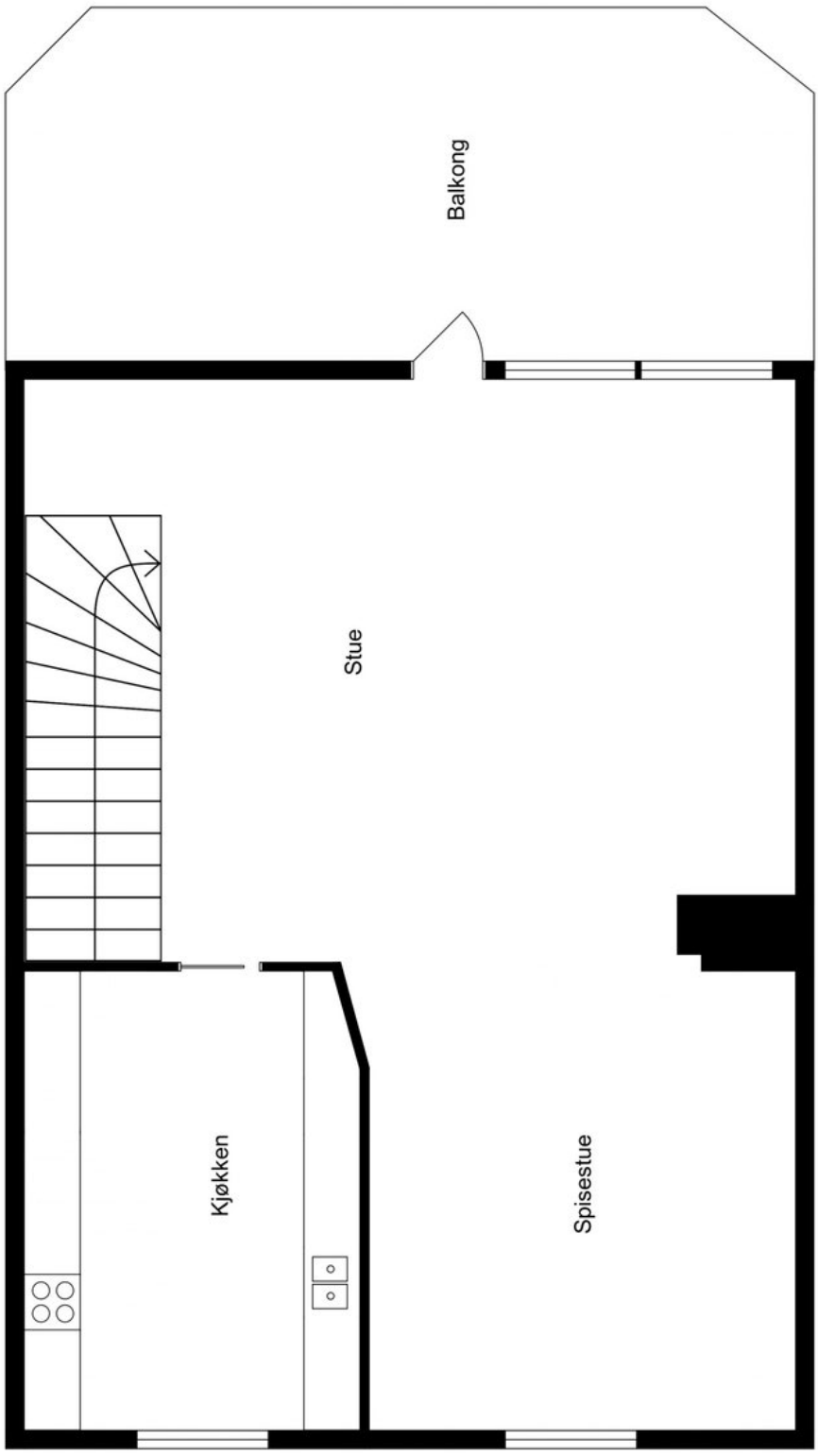
# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



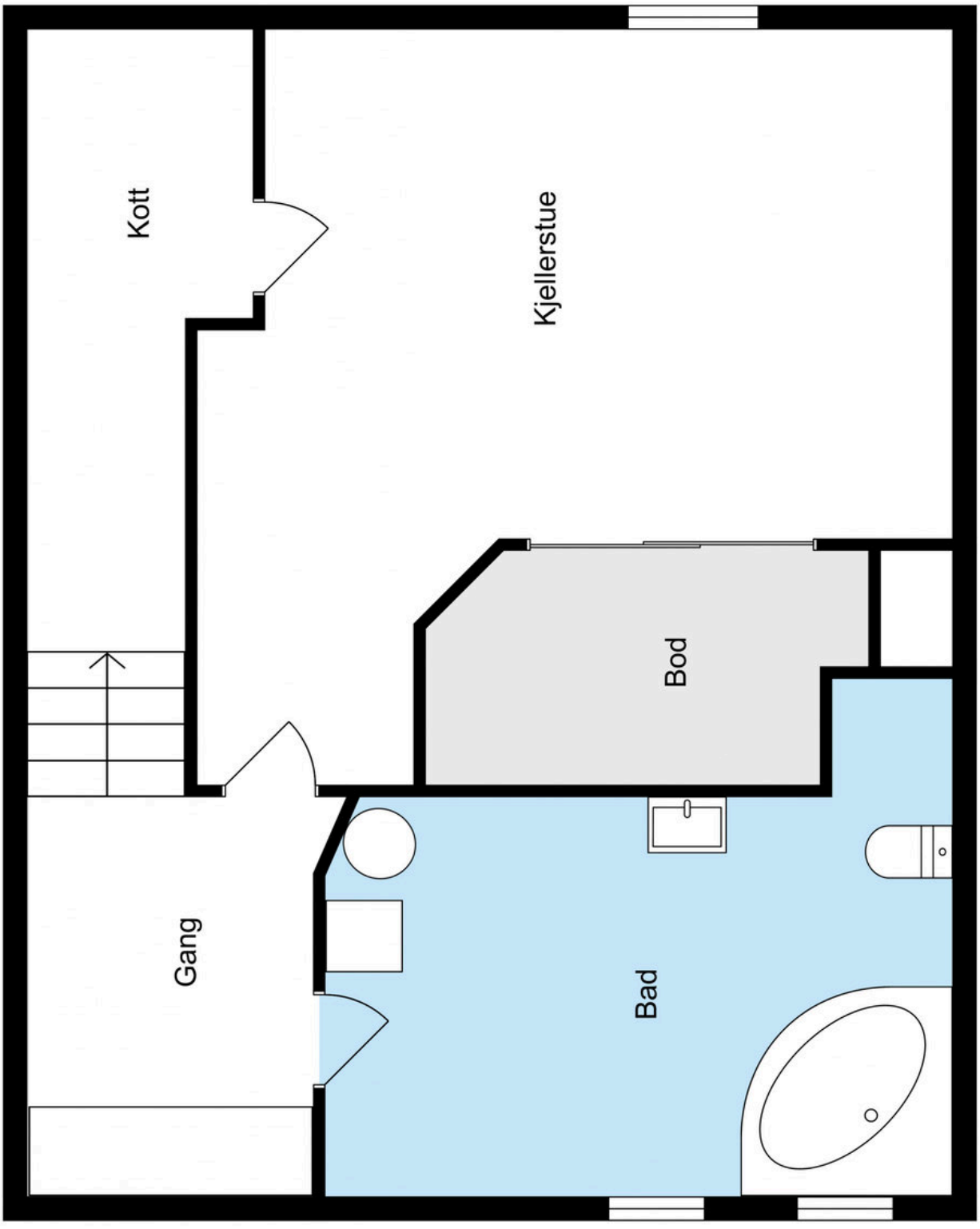
# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm









































Lekkert opparbeidet med hekk og diverse beplantning rundt plattingen





Gjennomført og pent

På andre siden av boligen har du også hage med plantekasser for hjemmedyrking





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Neversvingen 32

Nabolaget Bjørkelia - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Gulskogen skole (1-10 kl.)** | **7 min** |
| 519 elever, 33 klasser | 0.6 km |
| **Rødskog skole (1-7 kl.)** | **11 min** |
| 130 elever, 8 klasser | 0.9 km |
| **Norlights Montessoriskole Dram...** | **15 min** |
| 68 elever, 2 klasser | 1.3 km |
| **Akademiet realfagsskole Dramme...** | **20 min** |
| 115 elever, 10 klasser | 1.6 km |
| **Akademiet ungdomsskole Drammen...** | **15 min** |
| 75 elever, 8 klasser | 1.3 km |
| **Akademiet videregående skole D...** | **15 min** |
| 270 elever | 1.3 km |
| **Heltberg vgs. Drammen** | **16 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bjørkelia** | **4 min** |
| Linje 25 | 0.2 km |
| **Gulskogen stasjon** | **9 min** |
| Linje R12, R13 | 0.7 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **55 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 15 min** |

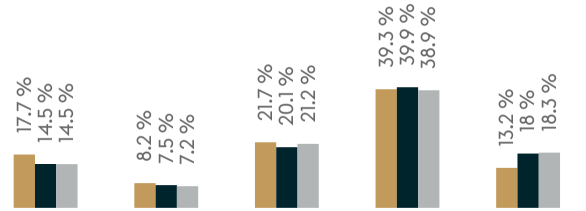
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kjerraten barnehage (1-5 år)** | **12 min** |
| 69 barn | 1 km |
| **Rødgata barnehage (1-6 år)** | **13 min** |
| 30 barn | 1.1 km |
| **Gulskogen barnehage (0-6 år)** | **15 min** |
| 91 barn | 1.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Gulskogen** | **6 min** |
| **Meny Gulskogen** | **8 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjørkelia | 1 062 | 478 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Rødgata, ballplass/akebakke | 6 min |
| Gulskogen skole | 8 min |
| Adrenalin Drammen | 16 min |
| Bølgen Tr.senter - Drammensbad... | 6 min |

*«Beste stedet å bo i Drammen by»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100




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

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0249/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN
Gnr 13, bnr 117 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 112 (ideell andel 1/9) i Drammen kommune

**Selgere**
Siri Gamst Bøysen
Vemund Vasshaug

**Kjøpesum og omkostninger**
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 731 090,- (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**
1970

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 43 kvm. Kjellerstue, bad/vaskerom, bod, gang
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, spisestue, kjøkken
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 14 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Veranda på ca. 14 m²
- Terrasse på ca. 15 m²
- Inngangsparti på ca. 30 m²

Takhøyde i kjellerstue på ca. 2.04 meter.

**Standard**
1. Etasje:

Entré/Gang: Velkommen inn - Flislagt entré med varmekabler i gulv. Det er praktisk skyvedørsgarderobe i entréen som gir god plass til oppbevaring. Videre er det plass for kommode og skoskap.

Soverom: I denne etasjen finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også romslig skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Herfra er det også utgang til terrasse. Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom.

Bad: Bad fra rundt år 2008 med flislagte overflater og

varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjkabinett og toalett. Det er også plass for skap til oppbevaring.

2. Etasje:

Stue: Boligen har en romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Her er det også moderne peisovn som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Verdt å nevne er at den innvendige trappen er pusset og malt i 2020.

Kjøkken: Pent kjøkken med innredning fra IKEA, montert i 2008. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøle-/fryseskap. Den integrerte komfyren er fra 2017 og kjøl-/fryseskap fra 2018. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Kjeller:

Kjellerrom: Rom innredet som kjellerstue (ikke formelt godkjent som dette). Kjelleren gir plass for diverse oppbevaring samt praktisk skyvedørsgarderobe er montert.

Bad/Vaskerom: Stort bad fra rundt år 2000 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, badekar, toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

**Parkering**
Én garasjeplass med elektrisk carport og belysning, samt én biloppstillingsplass ved siden av garasje. Felles parkeringsplass for nr. 24-32 ved veien.

**Modernisering og påkostninger**
Utført av nåværende eier:

Innvendige arbeider
· Pusset og malt trapp og rekkverk (2020)

Terrasse og uteområde
· Ny trapp og benk tilknyttet terrasse på baksiden (2024)
· Nytt stakittgjerde på baksiden (2026)

Teknisk / elektrisk
· Installert varmepumpe (2021).
· Lagt opp ny kurs i sikringsskap i forbindelse med installasjon av varmepumpe (2021)

Tak og beslag
· Nytt shingeltak med nye beslag, isbord og pipebeslag (2023)
· Etablert gjennomføring og montert takhatt for avtrekk fra kjøkkenventilator (2023)
· Ny shingel på overbygg ved terrassedør på baksiden (2026)

Følgende utbedringer, oppgraderinger og påkostninger er opplyst av tidligere eier:

Elektrisk
· Nytt sikringsskap montert i 2019
· Sikringsskap med 16 kurser og overspenningsvern

Dører og vinduer
· Verandadør fornyet/montert i 2018
· Ytterdør med glassfelt montert i 2018
· Terrassedør i 1. etasje med isolerglass fra 2015
· Vinduer med isolerglass fra 2001 og 2003
· Vindu i stue og kjellervindu fra 2013

Fasade, isolasjon og yttervegger
· Kledning på baksiden av boligen fornyet i 2018
· Veggene på baksiden er isolert innvendig
· Loftet er etterisolert
· Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er etterisolert ca. 2010

Kjøkken og hvitevarer
· Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2008
· Integrert komfyr fra 2017
· Kjøle-/fryseskap nytt i 2018

Bad og våtrom
· Bad i 1. etasje fornyet ca. 2008
· Bad/vaskerom i kjeller bygget/fornyet ca. 2000

Vann og avløp / VVS
· Soil-/avløpsrør byttet til plast, og eldre galvaniserte kaldt- og varmtvannsrør byttet til PEX/kobberrør i 1999
· Ny vannledning i plast fra anboring i 2014
· Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2000

Gulv, overflater og rom
· Parkett i stue montert ca. 2010
· Parkett på soverom / i 1. etasje lagt ca. 2016
· Ett soverom i 1. etasje pusset opp ca. 2016
· Gulvvarme i entré og hall montert ca. 2009
· Gulv i kjeller er senket

Terrasse og uteområder
· Terrassen er utvidet
· Terrasse i 1. etasje med utgang fra soverom
· Platting ved inngangspartiet
· Belysning/spotter i platting/terrassegulv, regulert med fotocelle

**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: Ifølge tidligere eiers egenerklæring og salgsdokumentasjon ble soil-avløpsrør skiftet til plastrør og eldre galvaniserte vannrør skiftet til PEX- og kobberrør av Henriksen Varme og Sanitær i 1999. Bad/vaskerom i kjeller ble oppgradert omkring år 2000. Bad i 1. etasje ble fornyet i 2008, og takstrapporten opplyser at dette helt eller delvis ble utført ved egeninnsats/dugnad. Opplysningene er hentet fra tidligere eiers egenerklæring og takstrapport.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det fremgår av tidligere egenerklæring og salgsdokumentasjon fra 2019 at membran/tettesjikt ble oppgradert på badene. Tidligere eier opplyste at det ble benyttet Hey'di membran på bad i 1. etasje og smøremembran på gulv i kjellerbad. Takstrapporten opplyser samtidig at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbyggingen av badene, og at arbeidene helt eller delvis er utført ved egeninnsats/dugnad. Opplysningene er basert på tidligere eiers egenerklæring og takstrapport.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere takstrapport opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbyggingen av badene da arbeidene helt eller delvis er utført ved egeninnsats/dugnad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Augstad Tak utførte takrehabilitering i 2023. Arbeidet omfattet ny polyester underlagspapp, nye stål takrenner og nedløp, nye trekantlister, nye vindskier, vannbord og beslag, nytt heldekkende pipebeslag, ny lufteventil, ny ventil til kjøkkenventilator, ny soilhatt, nye veggbeslag, ny Katepal takfot, ny Katepal takshingel og ny Katepal møne. Det ble gitt 10 års garanti på utført arbeid. Egeninnsats: Byttet shingel på takoverbygg over terrassedør i 2026. Bygget trapp og benk tilknyttet terrasse på baksiden av boligen i 2024. Satt opp gjerde mot nabo i 2026. I tillegg fremgår det av tidligere eiers dokumentasjon at terrasse ble utvidet, kledning på baksiden av boligen ble fornyet i 2018 og verandadør ble skiftet i 2018. Skorstein over tak ble fornyet i 2017.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ifølge tidligere takstrapport ble grunnmurspapp/plast og isolasjon på baksiden av boligen fornyet av tidligere eier. Opplysningene er basert på tidligere eiers dokumentasjon.

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: Finn Haugen AS monterte nytt sikringsskap i 2019. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger. Det ble etablert ny kurs i forbindelse med installasjon av varmepumpe i 2021. Dokumentasjon foreligger. Wilh. Kolstad AS utførte arbeid på det elektriske anlegget i 2026. Arbeidet omfattet kontroll av varmekabel på bad i kjeller samt utskifting av termostat. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring og sluttkontroll.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring fra Wilh. Kolstad AS i forbindelse med kontroll av varmekabel på bad i kjeller og utskifting av termostat i 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble soil-avløpsrør skiftet til plastrør og eldre galvaniserte vannrør skiftet til PEX- og kobberrør av Henriksen Varme og Sanitær i 1999. Det er også opplyst at ny vannledning i plast fra anboring ble lagt i 2014 av Jensen Varme og Sanitær.

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, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Arbeid som er utført: Boligen har innredet kjeller med stue og bad/vaskerom. Tidligere takstrapport opplyser at gulv i kjeller er senket og at innredning av kjelleren ikke er omsøkt hos bygningsmyndighetene.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Varmepumpe ble installert i 2021 av Norsk Klimasenter. Det er utført service på varmepumpen i juni 2023 og juni 2025 av fagperson. Ildsted/skorstein ble kontrollert og godkjent av Drammensregionens brannvesen 24.08.2021. I forbindelse med tilsynet ble nytt pulverapparat anskaffet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vinduer med isolerglass ble skiftet i 2001 og 2003, samt vindu i stue og kjellervindu i 2013.

Kjøkkeninnredning fra Ikea ble montert i 2008. Tidligere eier opplyste at hvitevarer senere er fornyet, og at kjøl/frys ble skiftet i 2018. Gulvvarme i entré og hall ble montert ca. 2009. Parkett i stue ble lagt ca. 2010, og etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje ble etterisolert samme år. Arbeidet er dokumentert med bilder. Ett soverom og parkett i 1. etasje ble oppgradert ca. 2016. Terrassedør i 1. etasje med isolerglass er fra 2015. Hvitmalt ytterdør med glassfelt fra 2017 og verandadør med isolerglass fra 2017 ble montert i 2018. Loft er etterisolert. Opplysningene er basert på tidligere eiers egenerklæring, takstrapport og salgsdokumentasjon.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Kran til vaskemaskin på bad/vaskerom i kjeller svetter noe. Det er ikke registrert følgeskader, og kranen vil bli skiftet før overtakelse til ny eier.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: En av de små kokesonene på den integrerte platetoppen fungerer ikke. I tillegg er skuffene i frysedelen sprukket enkelte steder. Skuffene er teipet, fungerer etter hensikten og er i daglig bruk. Grillelement og varmluftsvifte i stekeovnen ble byttet i 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Tidligere takstrapport opplyser at innredning av kjeller med stue og bad/vaskerom ikke er omsøkt hos bygningsmyndighetene. Det er ikke kjent at det foreligger godkjenning for dette tiltaket. Opplysningen er basert på tidligere salgsdokumentasjon og takstrapport.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Privat brøyting av området foran garasjene. Betales en andel til velforeningen i Neversvingen 46, som bestiller brøyting. Dette varierer etter snømengden. Vi betalt 600,- i 2020-2022, og 800,- i 2023-2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema 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:

Byggemåte:
- Saltak tekket med shingel.
- Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av lettklinkerblokker, med siporex innvendig

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber og plastrør.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventiler i øvrige rom.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i trappegang.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i bad/vaskerommet fra ca. 2000.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er opplyst at eier ikke har opplevd lekkasjer eller registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning i sin eiertid. Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket og takkonstruksjon, trolig av eldre dato.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert stedvis ujevn overflate-/malingsbehandling på utvendig kledning. Deler av ytterkledningen er opprinnelig behandlet med linoljemaling, noe som har ført til enkelte blærer og ujevnheter i overflaten.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist en del værslitte terrassebord. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Punktet må ses i sammenheng med drenering. Utforede vegger anses som en risikokonstruksjon. Det anbefales økt oppmerksomhet på fuktforhold, samt vurdere tiltak ved behov.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdør.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: TG2 settes da de innvendige vannrørene er over 25 år

gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: TG2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: TG2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: TG 2 settes da dreneringen på forsiden er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Fuktsikringen på baksiden er fornyet, mens tilstanden på øvrige skjulte deler ikke har vært mulig å kontrollere.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur. Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: TG2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: TG2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene og baderomsplatene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2 settes på bakgrunn av alder, samt usikker utførelse av overgangen mellom tettesjikt og sluk. Det er benyttet silikon rundt sluket, og det kan ikke dokumenteres at tettesjiktet er tilfredsstillende tilkoblet.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Innredning og sanitærutstyr er fra 2008, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist TG2 settes for å belyse risikoen.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det tas forbehold om at det, gitt badets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. TG2 settes for å belyse risikoen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv: TG3 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade. Konstruksjonen bør følges opp over tid. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Hvitevarer som er fastmontert og integrert følger med i salget.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Kjøleskap bod kjeller
- Fryseboks bod kjeller
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Barnesikring i forbindelse med trapper både innvendig og utvendig
- (Hengende) Taklampe over spisebord og vegglampe (blomst) på barnerom nærmest baksiden
- Skap på barnerom nærmest entre
- Våpenskap, stoffhyller og kroker i bod
- Diverse kroker/opphengingssystem i/på garasje
- Gardiner/gardinstenger alle rom (ikke rullegardiner, markiser og liftgardiner)

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**
Energimerking på boligen er D

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler på baderom, entre, hall, og bad/vaskerom.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 21 328,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr. 6 044,-
- Avløp kr. 10 083,-
- Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 244,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 660,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 389,- pr mnd.
- Vedfyring kr. 1 500,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

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

**Vannavgift**
Kr 6 044,- pr. 01.01.2025

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 048 112,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 192 446,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Storebrand
Polisenr: 4756304

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet TV og internett via Altibox.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 228 kvm (Eiertomt)
Boligen er beliggende på 228,60 kvm eiet tomt, samt tomt på 1 964,4 som disponeres i fellesskap.

Tomten tilhørende eiendommen er svært pent og gjennomført, med steinlagt gangvei, gressplen, blomsterbed og diverse beplantning som pryder tomten. Her kan du nyte uteområdene i skjermede omgivelser. På den andre siden av boligen er det etablert plantekasser, hvor tomten grenser ut mot grønne omgivelser. Det er terrasser på begge sider av boligen, samt balkong med flott utsikt. Grensende til tomten finner du også en liten lekeplass med huske og sittebenk, som er til felles benyttelse for beboerne.

Fellesområdet (13/112) foran boligen eies sammen med resten av rekka (nr. 24-40). På nevnte eiendom ligger også garasjeanlegg med fire plasser (for nr. 26, 28, 32 og 36).

**Adkomst**
Se kart for nærmere beskrivelse. Det er vil ved fellesvisninger bli skiltet med Nordvik visningskilt.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Denne boligen har en meget sentral, men rolig, beliggenhet i et etablert boligområde på Gulskogen. Bjørkelia/Neversvingen er en blindvei som ligger høyere i terrenget, noe som gir en tilbaketrukket og luftig følelse.

Fra boligen har du kort vei til både servicetilbud og kollektivtransport. Med få minutters spasertur finner man Gulskogen senter. Her har man rikt med ulike butikker og servicetilbud, i tillegg til en rekke spisesteder som er åpent hele uka. Godt utvalg av dagligvare i nærheten, med både Kiwi, Rema 1000 og rikholdig Meny med ferskvare.

Boligen ligger meget pendlervennlig til, med kort avstand til bussholdeplass og tog fra Gulskogen Stasjon.

Området kan friste med en rekke valgmuligheter innenfor idretts- og fritidstilbud.
Her er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder både i skogen og langs elva, hvor det fra Gulskogen Gård er gang- og sykkelsti helt ned til sentrum. Både Gulskogen idrettspark og talentgården ligger i kort avstand, og et rikt utvalg for små og store.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

**Offentlig kommunikasjon**
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med få minutters gange til bussholdeplass i Bjørkelia. For øvrig god kommunikasjon fra Gulskogen stasjon til Oslo med tog - ca. 35 minutter til Nationaltheateret og ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn (fra Drammen stasjon). For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

**Skoler og barnehager**
Nærmeste barnehager er Tekna barnehage, Kjerraten barnehage, Rødgata barnehage og Gulskogen barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på ca. 14-17 minutter.
Ca. 9 minutters gangavstand til Gulskogen barne- og ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående samt skoler i sentrum av Drammen. Drammen tilbyr også en av Norges nyeste universiteter, Universitetet i Sørøst-Norge, også kjent som USN. USN Campus Drammen holder til i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og innredning datert 06.10.1969

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.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 21.11.1963. Tegningene samsvarer med dagens planløsning for 1. og 2. etasje.
Avvik i tegninger for kjeller: Det er i dag innredet med kjellerstue i rom opprinnelig godkjent som vedbod og matbod. I tillegg er det etablert bad/vaskerom i rom som på tegninger er omtalt som ikke utgravd. Slike endringer er søknadspliktig til kommunen. Arbeidene er ikke omsøkt eller formelt godkjent. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om underbygging og bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

**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 til privat gruset vei til eiendommene.
Det betales en andel til velforening i Neversvingen 46 for brøyting. Kostnaden variere ut ifra snømengde. I perioden 2023-2026 er det betalt ca. kr. 800,-.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Flomfare
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Nåværende blå/grønnstruktur

Gjeldende regulering:
- Reguleringsplan for gnr. 13 bnr. 41 Bjørkelia (09.09.1968) med reguleringsformål til boliger og gang-/sykkelvei.

Relaterte planer:
- Bjørkelia, renseanlegg og garasjeplassering på del av gnr. 13 bnr. 111 (22.08.1973)

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

Det opplyses om at det er mottatt nabovarsel. Det er varslet fradeling av en ny boligtomt i Skogliveien 97, samt oppføring av en enebolig med tilhørende terrengarbeider, støttemur og ny avkjørsel. Det er også søkt om dispensasjon for plassering nærmere kommunal vei enn ordinær byggegrense.

Kikkut Terrasse er et regulert boligprosjekt i nærområdet. I 2022 ble det varslet en endring av reguleringsplanen for området. Endringen gjaldt fjerning av tidligere rekkefølgekrav knyttet til etablering av Tilfartsvei Sundland, slik at den planlagte boligutbyggingen kunne gjennomføres uten at denne veiforbindelsen først måtte

være etablert. Det må påregnes byggestøy i perioden.

**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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 600,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 14 000,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 300,- 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. august 2026

**Ansvarlig megler**
John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 13, bnr. 117

**Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 135 m²**



**Befaringsdato:** 14.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1692 **Eiendomsverdi ref nr:** LN1745

**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.

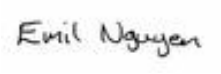
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

**Rapportansvarlig**



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd




### 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 som minimum 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:
- Saltak tekket med shingel.
- Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trepanel.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Grunnmur av lettklinkerblokker, med siporex innvendig.

Oppvarming:
- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler på baderom, entre, hall, og bad/vaskerom.

Øvrige forhold:
- Garasje i felles rekke.

**Rekkehus - Byggeår: 1970**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel, og det ble opplyst at dette ble byttet i 2023.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i kjøkken.

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med stående trekledning. Kledningen på baksiden er opplyst å være fra 2018.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001, 2003 og 2013. Ett vindu på soverommet har 3-lags glass fra 2015.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2017, samt to terrassedører fra 2015 og 2017.

Boligen har en veranda på ca. 14 m². Verandaen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har en terrasse på ca. 15 m² og et inngangsparti på ca. 30 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Belegg.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Panel.
- Tapet.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Panel.
- MDF-plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn i stue i 2. etasje.

Boligen har en malt tretrapp og en betong trapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Veggene har fliser og baderomsplater. Himlingen består av MDF-plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast fra eldre periode.

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

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Gulv og veggene er flislagte, og himlingen har malt panel.

Slukene er av type plast. Ingen synlig membran under klemring.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Badekar.
- Toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber og plastrør.

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventiler i øvrige rom.

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

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i bad/vaskerommet fra ca. 2000.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er antas etablert med drenerende masser. På baksiden av boligen er det synlig grunnmursplast og isolasjon avsluttet over terreng.

Grunnmur består av lettklinkerblokker, med siporex innvendig.

Boligen ligger i lett skrånende terreng. Terrenget har i hovedsak fall bort fra boligen, og rekkehusenes plassering bidrar til å skjerme grunnmuren mot overflatevann fra høyereliggende terreng. Takvann ledes bort i rør.

Utvendig stikkledning for vann er opplyst å være av plast og fra 2014. Det er opplyst at innvendige avløpsrør ble skiftet til plast i 1999, mens det fortsatt er støpejern ved utløpet fra boligen i vaskerommet og videre mot felles stikkledning.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

• Det foreligger ikke tegninger

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

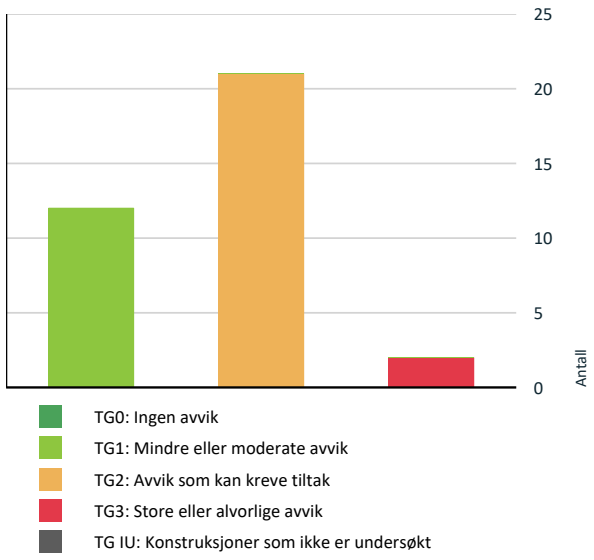
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

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

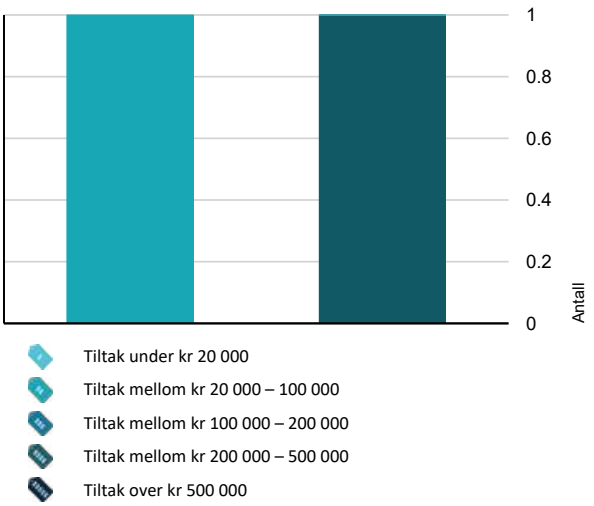
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |
| ⚠ | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | |
| ⚠ | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| ⚠ | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1970

**Kommentar**
Hentet fra eiendomsverdi.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2000 | Modernisering | Bad/vaskerom. |
| 2008 | Modernisering | Oppgradert bad. |
| 2008 | Modernisering | Kjøkken. |
| 2018 | Modernisering | Kledning på baksiden fornyet. |
| 2019 | Modernisering | Sikringsskap skiftet. |
| 2021 | Modernisering | Varmepumpe installert. |
| 2023 | Modernisering | Tak rehabilitert. |
| 2023 | Modernisering | Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. |
| 2023 | Modernisering | I forbindelse med takrehabiliteringen i 2023 ble det etablert ny ventil og gjennomføring i taket for kjøkkenavtrekk. Det er dermed tilrettelagt for avtrekk til det fri dersom dette ønskes etablert senere. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med shingel og ble rehabilitert i 2023.
Det er fremlagt tilbud og arbeidsbeskrivelse fra Augstad Tak AS, hvor arbeidet er beskrevet å omfatte nytt underlag av polyesterpapp, ny takshingel, takrenner og nedløp, vindskier, vannbord og beslag, heldekkende pipebeslag, lufteventil, ventil til kjøkkenventilator, soilhatt og øvrige takbeslag.
Taket fremstår i normal stand ut fra alder, uten synlige skader eller avvik. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Andre opplysninger

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Takvannet føres via nedløpsrør til overvannsledning.
Det er opplyst at overvannsledningen er tilkoblet kommunalt overvannsnett.

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.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av bord.
Det er opplyst at loftet tidligere er etterisolert.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i kjøkken.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

**Vurdering av avvik:**
- Det er opplyst at eier ikke har opplevd lekkasjer eller registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning i sin eiertid.
- Det er registrert mindre fuktmerker på undertaket og takkonstruksjon, trolig av eldre dato.

**Konsekvens/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 taktekkingen. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekkingen for å avdekke eventuelle skader, samt periodisk inspeksjon av loftsrommet for å følge med på eventuelle endringer.





## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen er oppført i trekonstruksjon og kledd med stående trekledning. Kledningen på baksiden er opplyst å være fra 2018.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert stedvis ujevn overflate-/malingsbehandling på utvendig kledning.
- Deler av ytterkledningen er opprinnelig behandlet med linoljemaling, noe som har ført til enkelte blærer og ujevnheter i overflaten.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 settes da det er 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 bak kledningen.

Det er også registrert noe værslitasje på fasader. Eksponering for vær og vind kan medføre sprekkdannelser, nedbrytning av overflatebehandling og redusert beskyttelse mot fukt. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold og utskifting av enkelte panelbord må påregnes over tid.



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001, 2003 og 2013. Ett vindu på soverommet har 3-lags glass fra 2015.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

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

**Konsekvens/tiltak**

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2017, samt to terrassedører fra 2015 og 2017.

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.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Boligen har en veranda på ca. 14 m².
Verandaen er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Boligen har en terrasse på ca. 15 m² og et inngangsparti på ca. 30 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist en del værslitte terrassebord.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv:
- Fliser.
- Belegg.
- Parkett.

- Laminat.

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

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
- Panel.
- Tapet.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- Panel.
- MDF-plater.
- Takessplater.

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

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

## Radon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med en peisovn i stue i 2. etasje.

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking er gjennomført i kjellerstuen for kontroll av konstruksjonen mot terreng. Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer. Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell kontroll eller fuktmåling. Treverket fremsto tørt og uten tegn til råte eller mugg.

I tidligere salgsdokumentasjon er det opplyst at kjellergulvet er senket. Utførelsen og oppbygningen av det senkede gulvet er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjonstype som erfaringsmessig har høy skadefrekvens knyttet til fukt og fuktrelaterte skader. Dette skyldes blant annet økt risiko for fuktskader ved innvendig isolering av yttervegger.

**Konsekvens/tiltak**

TG 2 settes da utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon. Det anbefales økt oppmerksomhet på fuktforhold, samt å vurdere tiltak ved behov, herunder kontroll, vedlikehold og eventuelle lokale åpninger. Videre bør forbedring av drenering vurderes for å redusere fuktbelastningen og forebygge fremtidige skader.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har en malt tretrapp og en betong trapp.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper på begge sider langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert svelleskader på nedre kant av baderomsdør.

**Konsekvens/tiltak**

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet skal ifølge opplysninger være oppgradert i 2008. Arbeidene er utført som egeninnsats/dugnad. Omfanget av arbeidene er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene har fliser og baderomsplater. Himlingen består av MDF-plater.

**Vurdering av 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.
• Normal tid før utskiftning av våtrom med baderomsplater på vegger er 20–30 år.

**Konsekvens/tiltak**
TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene og baderomsplatene 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.

1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
• Det er påvist motfall på gulvet, ved at sluket ligger høyere enn øvrige deler av rommet. Dette kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluket.
• Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

**Konsekvens/tiltak**
TG 3 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade. Selv om dusjing skjer i et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket, oppfyller ikke fallet kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Ved lekkasjer fra servant eller vaskemaskin kan dette føre til stående vann, som kan øke risikoen for fuktskader.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Påviste avvik kan medføre risiko for fremtidig skadeutvikling. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader på nåværende tidspunkt, men tiltak må påregnes ved fremtidige endringer, oppgraderinger eller dersom det oppstår skade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er benyttet silikon rundt sluket. Utførelsen av overgangen mellom tettesjikt og sluk er ukjent og fremstår ikke som en dokumentert, fagmessig løsning. Silikon alene sikrer ikke en varig vanntett overgang, og det foreligger derfor økt risiko for fuktinntrengning og lekkasje.

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

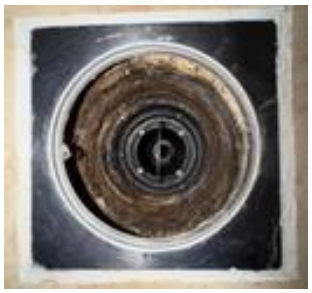
**Konsekvens/tiltak**

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes på bakgrunn av alder, samt usikker utførelse av overgangen mellom tettesjikt og sluk. Det er benyttet silikon rundt sluket, og det kan ikke dokumenteres at tettesjiktet er tilfredsstillende tilkoblet. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasje.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**

• Sanitærutstyr og innredning har middels alder.

**Konsekvens/tiltak**

Innredning og sanitærutstyr er fra 2008, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

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

Gulv og veggene er flislagte, og himlingen har malt panel.

Slukene er av type plast. Ingen synlig membran under klemring.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Badekar.
- Toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk vifte.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Egenerklæring

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert forventet levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, herunder membran, sluk og øvrige tettesjikt, vurderes som overskredet. Det foreligger begrenset dokumentasjon på våtrommets oppbygning og utførelse, og det er derfor usikkerhet knyttet til tettesjikt og skjulte konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt, lekkasje, råte eller andre synlige skader på tilgjengelige overflater ved befaringen. Dette utelukker imidlertid ikke skjulte feil eller fuktskader i konstruksjonen. Videre bruk innebærer økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer, og full oppgradering av våtrommet må påregnes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

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

**Konsekvens/tiltak**

TG 2 settes for å belyse risikoen.

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

IKEA KJØKKEN
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

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

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

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

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

### 2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

I forbindelse med takrehabiliteringen i 2023 ble det etablert ny gjennomføring gjennom tak for ventilator, slik at mulighet for avtrekk til det fri er til stede.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrørsystemet består av kobber og plastrør.

**Vurdering av avvik:**
• Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
• Det er mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tidspunktet for utskiftning av vannledningene nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alderen kan lekkasjer eller andre skader oppstå. Det vil være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

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

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrørene til bad/vaskerom antas å være fra år 2000.

**Vurdering av avvik:**

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

• Tidspunktet for utskiftning av avløpsrørene nærmer seg. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader. Det vil derfor være naturlig å skifte rørene i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i trappegang.
Varmepumpen ble installert i 2021, og det er utført service i 2023 og 2025.

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.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i bad/vaskerommet fra ca. 2000.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

• Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblet stikkontakt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

# Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 settes med forbehold om at berederen har passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

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

Nytt sikringsskap installert av Finn Haugen AS i 2019 med samsvarserklæring.
Ny kurs etablert i forbindelse med installasjon av varmepumpe i 2021.
Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Wilh. Kolstad AS i 2026 i forbindelse med kontroll av varmekabel og utskifting av termostat.

**Vurdering av avvik:**

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.
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'*

**Beskrivelse**

Dreneringen antas er etablert med drenerende masser.
På baksiden av boligen er det synlig grunnmursplast og isolasjon avsluttet over terreng.
Det er i egenerklæringen opplyst at fuktsikringen og isolasjonen i dette området ble fornyet av tidligere eier.

# Tilstandsrapport

Forsiden av boligen vurderes som lite utsatt for overflatevann.
Utførelsen og tilstanden på dreneringen for øvrig er ikke kjent, og det tas derfor forbehold om skjulte forhold.

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er begrenset inspeksjonsmuligheter av fuktsikring og drenering.

• Dreneringen på forsiden av boligen er fra byggeår. Utførelsen og tilstanden på skjulte deler av dreneringen er ikke kjent, og det tas derfor forbehold om skjulte forhold.

**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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 settes da dreneringen på forsiden er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Fuktsikringen på baksiden er fornyet, mens tilstanden på øvrige skjulte deler ikke har vært mulig å kontrollere.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er en del av et rekkehus, og kun eiendommens tomt har blitt inspisert, ikke hele bygget.
Grunnmur består av lettklinkerblokker, med siporex innvendig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset inspeksjonsmuligheter på grunnmur.

• Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger i lett skrånende terreng.
Terrenget har i hovedsak fall bort fra boligen, og rekkehusenes plassering bidrar til å skjerme grunnmuren mot overflatevann fra høyereliggende terreng.
Takvann ledes bort i rør.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendig stikkledning for vann er opplyst å være av plast og fra 2014.
Det er opplyst at innvendige avløpsrør ble skiftet til plast i 1999, mens det fortsatt er støpejern ved utløpet fra boligen i vaskerommet og videre mot felles stikkledning.

Utvendig avløpsledning antas å være av støpejern fra byggeår og betjener flere boenheter. Tilstanden på stikkledningene er utelukkende vurdert på grunnlag av alder, basert på SINTEF Byggforsk og en forventet brukstid på 50–60 år.

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

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.

# Tilstandsrapport

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper på begge sider langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard med preg av alder og bruksslitasje.

**Vedlikehold**
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

**Beskrivelse**
Byggemåte:
- Pulttak tekket med asfaltpapp.
- Vegger av trekonstruksjon med panelkledning.
- Fundamentert på Lecamur i bakkant og ellers direkte på gruset grunn.
- Vippeport med automatisk åpner.
- Innlagt strøm tilknyttet boligen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 46 | | | 46 | 14 |
| 1. Etasje | 46 | | | 46 | 45 |
| Kjeller | 43 | | | 43 | |
| **SUM** | **135** | | | | **59** |
| **SUM BRA** | **135** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Stue, spisestue, kjøkken | | |
| 1. Etasje | Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré, gang | | |
| Kjeller | Bad/vaskerom, kjellerstue, bod, gang | | |

**Kommentar**

TBA:
- Veranda på ca. 14 m²
- Terrasse på ca. 15 m²
- Inngangsparti på ca. 30 m²

Takhøyde i kjellerstue på ca. 2.04 meter.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:*
- Installasjon av varmepumpe i 2021.
- Ny kurs etablert i forbindelse med installasjon av varmepumpe i 2021.
- Takrehabilitering utført av Augstad Tak AS i 2023.
- Service på varmepumpe utført i 2023 og 2025.
- Kontroll av varmekabel på bad i kjeller samt utskifting av termostat utført av Wilh. Kolstad AS i 2026, med tilhørende samsvarserklæring og sluttkontroll.

## 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 i felles rekke på ca. 16 m²
Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasjen som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.7.2026 | Emil Nguyen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 13 | 117 | | 0 | 228.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Neversvingen 32

**Hjemmelshaver**
Bøysen Siri Gamst, Vasshaug Vemund

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligmappa | | | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura stikkledning 2014 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura varmepumpe 2021 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura arbeid på tak 2023 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Salsgaoppgave 2019 | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.08.2026 | |
| 2 | 05.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vemund Vasshaug | 9578-5997-4-601937 | 2026-07-24 10:15:21 |
| Siri Gamst Bøysen | 9578-5990-4-3149053 | 2026-07-24 11:46:52 |

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
24. juli 2026

Oppdragsnummer
10-0249/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Siri Gamst Bøysen, Vemund vasshaug

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. oktober 2019

**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: 4756304
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Ifølge tidligere eiers egenerklæring og salgsdokumentasjon ble soil-avløpsrør skiftet til plastrør og eldre galvaniserte vannrør skiftet til PEX- og kobberrør av Henriksen Varme og Sanitær i 1999. Bad/vaskerom i kjeller ble oppgradert omkring år 2000. Bad i 1. etasje ble fornyet i 2008, og takstrapporten opplyser at dette helt eller delvis ble utført ved egeninnsats/dugnad. Opplysningene er hentet fra tidligere eiers egenerklæring og takstrapport.

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Det fremgår av tidligere egenerklæring og salgsdokumentasjon fra 2019 at membran/tettesjikt ble oppgradert på badene. Tidligere eier opplyste at det ble benyttet Hey'di membran på bad i 1. etasje og smøremembran på gulv i kjellerbad. Takstrapporten opplyser samtidig at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbyggingen av badene, og at arbeidene helt eller delvis er utført ved egeninnsats/dugnad. Opplysningene er basert på tidligere eiers egenerklæring og takstrapport

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere takstrapport opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbyggingen av badene da arbeidene helt eller delvis er utført ved egeninnsats/dugnad.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Augstad Tak utførte takrehabilitering i 2023. Arbeidet omfattet ny polyester underlagspapp, nye stål takrenner og nedløp, nye trekantlister, nye vindskier, vannbord og beslag, nytt heldekkende pipebeslag, ny lufteventil, ny ventil til kjøkkenventilator, ny soilhatt, nye veggbeslag, ny Katepal takfot, ny Katepal takshingel og ny Katepal møne. Det ble gitt 10 års garanti på utført arbeid. Egeninnsats: Byttet shingel på takoverbygg over terrassedør i 2026. Bygget trapp og benk tilknyttet terrasse på baksiden av boligen i 2024. Satt opp gjerde mot nabo i 2026. I tillegg fremgår det av tidligere eiers dokumentasjon at terrasse ble utvidet, kledning på baksiden av boligen ble fornyet i 2018 og verandadør ble skiftet i 2018. Skorstein over tak ble fornyet i 2017.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Ifølge tidligere takstrapport ble grunnmurspapp/plast og isolasjon på baksiden av boligen fornyet av tidligere eier. Opplysningene er basert på tidligere eiers dokumentasjon.

---

### 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:** Finn Haugen AS monterte nytt sikringsskap i 2019. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger. Det ble etablert ny kurs i forbindelse med installasjon av varmepumpe i 2021. Dokumentasjon foreligger. Wilh. Kolstad AS utførte arbeid på det elektriske anlegget i 2026. Arbeidet omfattet kontroll av varmekabel på bad i kjeller samt utskifting av termostat. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring og sluttkontroll.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring fra Wilh. Kolstad AS i forbindelse med kontroll av varmekabel på bad i kjeller og utskifting av termostat i 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble soil-avløpsrør skiftet til plastrør og eldre galvaniserte vannrør skiftet til PEX- og kobberrør av Henriksen Varme og Sanitær i 1999. Det er også opplyst at ny vannledning i plast fra anboring ble lagt i 2014 av Jensen Varme og Sanitær.

---

### 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, ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Nei

**Arbeid som er utført:** Boligen har innredet kjeller med stue og bad/vaskerom. Tidligere takstrapport opplyser at gulv i kjeller er senket og at innredning av kjelleren ikke er omsøkt hos bygningsmyndighetene

---

### 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:** Varmepumpe ble installert i 2021 av Norsk Klimasenter. Det er utført service på varmepumpen i juni 2023 og juni 2025 av fagperson. Ildsted/skorstein ble kontrollert og godkjent av Drammensregionens brannvesen 24.08.2021. I forbindelse med tilsynet ble nytt pulverapparat anskaffet.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Vinduer med isolerglass ble skiftet i 2001 og 2003, samt vindu i stue og kjellervindu i 2013. Kjøkkeninnredning fra Ikea ble montert i 2008. Tidligere eier opplyste at hvitevarer senere er fornyet, og at kjøl/frys ble skiftet i 2018. Gulvvarme i entré og hall ble montert ca. 2009. Parkett i stue ble lagt ca. 2010, og etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje ble etterisolert samme år. Arbeidet er dokumentert med bilder. Ett soverom og parkett i 1. etasje ble oppgradert ca. 2016. Terrassedør i 1. etasje med isolerglass er fra 2015. Hvitmalt ytterdør med glassfelt fra 2017 og verandadør med isolerglass fra 2017 ble montert i 2018. Loft er etterisolert. Opplysningene er basert på tidligere eiers egenerklæring, takstrapport og salgsdokumentasjon.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Kran til vaskemaskin på bad/vaskerom i kjeller svetter noe. Det er ikke registrert følgeskader, og kranen vil bli skiftet før overtakelse til ny eier.

**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?

Ja

**Beskriv:** En av de små kokesonene på den integrerte platetoppen fungerer ikke. I tillegg er skuffene i frysedelen sprukket enkelte steder. Skuffene er teipet, fungerer etter hensikten og er i daglig bruk. Grillelement og varmluftsvifte i stekeovnen ble byttet i 2024.

## Offentlige og private forhold

### 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det foreligger tilstandsrapport utført av Drammen Takstsenter AS datert 24.04.2019.

### 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?** Boligens areal er oppmålt og oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2019.

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

Ja

**Beskriv:** Tidligere takstrapport opplyser at innredning av kjeller med stue og bad/vaskerom ikke er omsøkt hos bygningsmyndighetene. Det er ikke kjent at det foreligger godkjenning for dette tiltaket. Opplysningen er basert på tidligere salgsdokumentasjon og takstrapport.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** For boligen gjelder kommunedelplan for Gulskogen og reguleringsplan for området Bjørkelia

### 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

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat brøyting av området foran garasjene. Betales en andel til velforeningen i Neversvingen 46, som bestiller brøyting. Dette varierer etter snømengden. Vi betalt 600,- i 2020-2022, og 800,- i 2023-2026.

---

## 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: 10-0249/26**

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN** | |
| Dato for energimerking<br>**24.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-323689** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**158463210** |
| Gårdsnummer<br>**13** | Bruksnummer<br>**117** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1970** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**134,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**134,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**163,40 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**168,64 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**24 138 kWh** |




# Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Ja** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 117 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Neversvingen 32<br>3047 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

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

Drammen kommune

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 05.08.2026

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 13 | **Bruksnr.** | 117 | **Festenr.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 0 |
| **Adresse:** | Neversvingen 32, 3047 DRAMMEN | | | | | | | | |

## Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen: | ☒ | ☐ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | ☐ | ☒ |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |
| **Kommentarer**: | Vedlagte dokument datert 06.10.1969, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt. | |

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

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

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

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

Herr Ole K. Karlsen,
Anchersensvei 13,
3000 Drammen.

4[illegible]/68 Jm

Bjørkelia, forandring av rekkehus nr. 3,

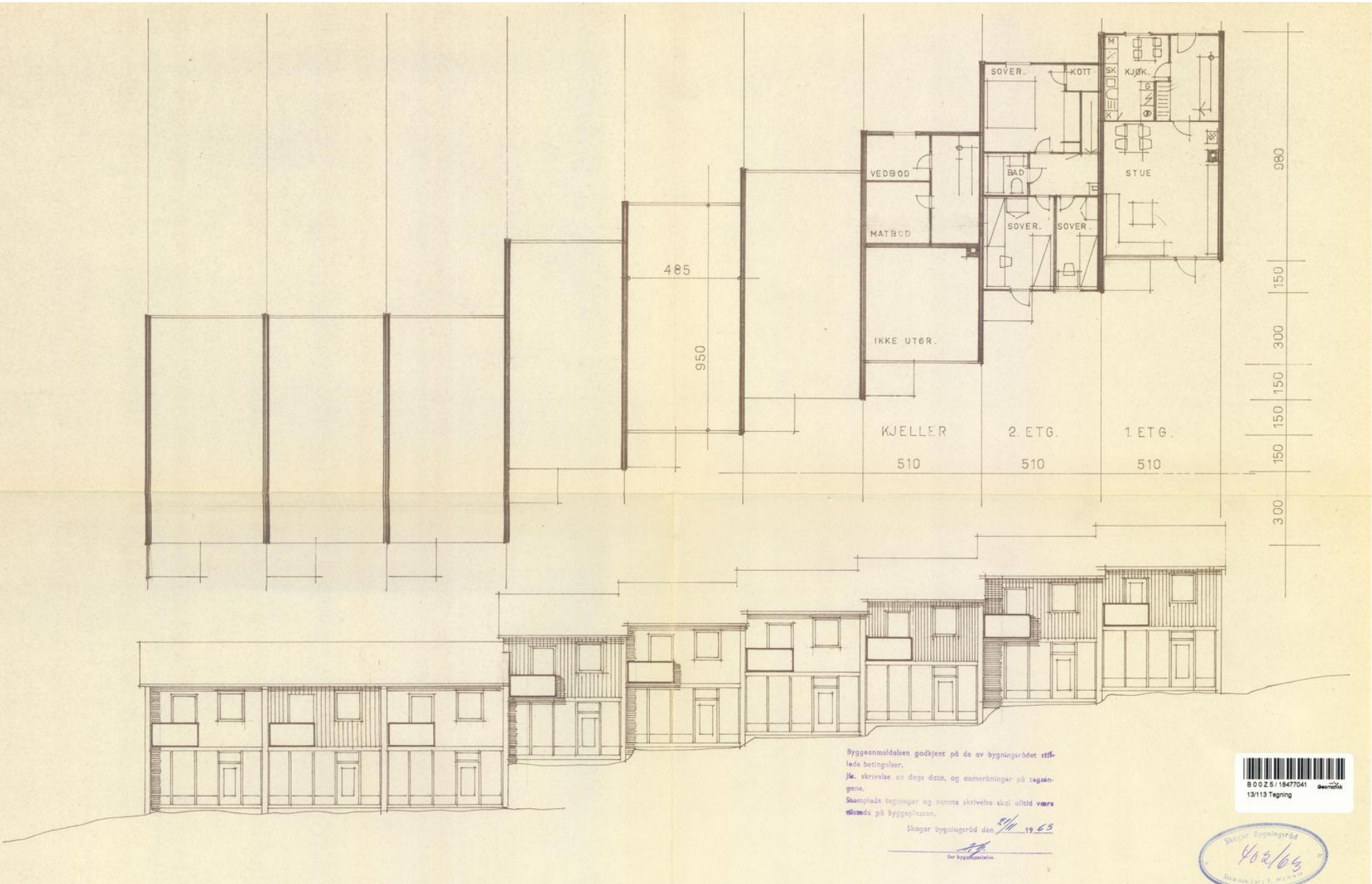
Ole K. Karlsen,

Stige må ankkaffes.

6 10 69

Erling Rustad

Jan W. Pedersen.




Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Skoger bygningsråd den 21/11 1963

for byggetillatelsen.

B 0 0 2 5 / 18477041 Geomatikk
13/113 Tegning

Skoger Bygningsråd
402/63

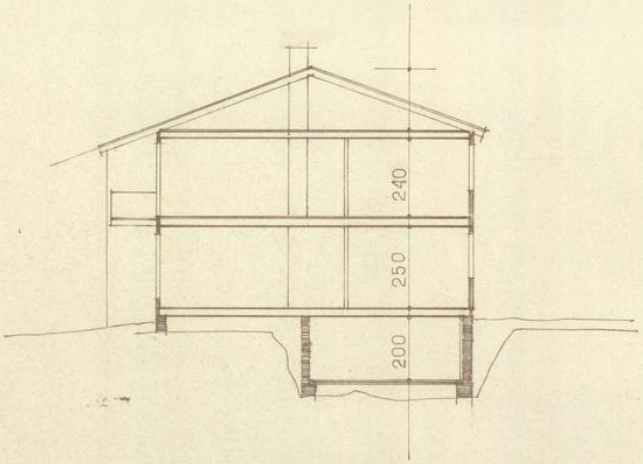
# rekkehus i bjørkelia — type A — hus 13

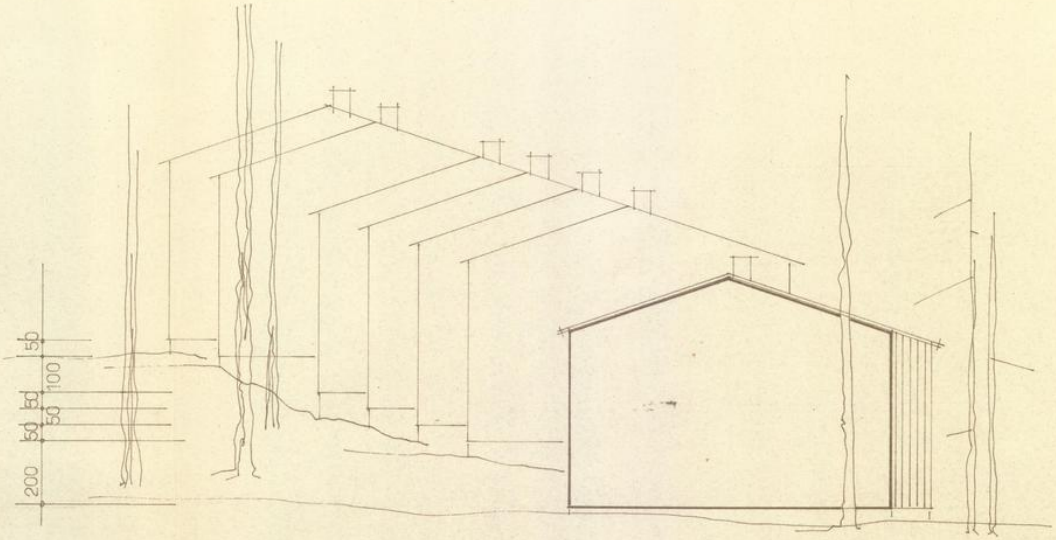
6317-1

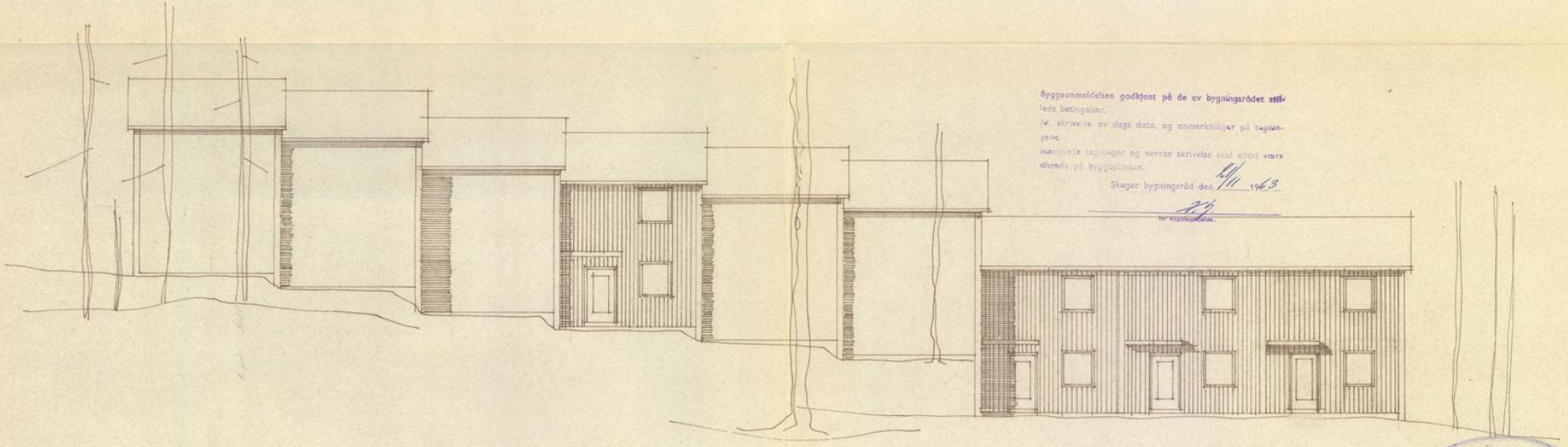
PLANER OG SYDFASADE

DRAMMEN 19.9.63

ANDRESEN OG ROGNEBAKKE



Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningene.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Skoger bygningsråd den 6/11 1963
for bygningsrådet.

Skoger Bygningsråd
403/62
Stramme Torg 9, Drammen

rekkehus i bjørkelia type A hus 2 3 6317-2

ØSTFASADE, GAVL OG SNITT 1:100

DRAMMEN 19.9 63 ANDRESEN OG ROGNEBAKKE

Siri Gamst Bøysen
Neversvingen 32
3047 DRAMMEN

Dato: 24.08.2021
Saksnr.: 21/05201-2
Deres ref.:

**F03 Neversvingen 32, 13/117, Drammen Kommune, tilsyn med fyringsanlegg**

**TILSYNSRAPPORT**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.08.2021 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsynet:

| | |
|---|---|
| Eier/eiers representant: | Siri Gamst Bøysen |
| For feiervesenet: | Trond-Erik Pettersen |

**Innledning**
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

**Omfang**
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

**Definisjoner**
**Avvik:**
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

**Anmerkning**
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

**FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:**

**Boenhet:**
Anmerkning: Det ble avdekket at håndslukkingsapparatet er defekt (gammelt).
Jf. Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand/skiftes ut med nytt eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.

**Risikovurdering**
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

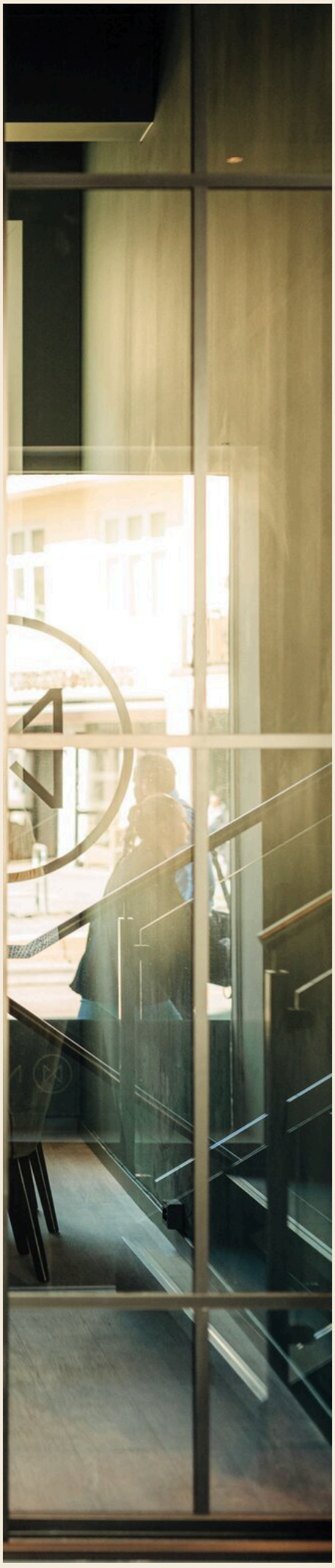
*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*

Velkommen til

# Nordvik Drammen

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

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

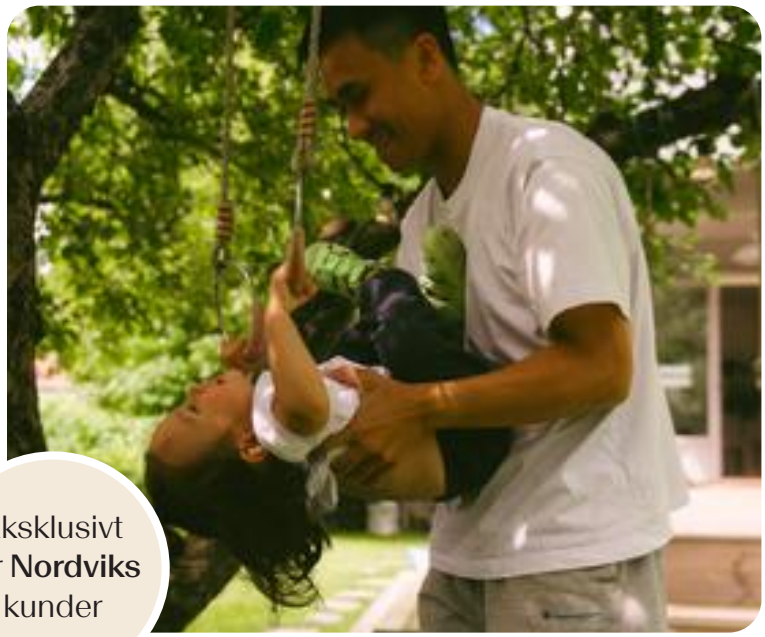


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**32 82 10 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0249/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neversvingen 32 3047 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 13, bnr 117 (ideell andel 1/1) / Gnr 13, bnr 112 (ideell andel 1/9) 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:


## John Aksel Floberg Sirevåg

Eiendomsmegler
Nordvik Drammen
j.sirevaag@nordvikbolig.no
415 23 114