NORDVIK

Peter Kolstads vei 41

3 soverom | 120 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Peter Kolstads vei 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026







Nøkkelinformasjon

Selveier rekkehus i barnevennlig boområde - Nytt kjøkken i 2021 - 3 soverom - Solrik hage og terrasse - Parkering

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 090,-**
Totalpris	**3 896 090,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Peter Kolstads vei 41!

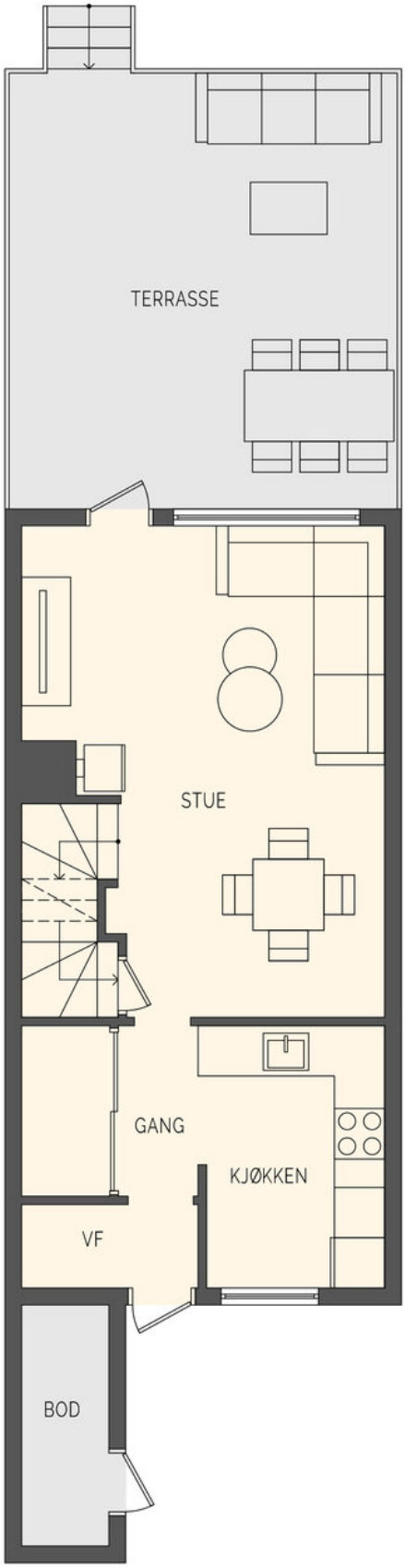
Dette er et lyst og pent selveier rekkehus beliggende i et attraktivt boområde på Åssiden.

Eiendommens høydepunkter:

- Peis
- 3 soverom
- Nytt kjøkken i 2021
- Delikate overflater oppgradert i 2021/23
- Flislagt bad med varmekabler og separat toalettrom
- Kjeller med vaskerom, toalettrom, bod og hobbyrom
- Praktisk utvendig bod for oppbevaring
- Tinglyst rett til bruk av parkeringsplass
- Nydelige uteområder med stor terrasse og solrik hage
- Trafikkstille gate med nærhet til skole, barnehage og marka
- Kort vei til servicetilbud, matbutikk og offentlig transport
- Godt nabolag og miljø - med trygge oppvekstvilkår

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 43 kvm



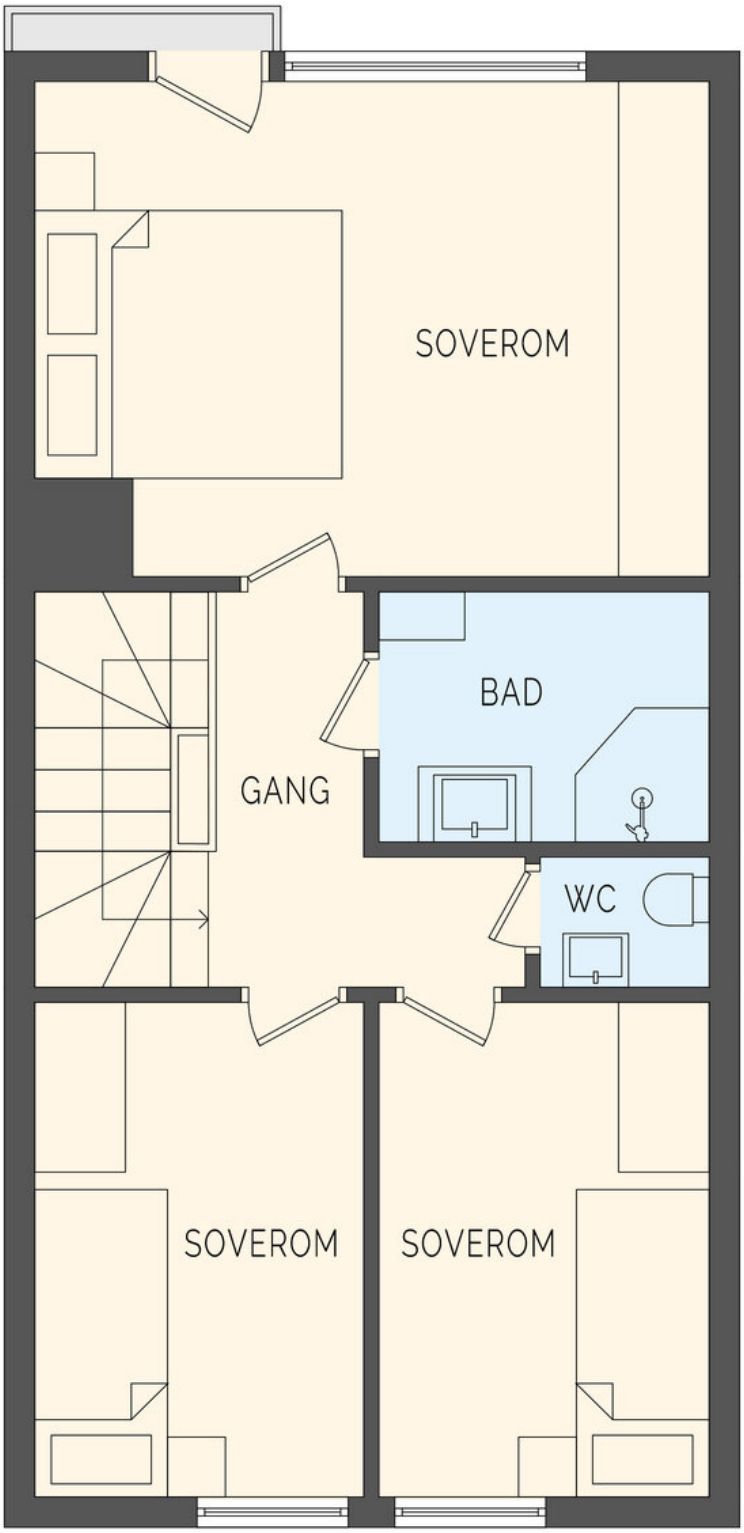
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



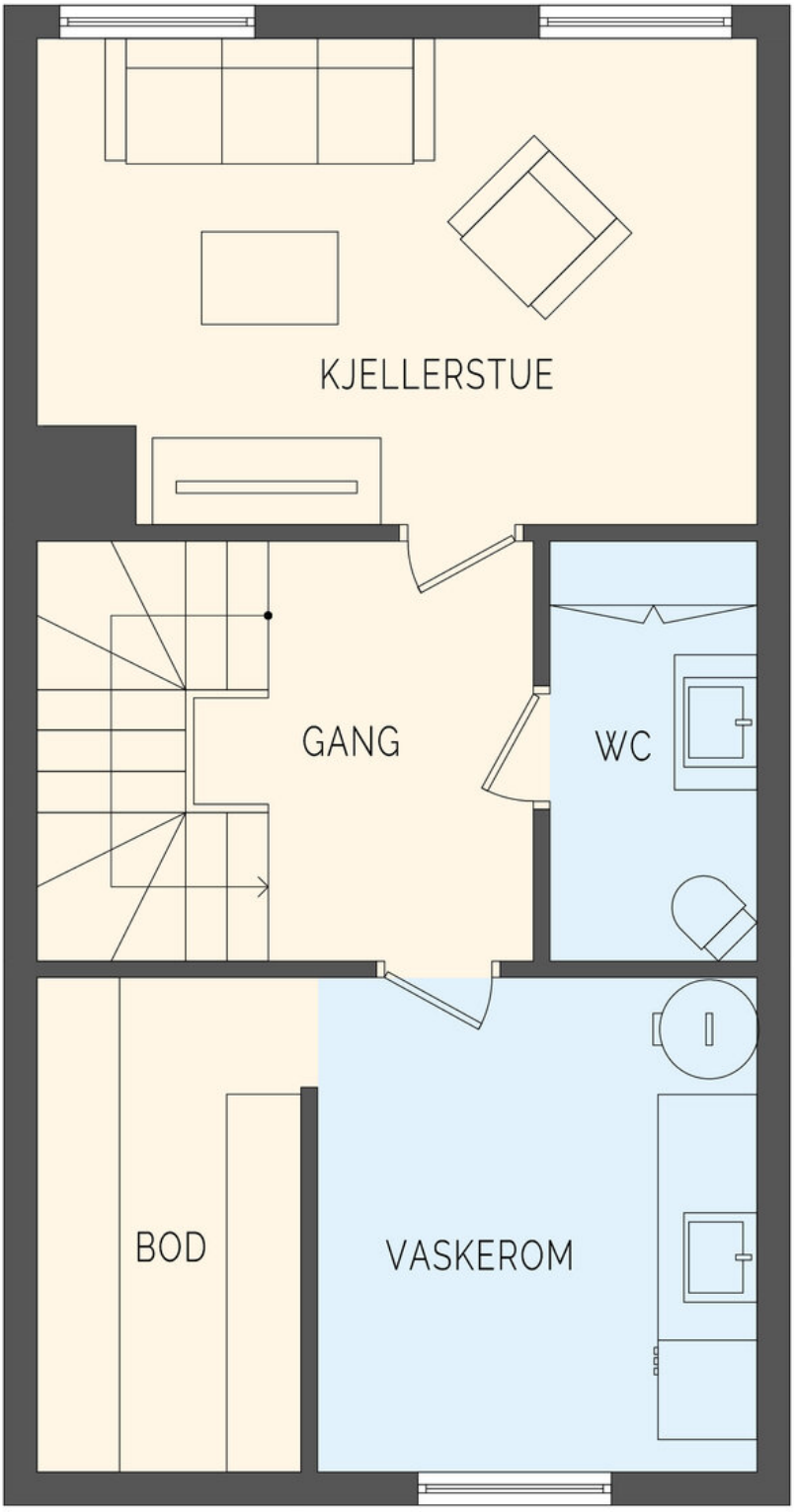
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK








ARTS & CRAFTS
ARTS & CRAFTS
MORRIS




ARTS & CRAFTS
MORRIS
ARTS & CRAFTS
MORRIS



































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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0142/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Peter Kolstads vei 41, 3028 DRAMMEN
Gnr 117, bnr 729 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Stine-Marie Myklemyr
Simen Kjeksrud

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 911 090,- (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
1972

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Hobbyrom, toalettrom, vaskerom/bod
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, kjøkken, stue
BRA-e: 3 kvm. Bod ved inngangsparti
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. 3 soverom, toalettrom, bad
Total BRA: 40 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entré, stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad og toalettrom.
Kjeller: Gang, bod, vaskerom, toalettrom og hobbyrom/peisestue.

Bod ved inngangsparti på ca. 3 kvm.
Terrasseareal på ca. 25 kvm samt flott hage.

Standard
1. Etasje:

Entré: Praktisk entré med plass for oppbevaring til sko og yttertøy. Videre adkomst til gang med stor skyvedørsgarderobe som gir god plass for ytterligere oppbevaring.

Stue: Lys og flott stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Stuen har lyse og lekre overflater med laminat på gulv, malte flater og store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Det er peis som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Adkomst til terrasse og hage fra stuen.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2021 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kombiskap. Videre har kjøkkenet

benkeplate i laminat samt malte slette fronter.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet er lyst og romslig, også med nye overflater i 2021/23. Soverommet gir plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det god plass for oppbevaring i garderobeskap. Fra hovedsoverommet har du fransk balkong med hyggelig utsikt.
Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom eller gjesterom.

Bad: Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speilskap, dusjkabinett og veggskap.

Toalettrom: Lekkert toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant og speil.

Kjeller:

Gang: Praktisk gang med muligheter for ekstra oppbevaring eller annet møblement.

Hobbyrom: Lyst og pent hobbyrom som i dag er innredet som tv-stue. Rommet er ikke formelt omsøkt eller godkjent som rom for varig opphold. For å lovlig kunne benytte soverommet som stue eller annet oppholdsrom må det søkes til kommunen.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med innredning og opplegg for vaskemaskin. Nedfelt utslagsvask samt gode oppbevaringsmuligheter. Varmtvannsbereder er også plassert her.

Toalettrom: Ekstra toalettrom med servant, toalett og skap til oppbevaring.

Parkering
Det foreligger skriftlig avtale om parkeringsplass hos Sameiet Peter Kolstads vei 57, 59, 61 og 63. Eiendommen er pålagt å betale 1/18 del av felleskostnader for parkering og 1/23 del av felleskostnader for vei. I 2025 utgjorde dette kr. 4 213,-. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Ved ønske om montering av elbil-lader kan man søke til sameie om godkjennelse til dette.

Modernisering og påkostninger
2026
- Nytt dusjkabinett
- Nytt baderomsmøbel
- Overflate/ maling stort sett de fleste rom

2025
- Byttet stikk på ett soverom, byttet brytere i flere rom (alle de sorte)

2024
- Nytt terrassegulv (over eksisterende), rekkverk, arbeidsbenk, sittebenk, pergola fra ikea, trapp inn, blomsterkasser.
- Fliser på gulv og vegg på do i øverste etasje, ny vask m tilbygg

2021-2023
- Hele kjøkkenet er byttet ut
- Lagt ny kurs til kjøkken av elektriker
- Nytt gulv i hovedetasje og øverste etasje (bortsett fra yttergang)
- Skyvedørsgarderobe
- Satt opp lettvegg på vaskerom for å få bod
- Pusset opp bod i kjeller om til do-rom med oppbevaring
- Overflate/maling vegger gang, kjøkken, stue, soverom, kjellerstue, trapp
- Trapp utendørs fra terrasse ned til hage
- Oppgradering av hage med pallekasser, bærbusker osv.
- Ny varmtvannsbereder
- Innredning vaskerom
- Lagt opp vannkran ute ved terrasse

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: Utifra forrige eiers egenerklæring ble bad i 2. etasje pusset opp av Rørleggermester Espen Henriksen før 2012 i sin helhet. Faglært byttet noen stikkontakter, brytere og lamper som vennetjeneste. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste i 2026: Nytt dusjkabinett og nytt baderomsmøbel med vask. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste i 2022: Gjort om bod i kjeller til do-rom. Satt inn do og vask. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste i 2022: Varmtvannsbereder og vask på vaskerom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført av tidligere eier, Rørleggermester Espen Henriksen før 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vi mottok ikke noe dokumentasjon på arbeid gjort på bad.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Terrasse/hage: Trapp ned til hage 2022 Nytt terrassegulv i 2024 (lagt over det gamle) med nytt rekkverk mot hage, trapp inn til stua, arbeidsbenk, sittebenk, blomsterkasser, dyrkekasser i hage.

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: Wilhelm Kolstad AS, 2021. Lagt opp ny kurs til kjøkken. Avventer omkobling av varmtvannsbereder fra stikkontakt til fastmontert.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av faglært i sammenheng med baderom/do-rom nevnt i punktene ovenfor. det er også lagt opp vannkran ute på terrasse. 2025, Vollen Rørlegger gjorde arbeid hos nabo, hvor han frøs vårt rør. Dette røret sprengte, hvor han da reparerte det og satte inn en ekstra stoppekran.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Plombert oljetank under tidligere eier. Dokumentasjon i kommunens register.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved samtidig bruk av kjøkkenvifte (høy effekt) og peis kan det forekomme noe røykinnslag. Dette oppstår ikke ved lavere effekt eller ved tilstrekkelig lufting.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har i kjeller vært noe edderkopper og tusenbein hovedsaklig på vaskerom i kjeller.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Foreslått/vedatt bygging av gangsti nedenfor hagen til boligen.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Avtale om biloppstillingsplass. Eiendommen disponerer en biloppstillingsplass nedenfor boligen. Det er gjort skriftlig avtale med "sameiet Peter kolstads vei 57, 59, 61, 63" hvor boligen er pålagt å betale en 1/18 av felleskostnader parkering og 1/23 av felleskostnader vei. Dette var for 2025 på 4213 kr.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Ferdigmelding for stedlig sanering i drammen kommunes arkiver

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

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Grunnforhold : Ukjent
- Krypkjeller : Nei
- Grunnmur : Betong
- Plate på mark : Ja
- Etasjeskille : Trekonstruksjon
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade : Stående bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap : I entre
- Varmtvannstank : Vaskerom i kjeller
- Vedovn i stue

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder, og erfaringsbasert økt risiko for skader og

fuktinntregning.
- Taktekking: I.h.t Sintef 700.320 forventes / anbefales omlegging av takpapp på tak i intervallet 20-30 år avhengig av ytre påvirkning. Fjerning av mose og lav i intervallet 5-15 år, avhengig av ytre påvirkning.
- Avløpsrør: Skjult avløp under bakken og sluk vaskerom i støpejern er eldre, ukjent årstall og erfaringsbasert med mer risiko for skader, feil og mangler.
- Vannledninger: Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder, og erfaringsbasert større risiko for skader, feil og mangler som plutselig kan oppstå.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom Vaskerom: Det kan anbefales oppgradering av sluk og legging av vinyl som tettesjikt med oppkant mot vegg / dørterskel og bod, for å etablere tilstrekkelig tettesjikt som vil tåle eventuell lekkasjevann fra vaskemaskin / varmtvannstank. Kostnadsestimatet vil ligge i det øvre sjiktet av kostnadsintervallet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde er målt til 84cm mot dagens krav i TEK 17 på 90cm.
- Det kan av sikkerhetsmessige årsaker anbefales å etablere snøfangere der mennesker og husdyr ferdes vinterstid.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Fryser
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap i skyvedørsgarderobe
- Oppvaskmaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Taklamper og kurver soverom (ut mot hage)
- Bokhyller og gule/rosa eket hyller på begge barnerom
- Hylle på vegg i kjellergang
- Vaskemaskin
- Frittstående hyller i bod
- Gardiner
- Kommoder og alle frittstående møbler

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Vedovn
- For øvrig elektriske ovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 346 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 12 828,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 095,-
Avløp kr. 5 141,-
Renovasjon kr. 4 592,- (samarbeid renovasjon - tilleggsvolum restavfall)

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 8 112,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 339,- pr mnd.
- Vedfyring kr. 750,- per år. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
- Drift og vedlikehold til vei og parkering kr. 4 213,- per år (kostnaden kan variere fra år til år)

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 835 820,-
Som sekundærbolig: kr 3 343 281,-

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
Tryg
Polisenr: 7252965

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 126 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som er pent opparbeidet med hage, hekk og diverse beplantning som pryder eiendommen. I tillegg byr hagen på gode dyrkingsmuligheter i plantekasser og drivhus. Videre har du en skjermet og solrik terrasse. Terrassen legger til rette for flotte sommerdager med boltreplass for hele familien.

Inngangspartiet har steinlagte heller og trapp til inngangspartiet. Det er praktisk utvendig bod med plass for diverse oppbevaring.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Peter Kolstads vei 41 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Åssiden, en av Drammens mest etablerte og populære bydeler. Området kombinerer nærhet til naturen med kort vei til byens fasiliteter, og er kjent for sitt trygge bomiljø og gode servicetilbud.

Natur og fritidstilbud:
Åssiden er et eldorado for friluftsinteresserte. Fra boligen er det kort vei til Drammensmarka, med et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Kjøsterudjuvet, et spektakulært juv med bratte fjellsider og fossefall, byr på en unik naturopplevelse. Drammen Skisenter, også kjent som Aronsløypa, tilbyr alpinanlegg om vinteren og klatrepark samt stisykling om sommeren. Langs Drammenselva finner man Åssiden Elvepark, en vakker park med gangstier, lekeplasser og grøntområder .

Servicetilbud:
Praktisk med gangavstand til dagligvarebutikker som REMA 1000 og Meny, samt treningssentre, apotek, legesenter og frisør. Ligosenteret på Åssiden tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert en stor Kiwi-butikk, restaurant, blomsterforretning og apotek .

Historie og bomiljø:
Åssiden har en rik historie og har utviklet seg fra å være en del av Lier kommune til å bli en integrert del av Drammen. Området har gjennomgått betydelig boligbygging siden 1950-tallet, og fremstår i dag som en moderne bydel med variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Bomiljøet er preget av et aktivt lokalsamfunn med idrettslag, seniorsenter og ulike kulturelle tilbud.

Her bor du med en unik kombinasjon av naturskjønne omgivelser, gode fasiliteter og et trygt bomiljø, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og enslige.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, leiligheter og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode bussforbindelser til Drammen sentrum med bare 400 meter til nærmeste bussholdeplass "Kjøsterud skole". Det er ca. 3 km til Gulskogen stasjon.

Skoler og barnehager
Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Innen kort avstand finner man Åssiden barneskole, Aronsløkka barneskole, Kjøsterud ungdomsskole og Åssiden videregående skole, som er en av de største videregående skolene i regionen .

Det finnes også flere barnehager i nærområdet, noe som gjør området ideelt for barnefamilier. Nærliggende barnehager er blant annet Dalegårdsveien barnehage, Solhagen Rudolf Steiner barnehage og Åsløkka barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.08.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det

gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 19.05.1971.
Tegningene samsvarer med dagens planløsning med unntak av at tidligere hobbyrom/peisestue er innredet som tv-stue. Det opplyses om at rommet ikke er formelt omsøkt eller godkjent som oppholdsrom. For å lovlig kunne benytte rommet som stue må det sendes søknad om bruksendring til kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om 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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Detaljregulering for Peter Kolstads vei (26.10.2020) med reguleringsformål til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Relaterte planer:
- Reguleringsplan for et areal nord for Betzy Kjelsbergs vei og vest for Valbrottveien (11.07.1963)

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

Selger opplyser om at det er planlagt gangsti på nedsiden av hagen, fra der gangveien stopper nå til over parkeringsplass, og hele veien bort over til Dalegårdsveien.

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

3301/117/729:
23.10.1975 - Dokumentnr: 6852 - Best. om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Solidarisk ansvar for ettersyn, reparasjon og vedlikehold av felles vann og kloakkledninger.

21.11.2024 - Dokumentnr: 2271381 - Bestemmelse om veg og parkering
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:398 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:398 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:398 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:117 Bnr:398 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett og bruksrett til i alt 10 stk parkeringsplasser på sameiets fellesareal.
Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal fordeles etter nærmere avtale mellom partene.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- per stk

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 136 800,- 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 27. mai 2026

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

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

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

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

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

Peter Kolstads vei 41

Nabolaget Aronsløkka/Brøttet - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aronsløkka skole (1-7 kl.)	380 elever, 14 klasser	12 min gange, 0.8 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	403 elever, 19 klasser	16 min gange, 1.4 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	115 elever, 10 klasser	6 min bil, 2.9 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	360 elever, 28 klasser	5 min gange, 0.4 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	11 min gange, 0.9 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	6 min bil, 2.9 km

Offentlig transport

Kjøsterud skole	Linje 3, 51N	4 min gange, 0.4 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	8 min bil, 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t bil
Oslo Gardermoen		1 t 15 min bil

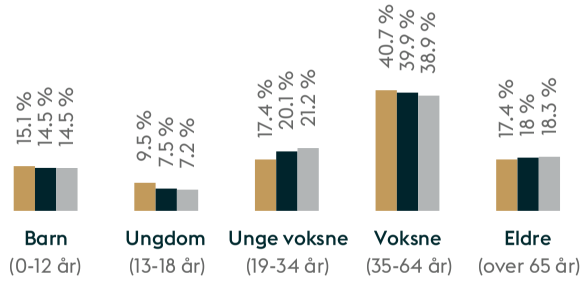
Barnehager

Dalegårdsveien barnehage (1-6 ...	56 barn	2 min gange, 0.2 km
Solhagen Rudolf Steiner barneh...	47 barn	3 min gange, 0.3 km
Åsløkka barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min gange, 0.3 km

Dagligvare

Kiwi XI Ligosenteret	8 min gange
Coop Extra Åssiden	9 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aronsløkka/Brøttet	1 681	686
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kjøsterud skole	5 min
Lijordet balløkke	8 min
SKY Fitness Drammen	9 min
SATS Åssiden	15 min

«Kort vei til Alpinbakken med express stolheis.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Peter Kolstads vei 41
3028 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1972
BRA:	123 m^2
BRA-i:	120 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	14	4	1	0

Supertakst

GNR: 117 BNR: 729

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Peter Kolstads vei 41
3028 Drammen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42846

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Våtrom	Manglende membran

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder, usikker fremtidig funksjon
Taktekking	Alder på tekking
Avløpsrør	Alder på skjult avløp
Vannledninger	Generell alder.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverkshøyde er målt til 84cm mot dagens krav i TEK 17 på 90cm.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det kan av sikkerhetsmessige årsaker anbefales å etablere snøfangere der mennesker og husdyr ferdes vinterstid

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.5.2026	**7.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Simen Myklemyr Kjeksrud**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Stine-Marie Kjeksrud Myklemyr**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2021

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

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

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.

6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

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

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

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

Generelt om begrensninger :

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Peter Kolstads vei 41, 3028 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**117**	Bruksnr:	**729**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1972** - Gjeldende TEK 69						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er et rekkehus med flere boenheter med brannskillende trekonstruksjoner i vegger mellom boenhetene. Felles konstruksjoner i rekkehus er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Rekkehus :
Etasjer i boligen : 3
Loft : Kaldloft
Kjeller : Ja
Eksterne boder : 1 bod ved inngangsparti
Garasje : Gateparkering, samt leier plass i nærheten
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Terrasse i 1 etg
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

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

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I entre
Varmtvannstank : Vaskerom i kjeller
Vedovn i stue

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	40 Romfordeling: Entre, Kjøkken og Stue	3 Romfordeling: Bod ved inngangsparti	0	25
2. etasje	40	40 Romfordeling: 3 x soverom, WC og Bad	0 Romfordeling: Ingen rom	0	0
Kjeller	40	40 Romfordeling: Stue, WC, Vaskerom / bod og trapperom	0 Romfordeling: Ingen rom	0	0
Totalt m²	123	120	3	0	25

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600.
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder, og erfaringsbasert økt risiko for skader og fuktinntregning.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

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

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-0**

Det ble foretatt 73 mm hulltaking i utlektet vegg i stue i kjeller.

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3, ingen utslag (TG 0). %
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny terrasse bygget på eksisterende terrasse i 2022 og 2024	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindur er både fra byggeår og fra 2007 (Stempel i vindu)	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Det kan likevel forventes behov for noe løpende vedlikehold av eldre vinduer, særlig i kjeller.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Musetetting er ikke et sjekkpunkt i.h.t NS3600:2018

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Skorstein er kun inspisert fra bakkeplan av sikkerhetsmessige årsaker. Observasjoner er derfor begrenset av dette.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Det er ikke registret avvik m.h.t observerbar takkonstruksjon / loft i.h.t sjekkpunkter i.h.t NS 3600:2025 punkt 17.1 og 7.1-7.6. Bygningsdelen er eldre enn 5 år (TG 1)

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge selger er taktekkingen fra 2003	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

I.h.t Sintef 700.320 forventes / anbefales omlegging av takpapp på tak i intervallet 20-30 år avhengig av ytre påvirkning. Fjerning av mose og lav i intervallet 5-15 år, avhengig av ytre påvirkning.

6.10 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk



Test av avtrekk

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 0) - Ved oppvaskmaskin : 64
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : IKEA / 2021
Fronter : Malte slette
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum, nedfelt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri, messing

Hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Micro : I høyskap
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : Integrert (med fryserdel)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er installert avtrekksvifte for direkte utluft via yttervegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.11 Lovlighet / HMS



Røykvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger brukstillatelse i kommunens arkiver datert : 23.3.1972	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverkshøyde er målt til 84cm mot dagens krav i TEK 17 på 90cm.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det kan av sikkerhetsmessige årsaker anbefales å etablere snøfangere der mennesker og husdyr ferdes vinterstid	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med oppgradering av bad i 2012, nytt sluk	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Skjult avløp under bakken og sluk vaskerom i støpejern er eldre, ukjent årstall og erfaringsbasert med mer risiko for skader, feil og mangler. (TG 2)	

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt kobberrør til toalett og vask i kjeller i 2022	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder, og erfaringsbasert større risiko for skader, feil og mangler som plutselig kan oppstå.	

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det foreligger samsvarserklæring datert 4.5.2026	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Sikringsskap	

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

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler på gulv : På bad
Vedovn
El-ovner : Ja

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
190 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har gjennomgående naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg, og/ eller ventiler i yttervegg.

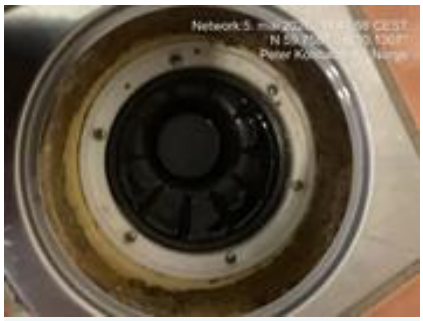
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

6.17 Våtrom



Bad



Sluk

Overflate

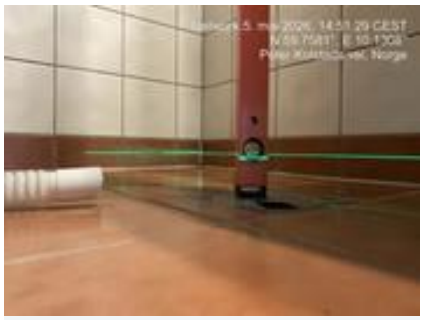
Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Flis
Himling : Malte plater
Gulv : Flis

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert før 2012 i følge eier.

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



Fall til sluk

Oppsummering av overflater	TG-1

Fall til sluk er mål til : 13mm

BADEROMSINNREDNING :
Fronter : Malte slette
Servant : Singel Heldekkende
Blandebatteri : Standard
Speilskap med belysning

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Tilstandsgrad dokumentasjon i.h.t NS 3600:2025 A.2.1.9.1 vanntett sjikt :
Det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon, tettesjikt er eldre enn 5 år.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjkabinett
Inventar

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrommet er ventilert med elektrisk ventil i tak	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Næmeste setd til dusjsone / sluk i vegg i trapperom/ gang
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.18 Våtrom: Vaskerom



Fall til sluk



Sluk

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

For å tilfredsstille dagens krav til bruksbelastning som våtrom må vaskerommet oppgraderes.
Det er påvist at våtrommet :
- Har tilstrekkelig fall målt til 28mm
- Eldre støpejernssluk
- Ingen membran / tettesjikt.
- Noe avskalling på murvegg,men ingen fuktutslag.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilstøtende murvegger.

Anbefalte tiltak

Det kan anbefales oppgradering av sluk og legging av vinyl som tettesjikt med oppkant mot vegg / dørterskel og bod, for å etablere tilstrekkelig tettesjikt som vil tåle eventuell lekkasjevann fra vaskemaskin / varmtvannstank. Kostnadsestimatet vil ligge i det øvre sjiktet av kostnadsintervallet.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000



Avskalling på murvegg

6.19 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,38m

Takhøyde i 2 etasje : 2,38m

Takhøyde i kjeller : 2,27m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

STUE : 2026
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Tak-ess

KJØKKEN : 2021
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Tak-ess

SOVEROM 1 : 2026
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Tak-ess

SOVEROM 2 : 2026
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Tak-ess

SOVEROM 3 : 2025
Gulv : Laminat
Vegger : Malte plater
Himling : Tak-ess

GANG : 2025
Gulv : Laminat 2021
Vegger : Malte plater
Himling : Tak-ess

KJELLERSTUE : 2022
Gulv : Parkett
Vegger : Malte panel
Himling : Panel

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

6.20 Radon

Beskrivelse

Det er ikke forelagt radonmålinger på eiendommen.
I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til :
Moderat til lav
Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simen Kjeksrud	9578-5999-4-3057541	2026-04-24 23:58:40
Stine- Marie O Myklemyr	9578-5999-4-2451862	2026-04-24 23:56:21

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. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Kolstads vei 41, 3028 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Stine-Marie Myklemyr, Simen Kjeksrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: 7252965
Forsikret i: Tryg

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: Utifra forrige eiers egenerklæring ble bad i 2. etasje pusset opp av Rørleggermester Espen Henriksen før 2012 i sin helhet. Faglært byttet noen stikkontakter, brytere og lamper som vennetjeneste. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste i 2026: Nytt dusjkabinett og nytt baderomsmøbel med vask. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste i 2022: Gjort om bod i kjeller til do-rom. Satt inn do og vask. Arbeid utført av faglært som vennetjeneste i 2022: Varmtvannsbereder og vask på vaskerom.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført av tidligere eier, Rørleggermester Espen Henriksen før 2012.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi mottok ikke noe dokumentasjon på arbeid gjort på bad.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrasse/hage: Trapp ned til hage 2022 Nytt terrassegulv i 2024 (lagt over det gamle) med nytt rekkverk mot hage, trapp inn til stua, arbeidsbenk, sittebenk, blomsterkasser, dyrkekasser i hage.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wilhelm Kolstad AS, 2021. Lagt opp ny kurs til kjøkken. Avventer omkobling av varmtvannsbereder fra stikkontakt til fastmontert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av faglært i sammenheng med baderom/do-rom nevnt i punktene ovenfor. det er også lagt opp vannkran ute på terrasse. 2025, Vollen Rørlegger gjorde arbeid hos nabo, hvor han frøs vårt rør. Dette røret sprengte, hvor han da reparerte det og satte inn en ekstra stoppekran.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har det ikke

---

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

Ja

Beskriv: Plombert oljetank under tidligere eier. Dokumentasjon i kommunens register.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved samtidig bruk av kjøkkenvifte (høy effekt) og peis kan det forekomme noe røykinnslag. Dette oppstår ikke ved lavere effekt eller ved tilstrekkelig lufting.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har i kjeller vært noe edderkopper og tusenbein hovedsaklig på vaskerom i kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligsalgsrapport utført av anticimex 29.07.2021 i sammenheng med boligsalg.

---

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? Utført mulig i boligsalgsrapport utført av anticimex 29.07.2021 i sammenheng med boligsalg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Foreslått/vedatt bygging av gangsti nedenfor hagen til boligen.

---

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?

Ja

Beskriv: Avtale om biloppstillingsplass. Eiendommen disponerer en biloppstillingsplass nedenfor boligen. Det er gjort skritelig avtale med "sameiet Peter kolstads vei 57, 59, 61, 63" hvor boligen er pålagt å betale en 1/18 av felleskostnader parkering og 1 /23 av felleskostnader vei. Dette var for 2025 på 4213 kr.

---

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?

Ja

Beskriv: Plombert av tidligere eier. Dokumenter i kommunens register.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Ferdigmelding for stedlig sanering i drammen kommunes arkiver.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0142/26

enova

Energiattest



Adresse **Peter Kolstads vei 41, 3028 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286669**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158541610**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **729**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 067 kWh**



Peter Kolstads vei 41, 3028 DRAMMEN

Detaljering

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



Peter Kolstads vei 41, 3028 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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: 117	Bnr: 729	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Peter Kolstads vei 41 3028 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	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	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegbom	Vegdekkekant
Gjerde	Idrettsanlegg	Frittstående mur
Loddrett mur	Trapp	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Masteomriss
Trase	Høydekurve	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Annet	

811/70. JJ/IHH.

Herr Ole K. Karlsen,
Buskerudveien 126,
3000 DRAMMEN.

Ang.: (Vei 63) Dalegårdsveien 31, O.K. Karlsen, rekkehus I.

Hermed gis De bruksrett for leilighet nr. 2. En tør be om at gjenstående arbeider i de andre leiligheter utføres så fort som mulig slik at ferdigbefaring og utskriving av ferdigattest kan skje.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 23. mars 1972.

Jonn Jensen

01DT9/64557 Geomatikk
117/363, 117/371, 117/373, 117/37

JJ:KF 240/71
811/70
238/71
241/71

Siv. ing. Ulf Christensen
Konnerudgt. 3

3000 DRAMMEN

Ang. Petter Kolstadsvei. Ole K. Karlsen, rekkehus.

Hermed gis De bruksrett for overnevnte 5 stk. rekkehus bestående av 20 leiligheter. Bygningskontrollen har hatt befaring og ferdigattest vil bli sendt når forholdet med felliskloakk er løst.

BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 3. august 1972
bygningssjefen

Erling Rustad

Jonn Jensen

238/71 JJ/IHH.

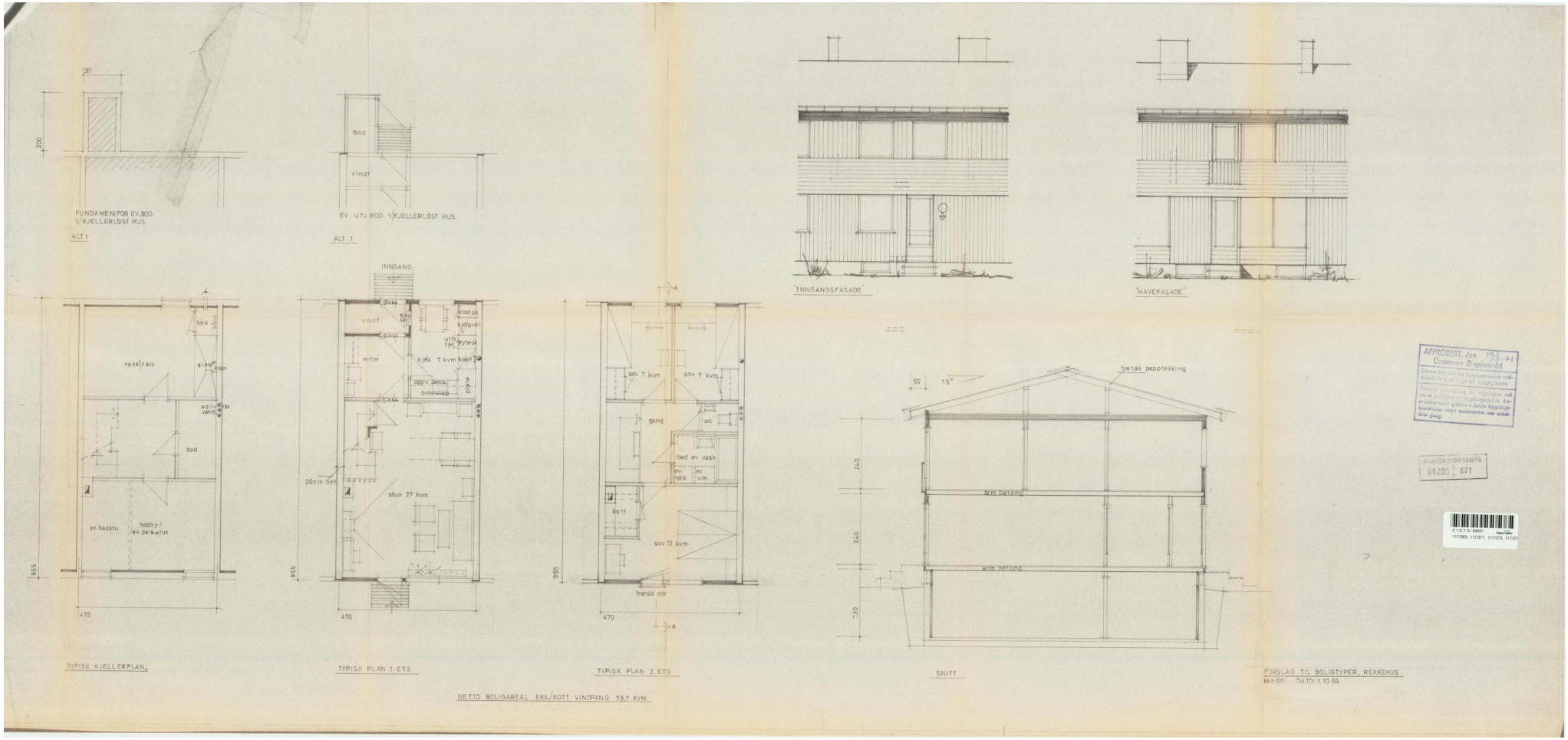
Herr Ole K. Karlsen,
Buskerudveien 126,
3000 DRAMMEN.

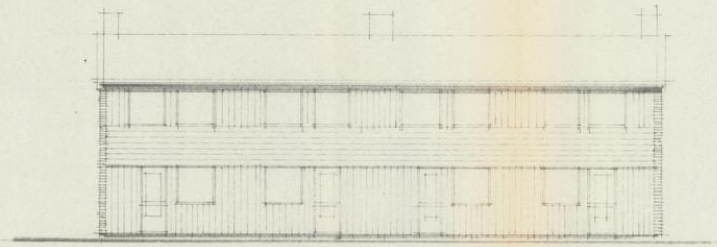
Ang.: (Vei 63) Dalegårdsveien 31, O.K. Karlsen, rekkehus II.

Hermed gis De bruksrett for leilighet nr. 5. En tør be om at gjenstående arbeider i de andre leiligheter utføres så snart som mulig slik at ferdigbefaring og utskriving av ferdigattest kan skje.

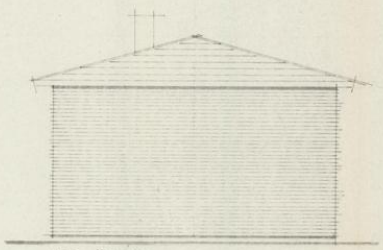
BYPLANKONTORET I DRAMMEN, den 23. mars 1972.

Jonn Jensen

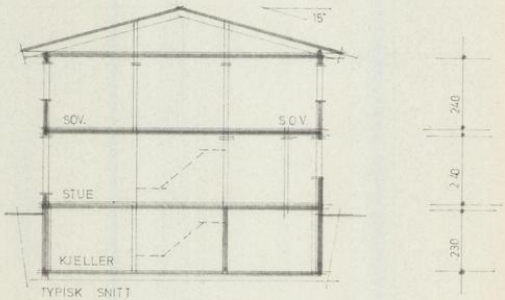

FUNDAMENT FOR EV. BOD
V/KJELLERLØST HUS
ALT 1
EV. UTV. BOD V/KJELLERLØST HUS
ALT 1
bod
vindf.
INNGANGSFASADE
HAVEFASADE
vaskt/tørk
tørk
bod
ev. badstu
hobby / ev. pels-stue
INNGANG
vindf.
entre
kjøk 7 kvm kobl
kostsk
kjølesk
uttr. tørk
grytesk
oppv. benk
overskap
stue 27 kvm
20cm bet.
sov 7 kvm
sov 7 kvm
gang
wc
bad ev. vask
ev. tørk
ev. vm.
kott
sov 12 kvm
fransk dør
tretak papptekking
50
15°
240
240
230
arm betong
arm betong
470
955
965
TYPISK KJELLERPLAN
TYPISK PLAN 1. ETG.
TYPISK PLAN 2. ETG.
SNITT
NETTO BOLIGAREAL EKS/KOTT VINDFANG 78,7 KVM
FORSLAG TIL BOLIGTYPER, REKKEHUS
M 1:50 DATO: 1.10.69
APPROBERT, den 19/5-71
Direktøren Byggnämnden
05233 1971



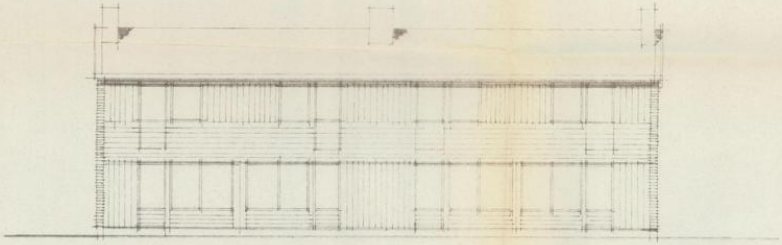
FASADE MOT NORD



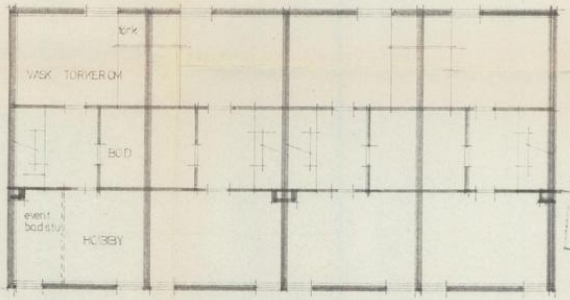
MOT ØST / VEST



TYPISK SNITT

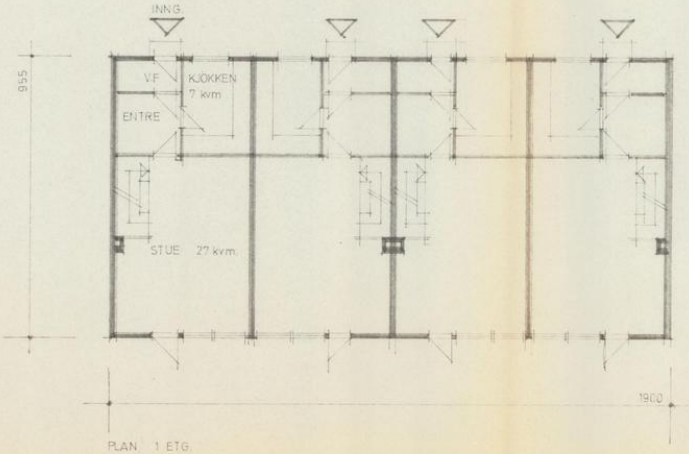


MOT SYD

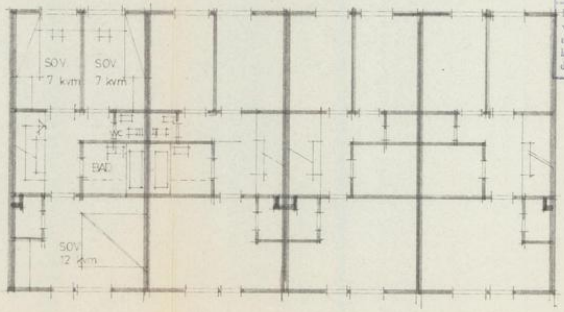


PLAN KJELLER

BRANNVESEN / BYGNINGSRÅD
60250 | 1971



PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.

APPROBERT, den 19/5-71
Drammen Byggningsråd.
Denne tegning er byggingsrådets vedtakelse i saf til ge på byggeplassen.
Enhver forandring av bygningen må være godkjent av byggingsrådet. Ansvarshavende plikter å holde byggingsmyndighetene løpe underrettet om arbeidets gang.

FORSLAG TIL BOLIGTYPER, REKKEHUS, V. VEI 63, ÅSSIDEN, DRAMMEN.
V.

MÅL 1:100

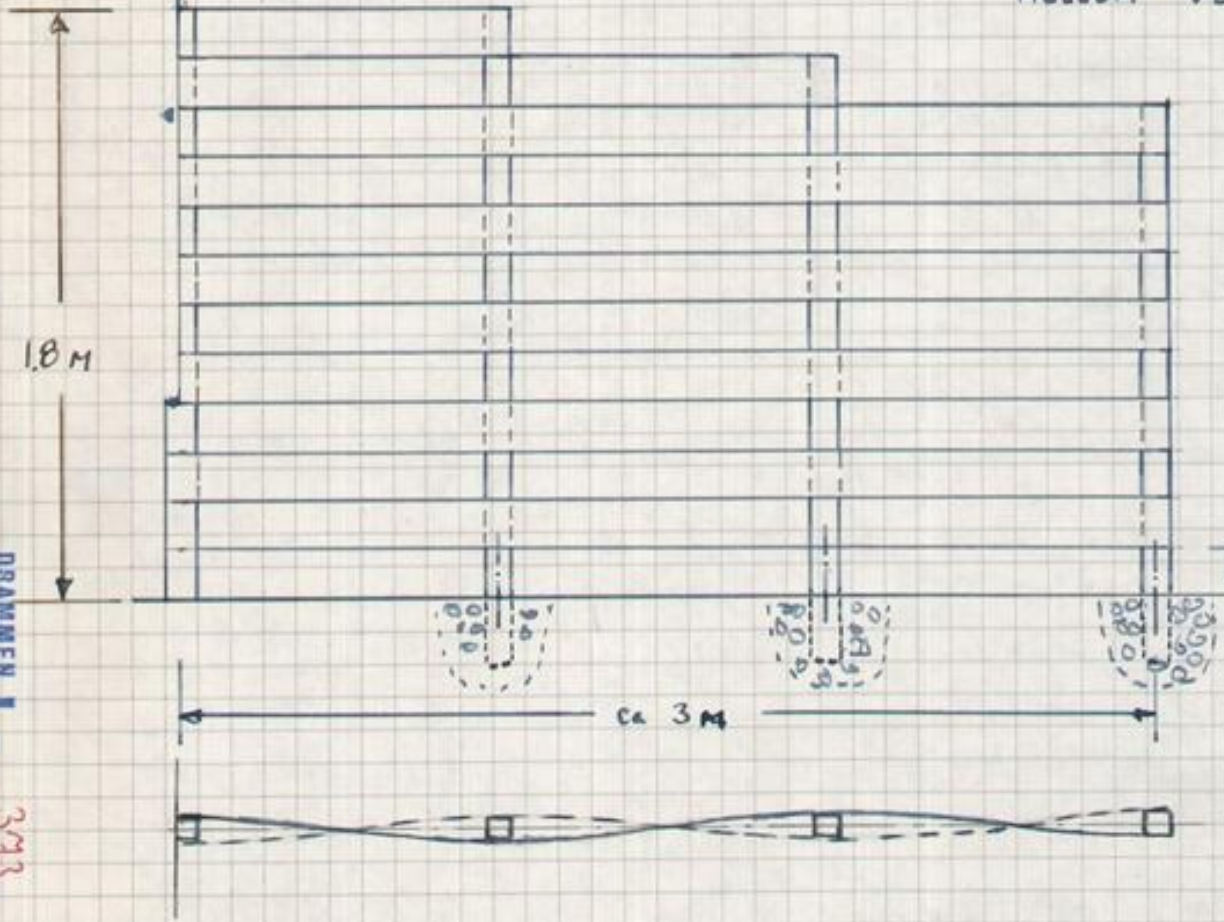
ESPALIER MELLOM LEILIGHETENE I REKKEHUS NR 13-15-17-19 I PEDER KOLSTADSVEI.

DENNE TYPE VIL GJERNE OGSÅ BENYTTES I NOEN AV DE ØVRIGE HUS.

SYDSIDE REKKEHUS

01DT4/64552 Geomatikk
117/363, 117/371, 117/373, 117/37

HORISONTALE BORD ca 6" x 1" FLETTES MELLOM VERTIKALE STØTTER PÅ 2" x 3"

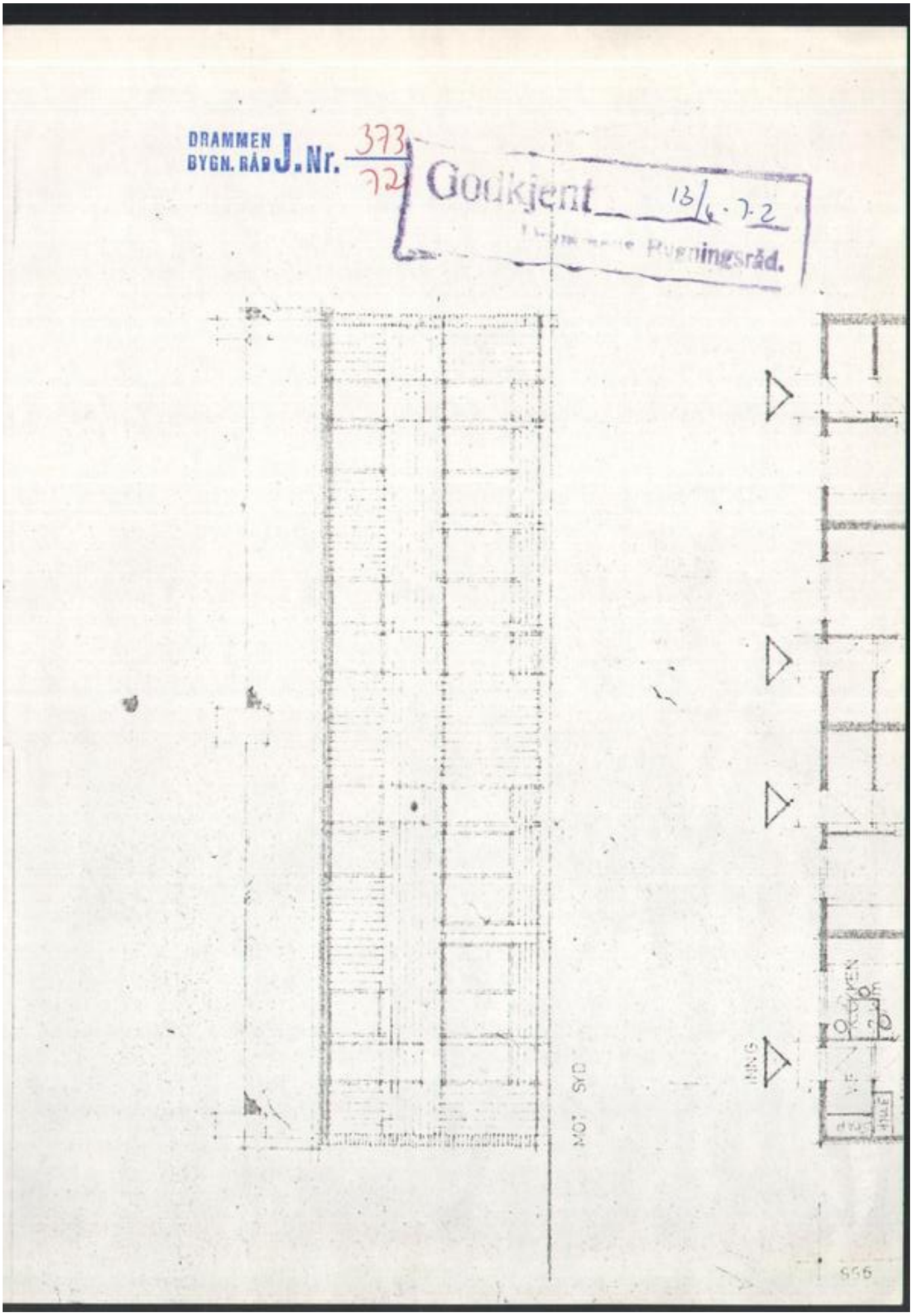


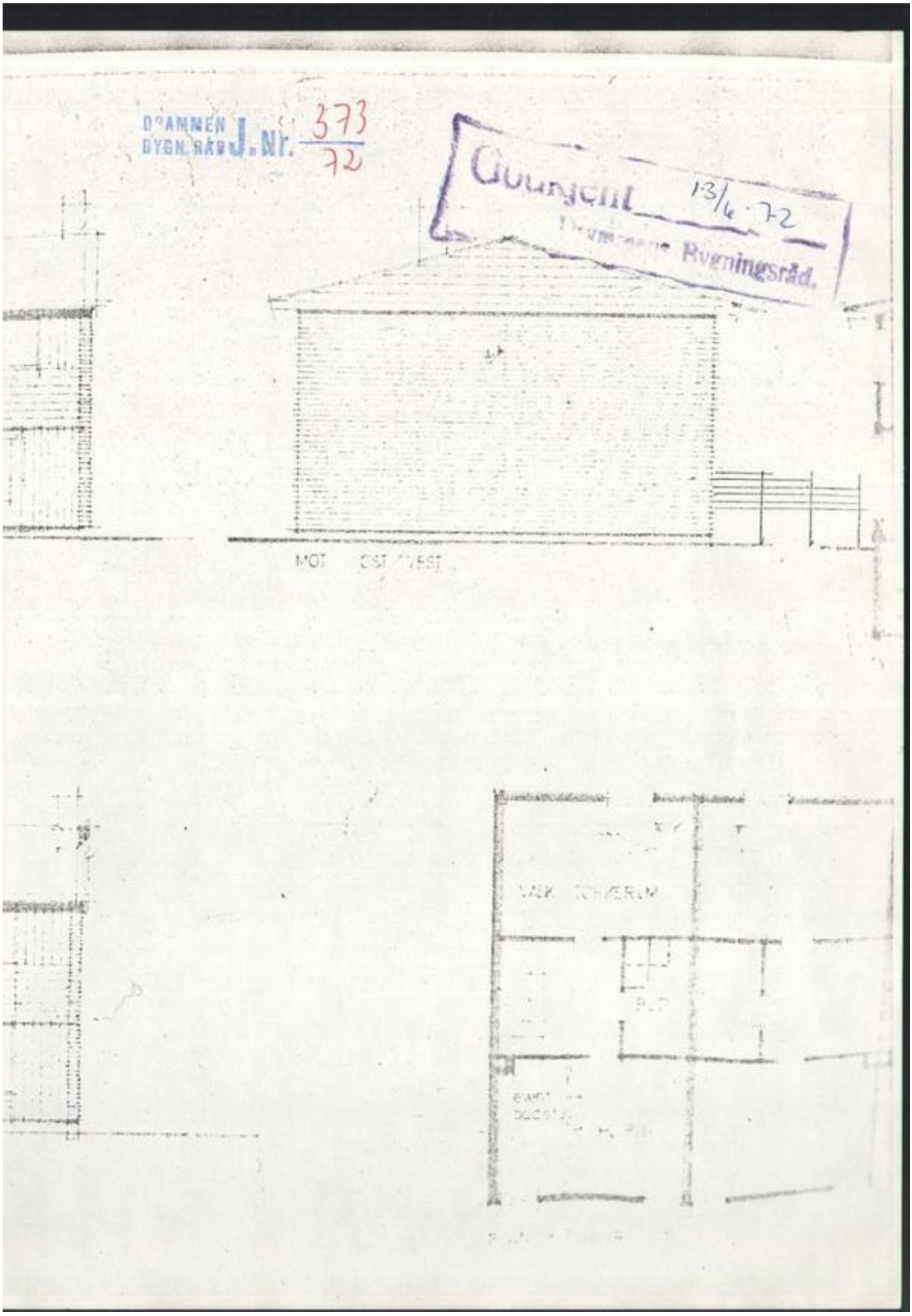
BÅDE VERTIKALE STØTTER OG HORISONTALE BORD ER FORUTSATT BEISET I HUSETS FARGE.

FRI HØYDE (ÅPENT) ca .15 M

DRAMMEN BYGN. RÅD J.Nr. 373/72

PETER KOLSTADSVEI 5. JUNI 1972
1:20


DRAMMEN
BYGN. RÅD J. Nr. 373/72
Godkjent 13/6-72
Byggningsråd.
MOT SYD


DRAMMEN
BYGN. RÅD J. NR. 373/72
Godkjent 13/6 - 72
Bygningsråd.
MOT ØST / VEST

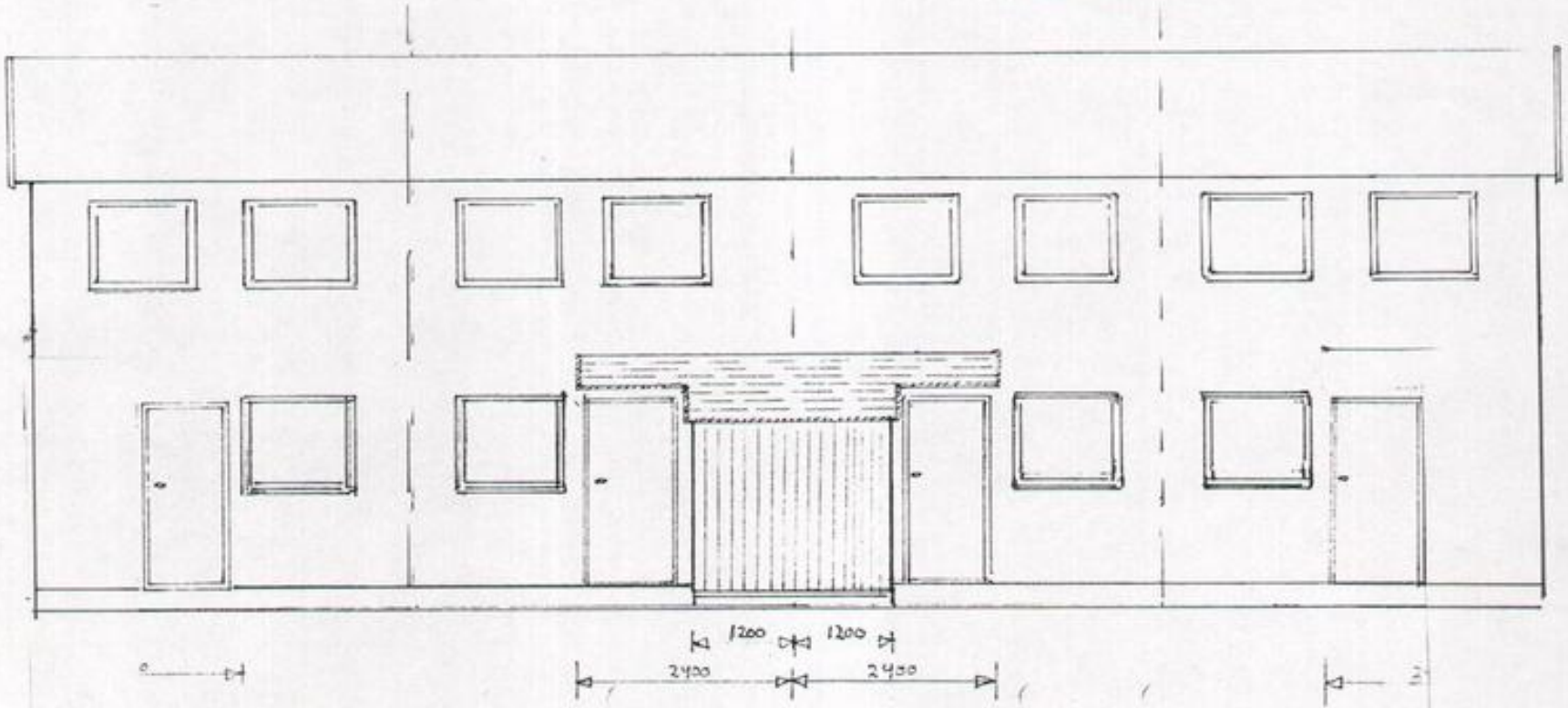
FASADETEGNING for Peter Kolstadsv. 37-39-41-43

Tilbygg av bod - 39-41

Målestokk 1:50

02HBJ/115759 Geomatikk
117/728, 117/729 11 Tegning

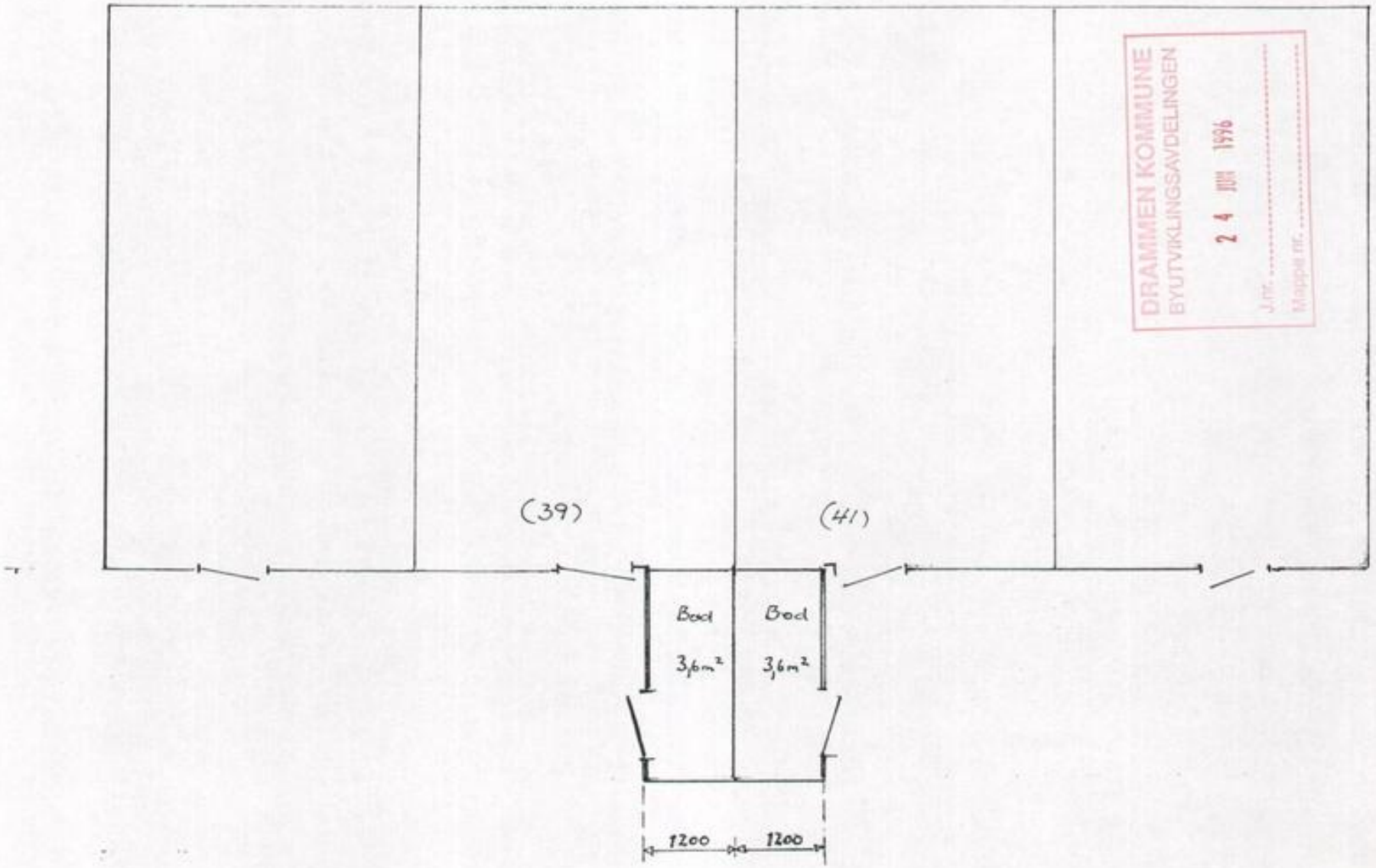
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
24 JUNI 1996
J.nr. 96012106
Mappe nr. 3-117/0728



PLANTEGNING FOR PETER KOLSTADV. 37-39-41-43

MÅLESTOKK 1:50

TILBYGG BOD - 39-41



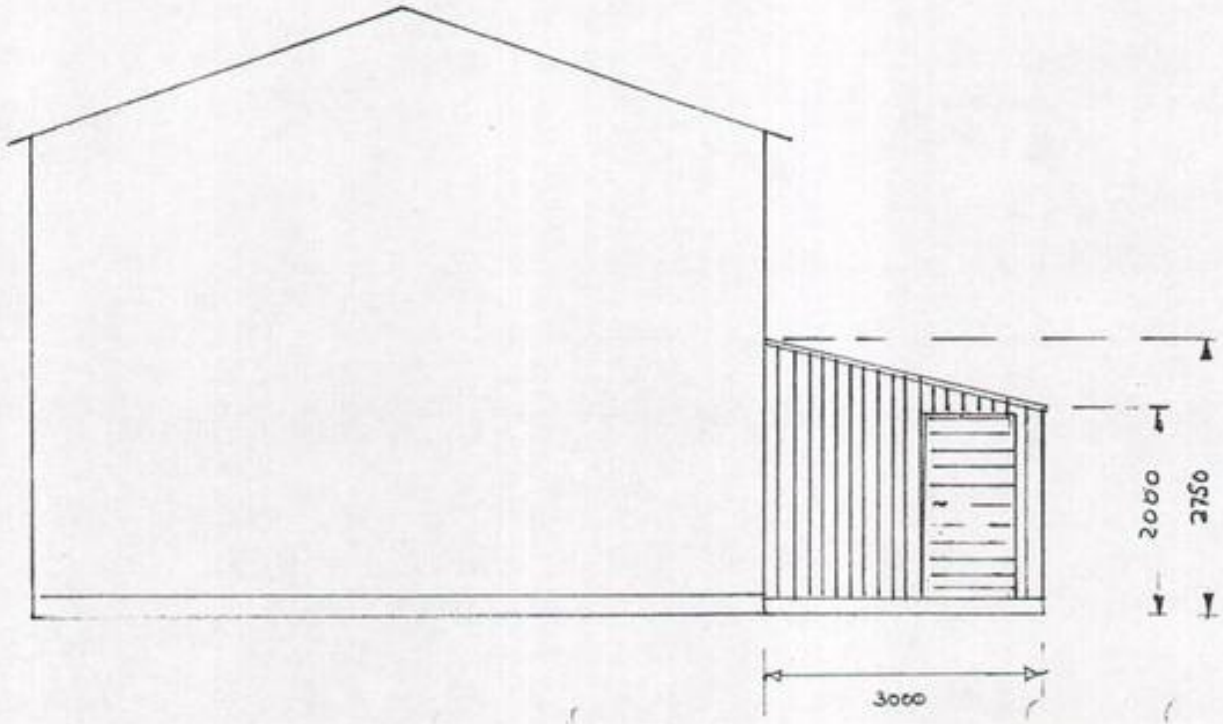
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
24 JUNI 1996
J.nr. .....
Mappe nr. .....

FASADETEGNING FOR PETER KOLSTAD V. 37-39-41-43

Tillbygg bod 39-41

Målestokk 1:50

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
24 JUNI 1996
Journ.
Vedlegg nr.



Retur:
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS
v/advokat Jon Aasgaard
Postboks 294 Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 982 370 310

Doknr: 2271381 Tinglyst: 21.11.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT OG BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr 117 bnr 398 snr 1 – 4 i Drammen kommune gir med dette

gnr 117 bnr 393, gnr 117 bnr 394, gnr 117 bnr 395, gnr 117 bnr 396, gnr 117 bnr 724, gnr 117 bnr 725, gnr 117 bnr 727, gnr 117 bnr 728, gnr 117 bnr 729, gnr 117 bnr 730 i Drammen kommune

kjørbar adkomstrett og bruksrett til i alt 10 stk parkeringsplasser på sameiets fellesareal på gnr 117 bnr 398 i Drammen kommune.

Kostander til drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal fordeles etter nærmere avtale mellom partene.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr 117 bnr 398 snr 1 - 4 i Drammen kommune og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til gnr 117 bnr 393, gnr 117 bnr 394, gnr 117 bnr 395, gnr 117 bnr 396, gnr 117 bnr 724, gnr 117 bnr 725, gnr 117 bnr 727, gnr 117 bnr 728, gnr 117 bnr 729, gnr 117 bnr 730 i Drammen kommune.

Rett kopi bekreftes
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Org.nr. 982 370 310
Jon Aasgaard
Advokat

Drammen den 18.11 2024

hjemmelshaver til gnr 117 bnr 398 snr 1 – 4 i Drammen
for Sameiet Peter Kolstadsvei 57,59,61,63 org nr 933 682 048
i medhold av tinglysingsloven § 13, 6. ledd, jf eierseksjonsloven § 60, 1. ledd

[redacted]

Lars Endrid Berglund

Joakim Fredriksen

[redacted]

Alf Erik Høiberg

Jørn Samuelsen

Dbnr
06852 23.10.75
Drammen Byrett

Erklæring

Undertegnede som eiere av eiendommene Peter Kolstads vei 1,3,5,7,13,15, 17,19,25 ,27,29,31,37,39,41,43,49,51,53,55, og 59 avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avleses uten Drammen Vann- og kloakkvesens samtykke.

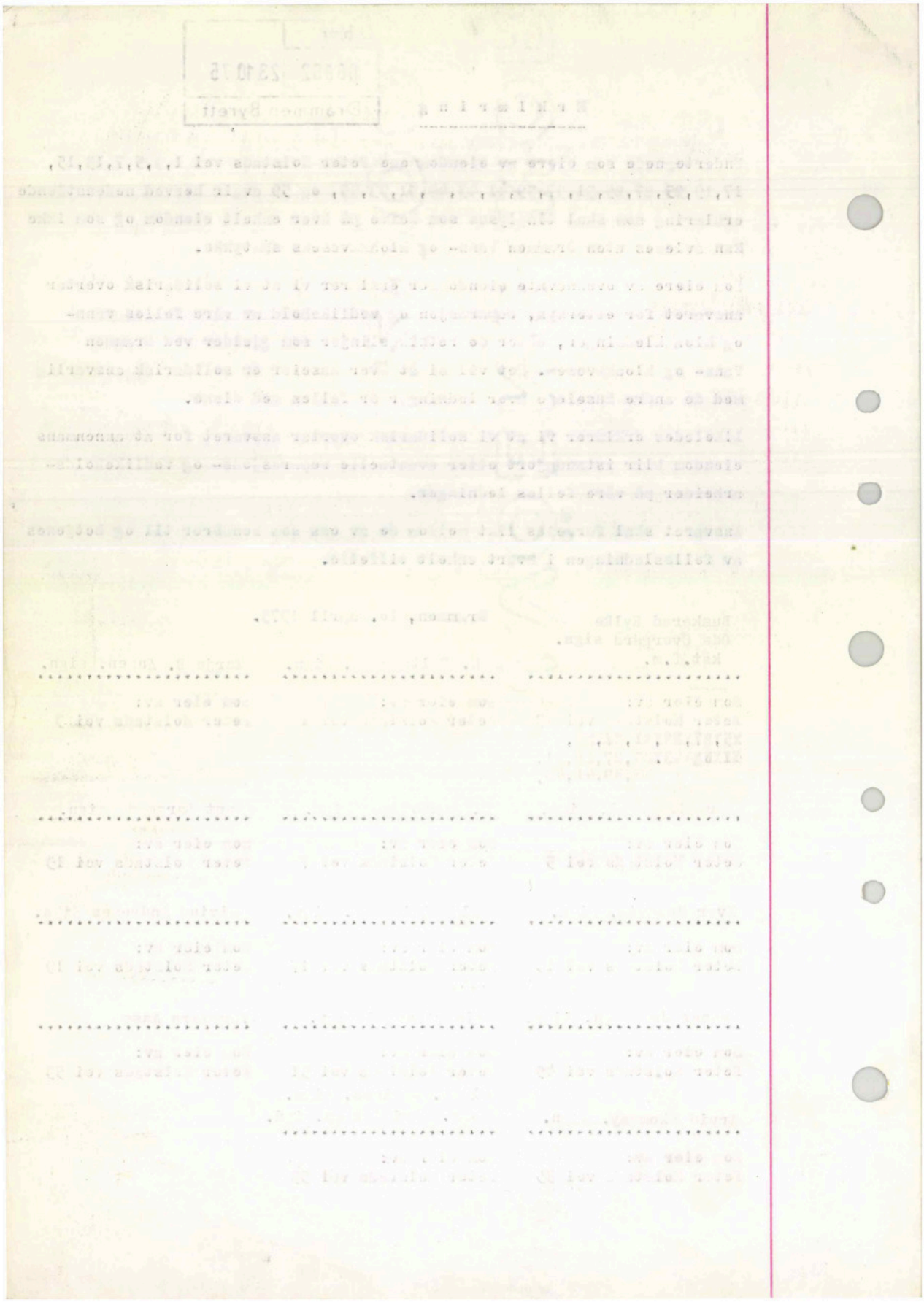
Som eiere av ovennevnte eiendommer erklærer vi at vi solidarisk overtar ansvaret for ettersyn, reparasjon og vedlikehold av våre felles vann- og kloakkledninger, etter de retningslinjer som gjelder ved Drammen Vann- og kloakkvesen. Det vil si at hver huseier er solidarisk ansvarlig med de andre huseiere hvor ledninger er felles med disse.

Likeledes erklærer vi at vi solidarisk overtar ansvaret for at annenmans eiendom blir istandgjort etter eventuelle reparasjons- og vedlikeholds-arbeider på våre felles ledninger.

Ansvaret skal fordeles likt mellom de av oss som henhører til og betjenes av felles-ledningen i hvert enkelt tilfelle.

Drammen, 1o. april 1975.

Buskerud Fylke Odd Øvergard sign. kst.f.m.	Ø. Baltzersen. sign.	Terje B. Aasen. sign.
Som eier av: Peter Kolstads vei ~~25,27,29,31,37,39,~~ ~~41,43~~ 25,27,29,31, 37,39,41,43.	Som eier av: Peter Kolstads vei 1	Som eier av: Peter Kolstads vei 3
Per Kinserdal. sign.	S. Sandodden. sign.	Knut Larsen. sign.
Som eier av: Peter Kolstads vei 5	Som eier av: Peter Kolstads vei 7	Som eier av: Peter Kolstads vei 13
Ivar Hundvin. sign.	Rolf Ellingsen. sign.	Øivind Andresen sign.
Som eier av: Peter Kolstads vei 15	Som eier av: Peter Kolstads vei 17	Som eier av: Peter Kolstads vei 19
Gunnar Johansen. sign.	Einar Laukli sign.	Torbjørn Aass
Som eier av: Peter Kolstads vei 49	Som eier av: Peter Kolstads vei 51	Som eier av: Peter Kolstads vei 53
Arvid Skomsøy. sign.	Ole K. Karlsen. sign. Johs. Christensen.sign.	
Som eier av: Peter Kolstads vei 55	Som eier av: Peter Kolstads vei 59	

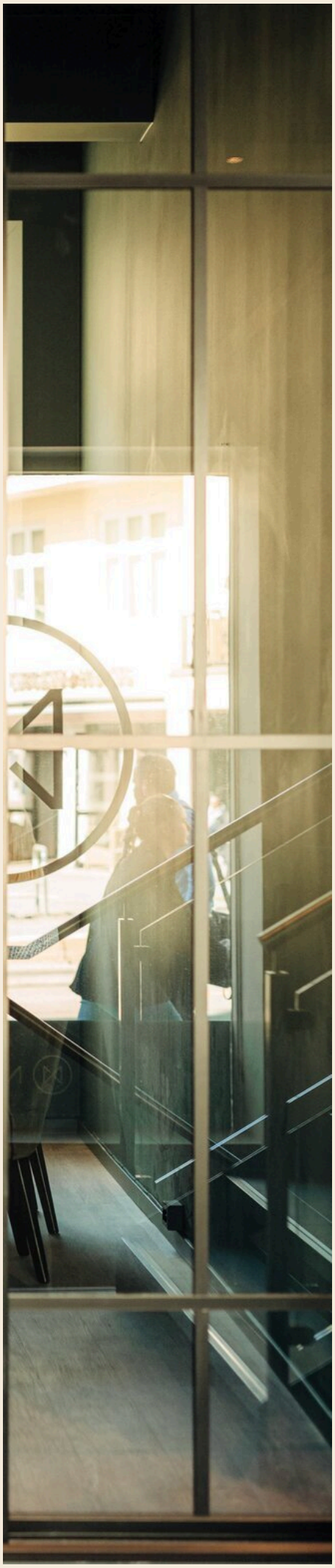


Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

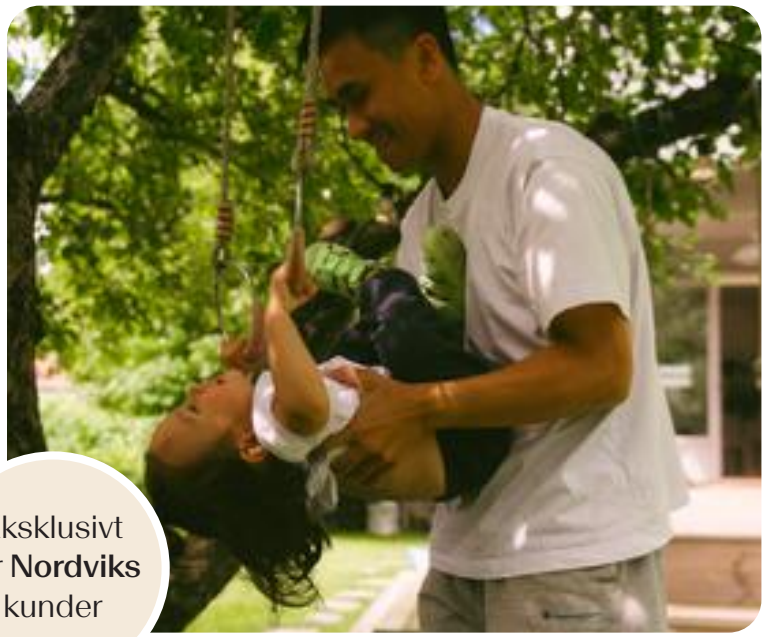


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Kolstads vei 41 3028 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 117, bnr 729 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

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