

Andorsrudveien 151



Velkommen til

Andorsrudveien 151



Salgsoppgaven produsert 5. oktober 2025

Konnerud/Skoger

Landlig beliggende og koselig enebolig med stort uthus og tomt - 3 soverom - Usjenert innerst i blindvei - Markanært

Prisantydning	4 250 000,-
Omkostninger	107 600,-
Totalpris	4 357 600,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	156 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1967

Ansvarlig megler	Elisabeth Viljugrein Rasmussen
Telefon	988 67 170
E-post	e.rasmussen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Andorsrudveien 151.

Dette er en meget koselig og velholdt enebolig, beliggende usjenert og pent innerst i blindvei, med stor tomt. Boligen fremstår som lys og innbydende med god planløsning og hyggelige uteplasser. Rett utenfor døren er milevis med turstier og langrennsløyper til Sande og Konnerud.

Noen høydepunkter:

- Koselig enebolig med behov for modernisering
- Ny takstein, renner og nedløp fra 2008
- Rehabilitert pipe med stålrør og nytt sikringsskap fra 2015
- To bad – hvorav ett nyere fra 2010
- Garasje og carport
- Stort loft m/lagringsmuligheter
- Uthus med bod, eget snekkerverksted, soverom (ikke godkjent) og vedskjul/carport
- Flatt og solrikt tomteareal med meget usjenerte terrasse og plattinger
- Kort vei til skole, barnehage, buss og flotte turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	94 kvm
BRA-e:	62 kvm
Totalt BRA:	156 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 bad og 3 soverom
BRA-e: 45 kvm. Uthus
BRA-e: 17 kvm. Garasje i tilknytning til boligen - kun ekstern tilgang
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 42 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet































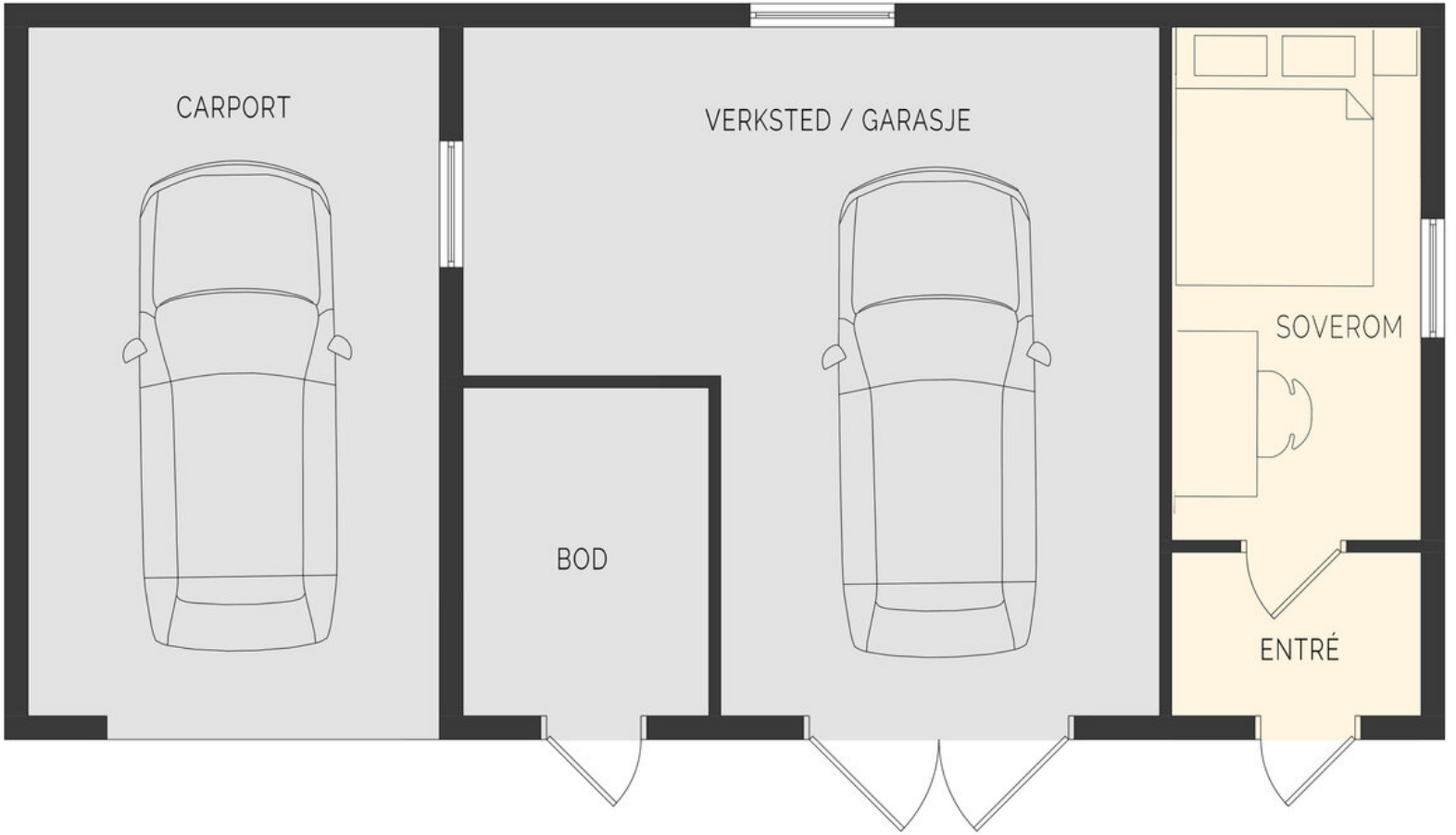









151



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet












151





Informasjon

Andorsrudveien 151

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0248/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Andorsrudveien 151, 3039 DRAMMEN
Gnr 73, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Rutt Engelkor Hagen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 376 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 156 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 bad og 3 soverom
BRA-e: 45 kvm. Uthus
BRA-e: 17 kvm. Garasje i tilknytning til boligen - kun ekstern tilgang
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.
Åpent vedskjul/carport i uthus / anneks på ca 17 kvm er ikke inntatt i arealer.

Arealer merket TBA, består av veranda på baksiden av huset, platting på fremsiden av huset, samt platting ved anneks / uthus.

Innhold

Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad og bod

Standard

Boligen holder en gjennomgående alderstilpasset, men velholdt standard, med flere oppgraderinger utført gjennom årene.

Huset er oppført i 1967 og er bygget i trekonstruksjon på betong grunnmur. Takstein, renner og nedløp ble skiftet i 2008, og pipen ble rehabilitert med stålrør antatt rundt 2010. I 2010 ble det etablert et nytt bad, mens sikringsskapet ble oppgradert i 2015. I tillegg er det installert varmepumpe i 2023.

Innvendig fremstår boligen med lyse flater, god romfølelse og en praktisk planløsning. Kjøkkenet har profilerte fronter, godt med skapplass og integrerte hvitevarer.
Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe, med vedovn som gir lun varme på kalde dager.

Boligen har to baderom, hvorav det ene ble oppgradert i 2010. Begge bad har tilfredsstillende standard, men enkelte forhold som fall til sluk og membran anbefales oppgradert på sikt.

Tekniske løsninger inkluderer automatsikringer, rør-i-rør system og privat vannforsyning med trykktank. Det er etablert naturlig ventilasjon i boligen, og varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2010.
Utvendig er boligen kledd med stående trekledning, og tomten er flat og opparbeidet med plen, plattinger og sitteplasser som gir gode solforhold gjennom dagen. I tillegg finnes et uthus fra 1973 med to boder, soverom og vedskjul, samt garasje i tilknytning til boligen.

Helhetsinntrykket er en solid bolig med klassisk uttrykk og oppgraderingsmuligheter, som gir nytt eier et godt utgangspunkt for videre modernisering.

Parkering

En enkel garasje ved boligen. Uthuset har plass for en bil i snekkerverkstedet. En carport ved uthuset. Ellers rikelig med parkering i egen gårdsplass.

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: Årstall: 2010 Rørlegger: Skoger vann og avløp AS Resten av arbeidet er utført av familie med fagbrev som tømrer samt egeninnsats. Vi har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på dette.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Årstall: 2010

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

opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt tak inklusiv papp, lekter, takstein, vindskier og takrenner på bolig i 2008.
- Rehabilitering pipe, innsats stålrør. Årstall, se takstrapport.
- Utbedring av vannlekkasje uthus: Ny takpapp, samt reparasjon av vannskade tak innvendig og utvendig. Forsikringssak Gjensidige 2024.
- Installasjon av varmepumpe høsten 2023.

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: - Oppgradert sikringsskap med automatsikringer alle kurser i 2015 av Raufoss installasjon - Ny kurs varmepumpe utført av Bravida i 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av bad/vaskerom. Usikker på omfang av arbeid, utført av Skoger Vann og Avløp AS. Vi har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på dette.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv:
- Privat vannforsyning/brønn, eies sammen med naboer.
- Privat septiktank, denne ble tømt i Juli 2025

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: Pålegg om rehabilitering av pipe. Utbedret ved installasjon av innvendig stålrør, godkjent av brannvesenet. (Se takstrapport ang årstall)

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: Ja, har sett spor av at det sannsynligvis er eller har vært mus i krypkjeller. Oppdaget dette tilfeldig, ved kontroll av rørisoleringsareid utført av rørlegger nå i oktober. Uvisst om dette kan ha skjedd i forbindelse med arbeid utført av rørlegger, siden det ikke er observert tidligere. Kjelledør har da har stått åpen under arbeid utført av rørlegger. Har i ettertid sørget for å tette med "musestopp" ved kjeller-luke i motsatt ende av kjeller, for å sikre at det ikke finnes åpninger som vi kjenner til at mus kan komme inn i krypkjeller. Flere musefeller er også satt opp, og vi sjekker disse i dagene fremover.

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

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport angående forsikringssaker som er utbedret. Vannskade kjøkken, samt vannskade uthus.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for noe av det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

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:

Byggemåte:
Grunnmur: Betong, delvis mot grunnfjell
Etasjeskille: Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak med W-takstoler og kaldloft
Kledning: Stående trekledning
Taktekking: Takstein (Zanda Rustikk, lagt i 2008)
Vinduer: Hovedsakelig 2-lags glass, av nyere dato
Grunnforhold: Delvis fjellgrunn, flatt tomteareal

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Manglende grunnmursplast (vanlig for byggeår). Økt risiko for fuktinntrengning.
Balkong/platting: Begrenset råteskade og for lavt rekkverk (80,5 cm mot krav om 100 cm).
Avløpsrør: Ingen skader, men gammel installasjon med økt risiko for fremtidige feil.
Våtrom (fra byggeår): Manglende fall mot sluk og eldre vinylbelegg – risiko for fukt og sopp.
Våtrom (2010): Manglende fall og oppkant mot dør, vanskelig å kontrollere membran under dusjkabinett.
Radon: Ingen målinger utført – anbefales gjennomført vinterstid

Bygningsdeler som har fått TG3:
Krypkjeller: Det er registrert vannansamling lokalt i krypkjeller, antatt tilsig fra grunnfjell.
Tiltak: Overvåk situasjonen, og vurder drenering dersom vann blir stående over tid.
Kostnad: ingen umiddelbar, men fremtidige tiltak kan bli nødvendig.

Tekniske installasjoner:
Vann: Privat vannforsyning med trykktank i krypkjeller. Rør i rør og kobberrør fra ulike perioder.
Avløp: Tilknyttet egen septiktank.

El-anlegg: Nytt sikringsskap (2015) med automatsikringer og samsvarserklæring.
Varmtvannsbereder: Ca. 200 liter fra 2010, forventet levetid ca. 15 år gjenstår.
Varmesystem: Varmepumpe (2023) og vedovn med stålrør i pipe (parafindel ikke lenger lovlig).
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer følger boligen
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Det er ingen begrensning for utleie av eiendommen i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue
- Varmepumpe
- Varmekabler på bad

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

Det er i tillegg to tanker under boligen, ene under veranda og ene i kjelleren. Begge er tatt ut av bruk men ikke fjernet.

Informasjon om strømforbruk

Glitre nett opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 10 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Siste kontroll utført i 2014 uten pålegg.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 253,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Garås vannverk, for drift og vedlikehold av privat vannforsyning: 1 000,-
Slamtømming hver 24. måned: 2 223,- - neste tømming 05.03.2027.
Tilsynsgebyr årlig: 633,-
Renovasjon: 4 930,- for standard løsning.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 14.05.2025 uten avvik.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 815,- pr år.

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

Vannavgift

Kr 1 000,- pr. 01.01.2024
Se mer informasjon under vei, vann og avløp.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 730 073,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 920 293,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 87860298

TV/Internett/Bredbånd

Ingen aktive abonnementer men det er ifølge selger opplegg for fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 497 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en flat og pent opparbeidet tomt med plenarealer, prydbusker og gode solforhold. Her er det god plass til lek, sosiale sammenkomster og rekreasjon – et hyggelig og skjermet uteområde med både terrasse og plattinger.
Tomten oppleves som svært barnevennlig med fine flater og enkel adkomst fra innkjørsel og gårdsplass. Uthus fra 1973 rommer to boder, et soverom (ikke godkjent) og åpent carport/vedskjul. Det er også ett eget vedskjul på tomten.
Det bemerkes at det store uthuset er plassert nær nabogrense, men det foreligger tinglyst avtale som regulerer plasseringen og gir rettmessig grunnlag for eksisterende løsning.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Vestbygda i Skoger, et landlig og attraktivt område. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

Her bor du med marka som nærmeste nabo, med flotte tur- og

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

Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området svært familievennlig. Det er også gode kollektivforbindelser inn til Drammen sentrum, og med bil tar det kun ca. 10–12 minutter før du er nede i byen.

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

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

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av frittliggende eneboliger og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Garås bare noen minutters gange fra boligen. Der går linje 22 til Drammen.

Skoler og barnehager

Vestbygda skole bare 20 minutters gange fra boligen. Svensedammen ungdomsskole ca. 10 minutters kjøretur unna.
Flere barnehager på Konnerud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.06.1967.

Det foreligger tegninger av eneboligen datert 02.07.1966 som samsvarer med dagens planløsning foruten tidligere vaskerom og bod er omgjort til bad uten samsvar med godkjente byggetegninger. Omgjøring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Det foreligger godkjente byggetegninger av uthus datert 21.06.1971. Rom innredet som soverom er godkjent som bod. Carport oppført på siden samt enkelt uthus for vedoppbevaring er ikke byggesøkt.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei:
Eiendommen har adkomst over privat vei tilhørende 73/2 og 73/19.
Det foreligger ikke tinglyst veirett, men dagens adkomst har vært benyttet kontinuerlig siden eiendommen ble oppført i 1967 uten innsigelser. Etter hevdsloven kan slik langvarig og uavbrutt bruk gi grunnlag for hevdet veirett. Kjøper gjøres oppmerksom på forholdet og oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Vann:
Privat vanntilførsel fra Garås vannverk. Avgift kr 1.000,- per år. Ifølge daglig leder skal det være fellesmøte mandag 06.10.2025 hvor det vil bli avklart om avgiften skal gå opp noe da anlegget er eldre og det vil trenges bedre vedlikehold fremover. Det tas vannprøver hvert år. Det ble oppdaget at vannkvaliteten var dårlig ved forrige prøvetakning og det har derfor blitt foretatt en rensing av anlegget. Det skal også mest sannsynlig installeres uv-filter. Det er noe høye kalkverdier i vannet ifølge daglig leder.

Avløp:
Boligen har privat anlegg med septikktank og spredegrøfter.
Det foreligger ingen pålegg om oppgradering av avløpsanlegget dog opplyser tilsynet for små avløpsanlegg om følgende:
Bør avløpsanlegget oppgraderes? Ja.
Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes. Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende iht. kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2037 datert 18.06.2025. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er ifølge fullmektig for selger mottatt et nabovarsel fra Garås hesteanlegg for en tid tilbake. Det har ikke lyktes megler å oppdrive hva dette innebærer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/73/22:
06.08.1966 - Dokumentnr: 301916 - Bestemmelse om vannrett
Fra Garås vannverk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne eiendommen får vann fra Garås vannverk og er pliktig til å være med i vedlikehold av dette.

19.01.2007 - Dokumentnr: 140248 - Jordskifte
Saksnr 0600-2003-0049 Andorsrudveien
Gjelder denne registerenheten med flere

Utskillelse av diverse tomter i området

03.07.2009 - Dokumentnr: 486451 - Jordskifte
Jordskiftesak 0600-2003-049b
Gjelder denne registerenheten med flere
Utskillelse av diverse tomter i området.,

03.07.2009 - Dokumentnr: 486451 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:72 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:73 Bnr:2
Rett for landbrukseiendom å komme frem til eiendommen sin.

04.07.1966 - Dokumentnr: 301712 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:73 Bnr:2
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:73 Bnr:8

26.05.1971 - Dokumentnr: 2942 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:73 Bnr:2
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.
Erklæring om at uthuset er bygget nærmere nabogrense enn det bygningsloven tilsier.

06.05.2003 - Dokumentnr: 7033 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:73 Bnr:8
Med flere bestemmelser
Dette gjelder veirett, dog er ikke veien frem til eiendommen eid av denne boligen.

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.

Boligen selges gjennom fullmektig med begrenset kunnskap om eiendommen.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (inkl ekstra oppmøte) kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2025

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).

Vedlegg

Andorsrudveien 151

Andorsrudveien 151
3039 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1968
BRA: 156 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	22	8	1	0

Supertakst
GNR: 73 BNR: 22
Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As
finn-erik@takstbo.no
92136658
Andorsrudveien 151
3039 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/33467

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert gulv i krypkjeller.

Det er registrert noe vannansamling lokalt i krypkjeller under befaring (TG 3)
Det er under befaring ikke konstatert at fuktansamling skyldes lekkasje, men synes å være relatert til tilsig fra grunnfjell.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overvåkning av vannansamling over noe tid for å observere om vannansamling blir stående over tid, er tilbakevendende eller om vannansamling dreneres bort etter relativt korttid. Det opplyses om at det under befaring også var et relativt kraftig men kortvarig regnskyld, men ukjent om observert vannansamling har sammenheng med dette.

Ved stående vann over tid anbefales ytterligere undersøkelser for mulige tiltak som kan lede / drenere bort vannansamling.
Kostnadsestimatet er av den grunn midlertidig satt til "ingen umiddelbar kostnad", men fremtidige tiltak og kostnader kan ikke utelukkes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Anbefalte tiltak

Se beskrivelse under krypkjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er konstatert begrenset skade / råteskade på platting på fremsiden av huset (TG 2) :
Noe vedlikehold og utbedring må påregnes.

Det er registrert at høyden på rekkverk er lavere enn 100 cm i.h.t dagens TEK 17 (TG 2)
Målt høyde er : 80,5 cm.

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales derfor en utbedring av rekkverkshøyden, særlig m.h.t barns sikkerhet og for å hindre fallskader.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Imidlertid angis (TG 2) i.h.t punkt 15 når bygningsdelen er av en antatt alder hvor plutselige skader kan oppstå grunnet alder.

Våtrom: Fra byggeår

Oppsummering av overflater

Det er påvist avvik på fall til sluk mindre enn 25mm(TG 2)
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl.

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. Imidlertid angis (TG 2) i.h.t punkt 15 når bygningsdelen er eldre enn 5 år, og vurdert til generell forventning til fremtidig oppgradering, selv om det ikke er påvist direkte avvik / mangler med behov for umiddelbare tiltak.

Det er installer ventil i tak mot kaldloft

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettetsjikt og tetting membran ved sluk lar seg ikke påvise grunnet sluk plassert under fastmontert dusjkabinett

Sintef 700.320 angis en forventet / anbefalt utskifting av vinylbelagt gulv i våtrom i intervallet 15-35 år avhengig av ytre påvirkning.

Våtrom: Nyere bad fra 2010

Oppsummering av overflater

Det er påvist avvik på fall til sluk, og mot dør med manglende oppkant, og manglende høyde sluk og topp membran, oppkant mindre enn 25mm(TG 2)
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettetsjikt og membran lar seg ikke påvise grunnet sluk plassert under fastmontert dusjkabinett (TG 2)

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold (Stue, soverom ol) fortrinnsvis i vinterhalvåret, for å avklare radonfor eventuelt å oppnå TG 0 eller 1.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle målinger over anbefalt grenseverdi på 100 Bq / kubikk (Årsmiddelverdi) anbefales vurdering av tiltak.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I.h.t godkjente byggetegninger er tidligere utvendig bod ved inngangsparti og innvendig vaskerom, i senere tid omgjort til ett større bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.7.2025

Rapportdato
7.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rutt Engelkor Hagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Hans Morten Hagen - fullmaktshaver.**

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

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**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**



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 teteknisk 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:

Salg via fullmakt og tilhørende begrensninger :
Det gjøres oppmerksom på at denne boligen selges via fullmakt. Dette innebærer at fullmektig normalt har begrenset historisk kjennskap til boligen. Dette vil givetvis også begrense undertegnede takstingeniør sin mulighet for å innhente førsthåndskunnskap, opplysninger som kan være relevant for eiendommen tilstand. Tilstandsrapporten må derfor i sin helhet ses i lys av dette.

Det forelå ingen spesifikke byggtekniske hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
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. 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.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnet

noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme.
Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun 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 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 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 isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
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 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 sikringstiltak for sikker gjennomføring. 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: **Andorsrudveien 151, 3039 Drammen**

Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**73**	Bruksnr:	**22**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1968** - Gjeldende TEK 69
Boligtype: **Enebolig**

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.

Selv om boligen er bygget i 1968, er TEK 69 den eldste etablerte TEK som benyttes som referanse.

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon - grunnmur i betong
Etasjer i boligen : 1
Loft : Kaldloft
Kjeller : Nei, kun krypkjeller
Utvendige boder : i uthus / anneks fra 1973 med 2 boder og et soverom, samt åpent vedskjul.

Garasje : Ja, i tilknytning til bolig.
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : En veranda og 2 x platting.
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Helhetlig ukjent, men noe grunnfjell
Krypkjeller : Ja
Grunnmur : Betong
Plate på mark : Nei
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Stående kledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I gang
Varmtvannstank : I krypkjeller
Varmepumpe : I stue
Peis : I stue
Annet : Trykktank i krypkjeller tilknyttet privat vannlednings-anlegg

Fredet : Ingen treff i temadatabasen
Kulturminne : Ingen treff i temadatabasen

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Alderspreget"
Boligen fremstår som noe preget tatt alder i betraktning. Tilstanden må derfor ses i lys av dette. En del avvik kan forventes i en bolig preget av alder. En del vedlikehold, og noe utbedring må derfor påregnes fra overtagelsestidspunktet, inkludert fremtidig løpende vedlikehold. For omfang av avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det bør også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Boligen har gjennomgående en alderspreget standard med begrenset nyere oppgraderinger. Kvalitet på materialer er generelt av OK kvalitet, og stand, men er alderspreget i uttrykk og modernitet. . Det samme gjelder innredninger på kjøkken, og det ene badet, hvitevarer og tekniske installasjoner av ulik kvalitet og teknisk tilstand.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Ny taktekking med renner og nedløp,samt vindskier	Nei
2010	Rehabilitering av pipe, innsats stålrør.	Nei
2010	Nytt bad	Nei
2015	Nytt sikringsskap	Ja
2024	Utbedring av vannlekkasje uthus: Ny takpapp, samt reparasjon av vannskade tak innvendig og utvendig. Forsikringssak Gjensidige 2024	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	139	94	45	0	42
Garasje i tilknytning til bolig, men kun ekstern tilgang.	17	0	17	0	0
Totalt m²	**156**	**94**	**62**	**0**	**42**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	139	104	35	Vindfang, gang, 2 x bad, Kjøkken, Stue og 3 x soverom, samt soverom m/ entre i uthus / anneks.	2 boder i uthus, 1 bod internt i bolig.
Garasje i tilknytning til bolig, men kun ekstern tilgang.	17	0	17	Ingen	Garasje
Totalt m²	**156**	**104**	**52**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.
Åpent vedskjul i uthus / anneks på ca 17 kvm er ikke inntatt i arealer.

Arealer merket TBA, bestårav veranda på baksiden av huset, platting på fremsiden av huset, samt platting ved anneks / uthus.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se beskrivelse under krypkjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn

Helhetlig ukjent byggegrunn, men også noe synlig grunnfjell.

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 Krypkjeller



Vannansamling lokalt i krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er åpen direkte mot terreng / grunnfjell uten anlagt gulv.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er i følge selger nylig observert mus i krypkjeller, (ikke observert tidligere) men uvisst om dette skyldes seneste tids arbeider med å isolere vannrørene.
Selger har satt ut feller for å fjerne mus. Forekomst og hyppighet av mus i krypkjeller kan forventes å måtte observeres over noe tid, før eventuelle ytterligere tiltak vurderes.

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg og stikkprøver i bjelkelag med følgende måleverdi (TG 1) : 14,1 %
GRØNN sone og GODKJENTE verdier angis i målt fuktinnhold mellom 6 og 17 %

Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

Det er ikke etablert gulv i krypkjeller.

Det er registrert noe vannansamling lokalt i krypkjeller under befaring (TG 3)
Det er under befaring ikke konstatert at fuktansamling skyldes lekkasje, men synes å være relatert til tilsig fra grunnfjell.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales overvåkning av vannansamling over noe tid for å observere om vannansamling blir stående over tid, er tilbakevendende eller om vannansamling dreneres bort etter relativt korttid. Det opplyses om at det under befaring også var et relativt kraftig men kortvarig regnskyld, men ukjent om observert vannansamling har sammenheng med dette.

Ved stående vann over tid anbefales ytterligere undersøkelser for mulige tiltak som kan lede / drenere bort vannansamling.
Kostnadsestimatet er av den grunn midlertidig satt til "ingen umiddelbar kostnad", men fremtidige tiltak og kostnader kan ikke utelukkes.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Det er konstatert begrenset skade / råteskade på platting på fremsiden av huset (TG 2) :
Noe vedlikehold og utbedring må påregnes.

Det er registrert at høyden på rekkverk er lavere enn 100 cm i.h.t dagens TEK 17 (TG 2)
Målt høyde er : 80,5 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales derfor en utbedring av rekkverkshøyden, særlig m.h.t barns sikkerhet og for å hindre fallskader.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Det er generelt vinduer av nyere dato med unntak av stuevindu. Malte vinduer - 2 lags glass. Malt ytterdør	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent hvilket år vinduene ble skiftet ut.	
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. Tilstandsgraden er satt basert på helhetsvurdering og ikke enkeltvinduer. Fremtidig behov for utskifting av enkelt vinduer kan ikke utelukkes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Bordkledning
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**

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 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldloft med W-takstoler i konstruksjonsvirke : Gangbart og målbart loft (1,9m) : Delvis gangbart, ikke måleverdige arealer. Isolasjonsmatter på loftsgulv mot underliggende rom. Lufting : i gavelvegger Innredningsbart : Nei Muligheter for lagring : Ja Takvindu : Nei Ark / Opplett : Nei	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på loft i.h.t sjekkpunkt 7.1-7.6 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.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner og nedløp fra 2008	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med renner / nedløp i.h.t sjekkpunkt 17.3 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.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen utvendig er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan, og i.h.t Takstingeniørs internkontrollsystem og HMS-restriksjoner. Siden boligen ikke har innvendig loft er det ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen fra loft. Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon kan derfor ikke utelukkes. Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med takkonstruksjonen i.h.t sjekkpunkt 17.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
I følge utførende er Takstein av type ru Zanda Rustikk	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nylagt i 2008	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	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?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 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.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
I.h.t krav til snøfangere er takstein generelt av ru type godkjent uten montering av snøfangere for takvinkel inntil 27grader. I.h.t dokumentasjon er Zanda Rustikk godkjent uten montering av snøfangere for takvinkel inntil 35 grader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Skjevhet ble målt med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler.

Det er avdekket begrensede skjevheter i etasjeskille.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 1) når etasjeskille er > 5 år, og avvik målt over 2 m er < 10mm, og < 15mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

Hovedetasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue	2 mm	7 mm
Kjøkken	0 mm	2 mm

Noe avvik anses som normalt også for nyere boliger. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn med parafinbrenner

Type pipe	Stål

Nyere innlagt stålrør en gang etter 2010.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis, Vedovn

Lukket vedovn Type Jøtul, med integrert parafinbrenner, med egen tank i krypkjeller.
Det gjøres oppmerksom på at parafindelen ikke kan benyttes med mindre den også kan benyttes for biobrensel, da parafin ikke lenger er lovlig som brensel.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Nærgående inspeksjon, og måling av tilstrekkelig høyde på skorstein over tak er ikke utført i forbindelse med tilstandsrapporten da dette krever ekstra uforholdsmessige sikringstiltak for sikker ferdsel på tak, særlig knyttet til måling av tilstrekkelig høyde. Utøvende Takstingeniørs internkontrollsystem (HMS) tillater ikke slik ferdsel uten ekstra sikringstiltak. Skorstein over tak er av den grunn kun inspisert fra bakkeplan eller i stige med de vurderingsbegrensninger som da foreligger pga av avstand i de 2 påfølgende spørsmål, samt i oppsummering av ildsted/ skorstein.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på utvendig pipe / skorstein over tak i.h.t sjekkpunkt 9 og 17.5 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.

6.14 Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken bilde 2

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

I følge egenerklæringen har det tidligere vært vannskade i forbindelse med oppvakmaskin på kjøkken, som er utbedret gjennomforsikringssak. Ukjent år.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste målte verdi (TG 1) : 95
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent
Heltre profilerte fronter
Benkeplate : Laminat og heldekkende vaskebeslag
Kum : Dobbel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt keramisk

FRITTSTÅENDE hvitevarer :
Oppvaskmaskin : Under benk
Kjøleskap : Ja

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 i boligen.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.15 Lovlighet



Brannslokningsapparat



Røykvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I.h.t godkjente byggetegninger er tidligere utvendig bod ved inngangsparti og innvendig vaskerom, i senere tid omgjort til ett større bad.	
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 ferdigattest datert 29.6.67	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Ukjent, Støpejern, Plast
Avløp er tilknyttet egen septiktank. Synlig avløp både i støpejern og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider med avløp i forbindelse med nytt bad i 2010 utført av Skoger Vann og Avløp AS	
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Imidlertid angis (TG 2) i.h.t punkt 15 når bygningsdelen er av en antatt alder hvor plutselige skader kan oppstå grunnet alder.	

6.17 Vannledninger



Trykktank og pumpe fra privat vannforsyningsanlegg



Nyisolerte rør i krypkjeller

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Både delvis skjult og delvis åpent/synlig anlegg. Anlegget er en miks av rør i rør system og kobberrør fra ulike tidsperioder. Anlegget er tilknyttet privat vannforsyningsanlegg, med installert trykktank i krypkjeller. Privat septiktank ble tømt i 2025.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør er lagt i forbindelse med etablering av nyere bad i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Rør i krypkjeller er isolert i september 25, utført av rørlegger. Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Nye sikringer ble montert i 2015. Utført av Raufoss installasjon. Ny kurs til varmepumpe utført av Bravida i 2023	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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 — TG-1

Det foreligger samsvarserklæring datert 31.12.2015

Sikringsskap er plassert : i vindfang
Elektrisk anlegg er en mix av åpent og skjult anlegg.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
El-ovner, peis, varmepumpe, gulvvarme på det nyere badet.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

6.19 Varmesentral



Varmepumpe i stue



Parafintank i krypkjeller



Eldre parafintank under veranda

Type anlegg	Varmepumpe
Ny varmepumpe ble installert i 2023	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 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 opplyses forøvrig om at det er installert parafintank i krypkjeller og en eldre parafintank som ikke lenger er i bruk under veranda på baksiden av boligen.

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank i krypkjeller

Plassering bereder	
Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.	
Fundament	
Plassert på støpt sokkel i krypkjeller	
Årstall	
2010	
Størrelse	
ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

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

Gjenværende estimert levetid er : 15 år

I.h.t Sintef 700.330 angis en estimert levetid på 30 år, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder. Varmeelementer har gjerne en noe kortere levetid. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at estimert levetid / brukstid kan forventes noe kortere grunnet plassering i krypkjeller fordi varmtvannstanken generelt er mer utsatt for yttre påvirkning av fukt- og temperaturvariasjoner.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har gjennomgående naturlig ventilasjon med ventileri yttervegg eller luftespalte i vinduer.	

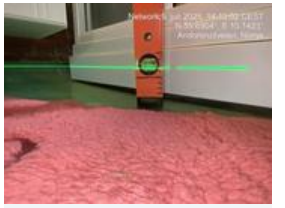
Oppsummering av ventilasjon TG-1

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.

6.22 Våtrom: Fra byggeår



Bad



Fall målt til 13mm



Innredning

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Paneler Himling : Malt trepanel Gulv : Vinylbelagt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Det er påvist avvik på fall til sluk mindre enn 25mm(TG 2)
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl.

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. Imidlertid angis (TG 2) i.h.t punkt 15 når bygningsdelen er eldre enn 5 år, og vurdert til generell forventning til fremtidig oppgradering, selv om det ikke er påvist direkte avvik / mangler med behov for umiddelbare tiltak.

Det er installer ventil i tak mot kaldloft

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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



Fuktmåling fra krypkjeller mot bad

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Tettetsjikt og tetting membran ved sluk lar seg ikke påvise grunnet sluk plassert under fastmontert dusjkabinett

Sintef 700.320 angis en forventet / anbefalt utskifting av vinylbelagt gulv i våtrom i intervallet 15-35 år avhengig av ytre påvirkning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Beskrivelse innredning : Fronter : Profilerte malte fronter Sevant : Enkel heldekkende Speil : Ja Blandebatteri : Standard

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjkabinett
Toalett : Gulvmontert

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.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk 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-1

Det er ikke foretatt hulltaking, fordi det allerede er tilgang til bunnsvill fra tilstøtende konstruksjon i krypkjeller.

Det ble foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3 med følgende måleverdi (TG 1) : 14,1 %
GRØNN sone og GODKJENTE verdier angis i intervallet 6 - 17%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Nyere bad fra 2010



Bad



Fall til sluk målt til 12mm

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : Fliser Himling : malt trepanel Gulv : Flislagt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble etablert i 2010

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

Oppsummering av overflater — TG-2

Det er påvist avvik på fall til sluk, og mot dør med manglende oppkant, og manglende høyde sluk og topp membran, oppkant mindre enn 25mm(TG 2)
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl.

Membran, tettesjikt og sluk



Innredning



Fuktmåling fra tilstøtende bod.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettetsjikt og membran lar seg ikke påvise grunnet sluk plassert under fastmontert dusjkabinett (TG 2)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette fronter
Sevant : Enkel heldekkende
Speil : Ja
Blandebatteri : Standard

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjkabinett :
Toalett : Gulvmontert
Annet spesifiser : Vaskesøyle

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.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Både mekanisk og naturlig avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking, og fuktmåling i tilstøtende bod med Protimeter MMS 3 uten fuktutslag. (TG 0)

Fuktmåling i Sort Sone angir godkjent verdi under 6 %.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

I.h.t Egenerklæring er badet utført av familie med fagbrev som tømrer, og egeninnsats.
Rørleggerarbeider er utført av Skoger Vann og Avløp AS

6.24 Øvrig: Overflater øvrige rom

Beskrivelse

Takhøyde i boligen er : 2,41

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

KJØKKEN :
Vegg : Malte plater / brystningspanel
Gulv : Parkett
Himling : Takess

STUE :
Vegg : Panel/ Plater
Gulv : Vinyl
Himling : Takess

SOVEROM 1 :
Vegg : Panel
Gulv : Vinyl
Himling : Panel

SOVEROM 2 :
Vegg : Panel
Gulv : Vinyl
Himling : Panel

SOVEROM 3 :
Vegg : Panel
Gulv : Vinyl
Himling : Takess

GANG :
Vegg : Panel
Gulv : Vinyl
Himling : Takess

6.25 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Det foreligger ikke områdeanalyse m.h.t radonforekomster i kommunens arkiver. I.h.t NGU (Norges geotekniske undersøkelser) er forekomst av radon i området vurdert til "Moderat til lav"

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Det anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold (Stue, soverom ol) fortrinnsvis i vinterhalvåret, for å avklare radonfor eventuelt å oppnå TG 0 eller 1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle målinger over anbefalt grenseverdi på 100 Bq / kubikk (Årsmiddelverdi) anbefales vurdering av tiltak.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
2. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0248/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andorsrudveien 151, 3039 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Mona Elisabeth Johansen, Rutt Engelkor Hagen

Fullmektige
Hans Morten Hagen for Rutt Engelkor Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1967

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Rutt Engelkor Hagen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87860298
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årstall: 2010 Rørlegger: Skoger vann og avløp AS Resten av arbeidet er utført av familie med fagbrev som tømrer samt egeninnsats. Vi har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på dette.

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

Arbeid som er utført: Årstall: 2010

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på dette.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt tak inklusiv papp, lekter, takstein, vindskier og takrenner på bolig i 2008. - Rehabilitering pipe, innsats stålrør. Årstall, se takstrapport. - Utbedring av vannlekkasje uthus: Ny takpapp, samt reparasjon av vannskade tak innvendig og utvendig. Forsikringssak Gjensidige 2024. - Installasjon av varmepumpe høsten 2023.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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: - Oppgradert sikringsskap med automatsikringer alle kurser i 2015 av Raufoss installasjon - Ny kurs varmepumpe utført av Bravida i 2023

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabilitering av bad/vaskerom. Usikker på omfang av arbeid, utført av Skoger Vann og Avløp AS. Vi har ikke klart å fremskaffe dokumentasjon på dette.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Beskriv: - Privat vannforsyning/brønn, eies sammen med naboer. - Privat septiktank, denne ble tømt i Juli 2025.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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: Pålegg om rehabilitering av pipe. Utbedret ved installasjon av innvendig stålrør, godkjent av brannvesenet. (Se takstrapport ang årstall)

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke utover det som har blitt utbedret. Se informasjon under punkt utført arbeid.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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: Ja, har sett spor av at det sannsynligvis er eller har vært mus i krypkjeller. Oppdaget dette tilfeldig, ved kontroll av rørisoleringsareid utført av rørlegger nå i oktober. Uvisst om dette kan ha skjedd i forbindelse med arbeid utført av rørlegger, siden det ikke er observert tidligere. Kjelledør har da har stått åpen under arbeid utført av rørlegger. Har i ettertid sørget for å tette med "musestopp" ved kjeller-luke i motsatt ende av kjeller, for å sikre at det ikke finnes åpninger som vi kjenner til at mus kan komme inn i krypkjeller. Flere musefeller er også satt opp, og vi sjekker disse i dagene fremover.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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: Se takstrapport angående forsikringssaker som er utbedret. Vannskade kjøkken, samt vannskade uthus.

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? Takstrapport i forbindelse med nåværende salg av bolig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nedgravd

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.

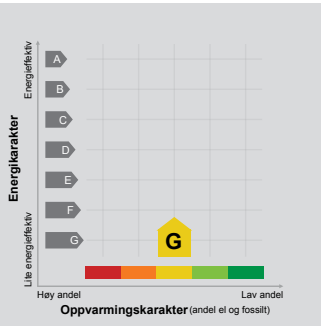
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0248/25

ENERGIATTEST

Adresse	Andorsrudveien 151
Postnummer	3039
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158392089
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176645
Dato	05.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	73	22	0	0

Adresse:	Andorsrudveien 151, 3039 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	26.08.2024	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	14.05.2025	
Merknader til feiingen:	Stålforing	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?	X	
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr. 578, Faktura vedlagt	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 578.- Se over	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 28.07.2025

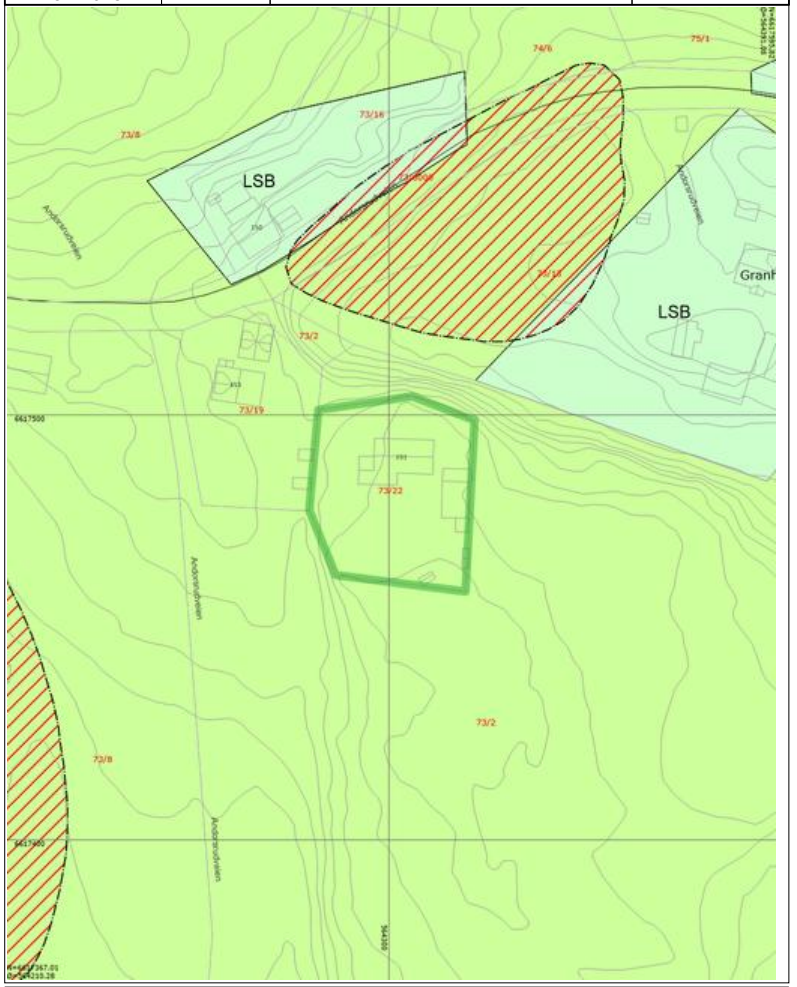
Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Andorsrudveien 151 3039 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 18.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Andorsrudveien 151, 3039 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 29.06.1967, er et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Herr Gudbrand Hagen,
Gr.br.nr. 73/22,
Drammen.

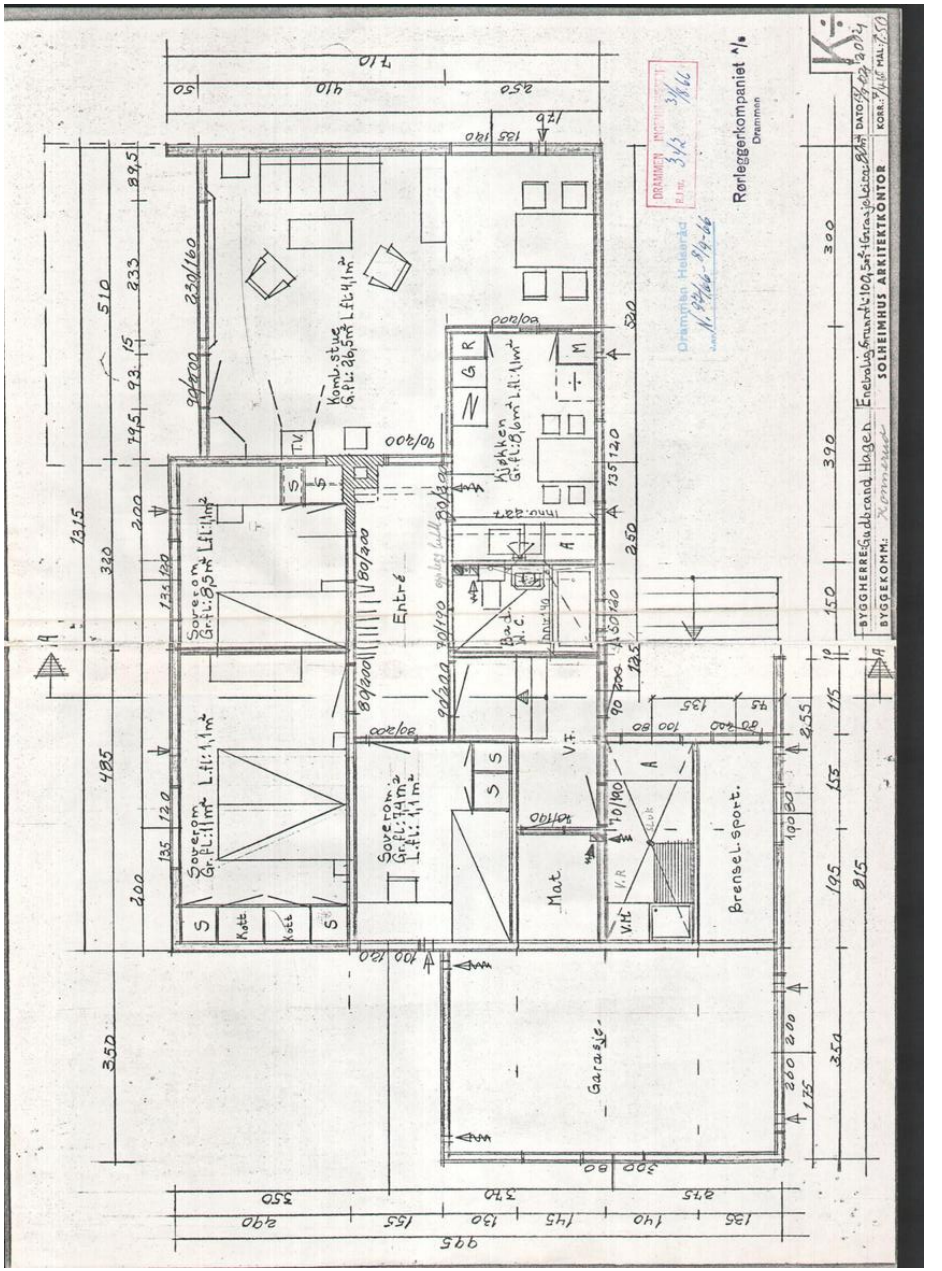
238/66

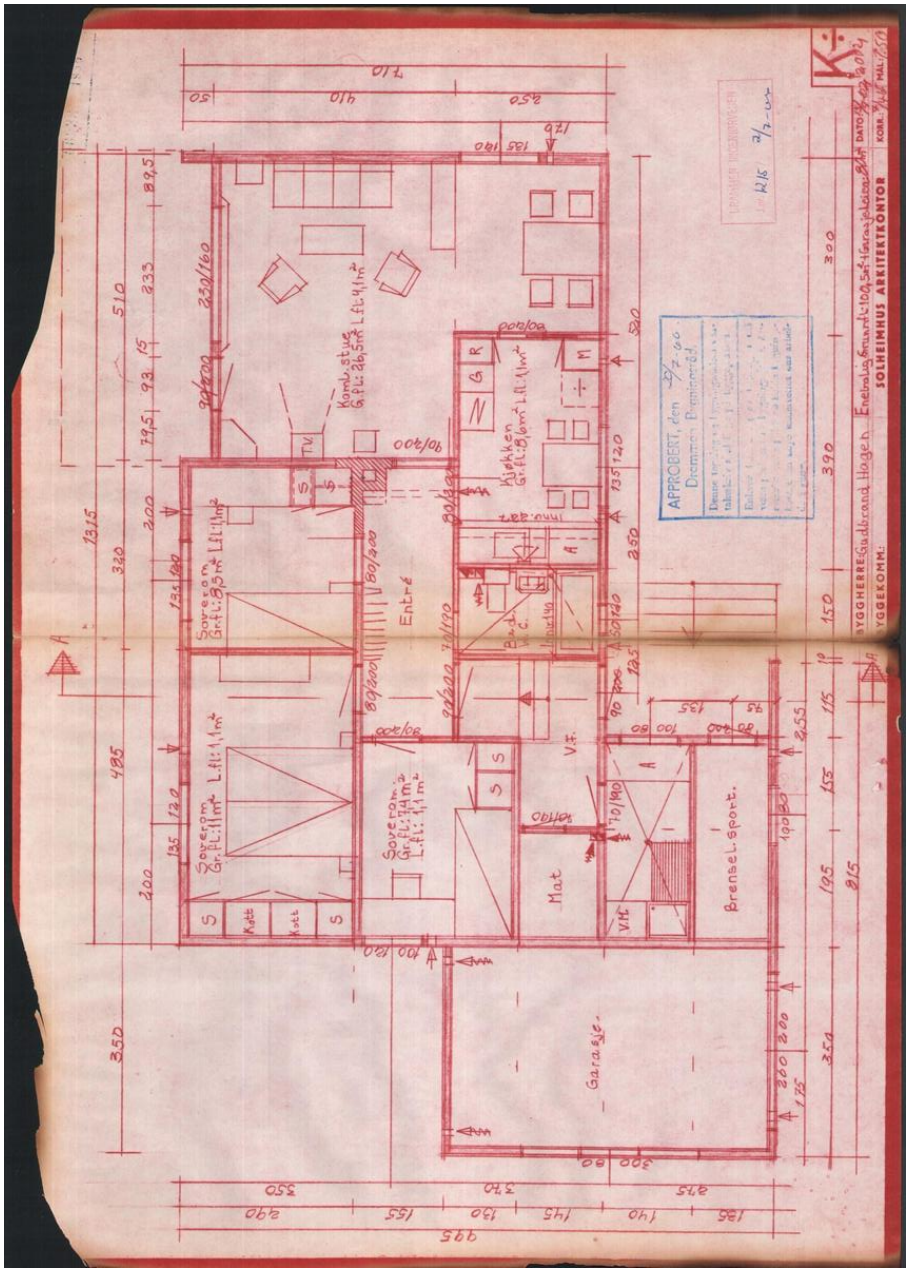
Gr.br.nr. 73/22
Gudbrand Hagen,

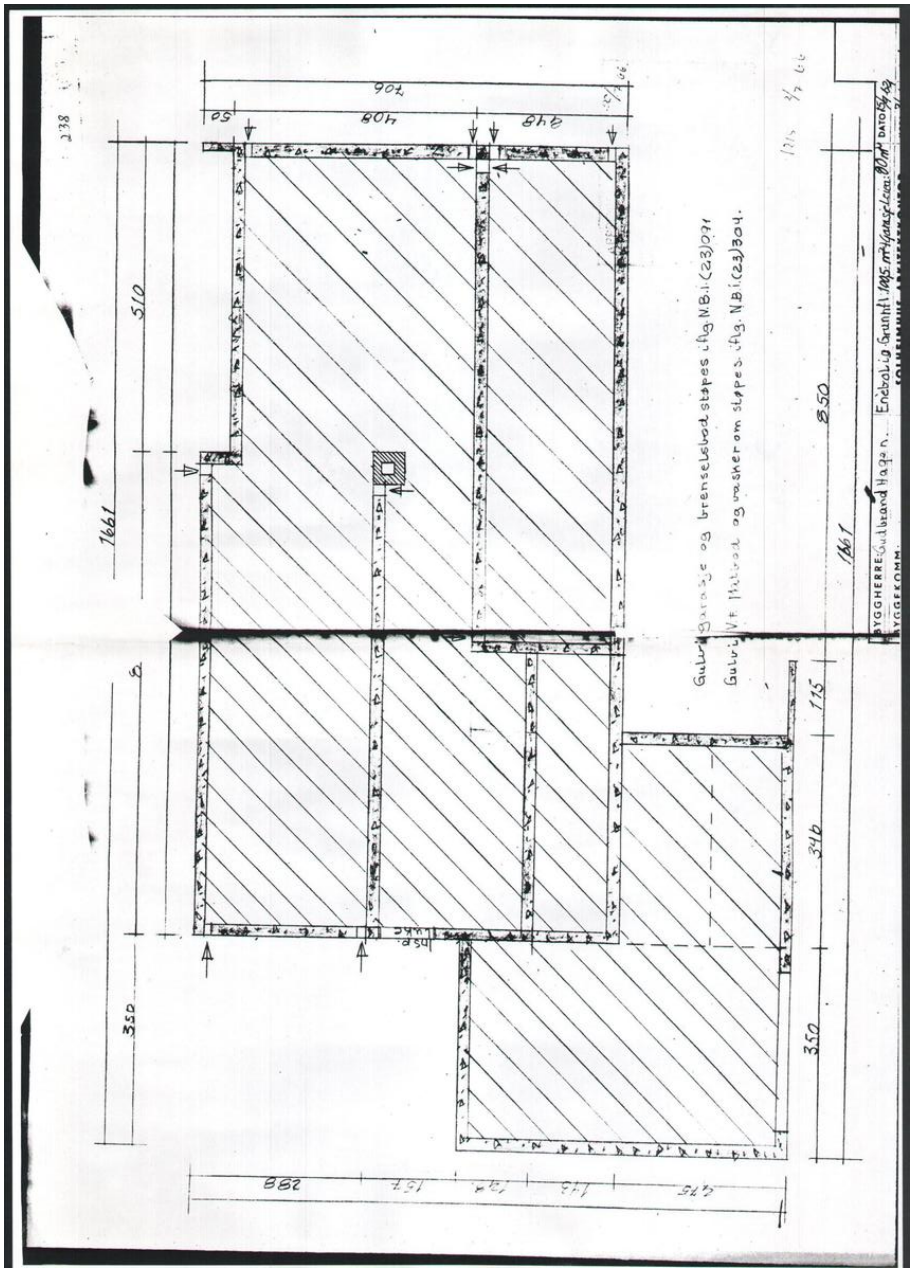
m 29 6 67

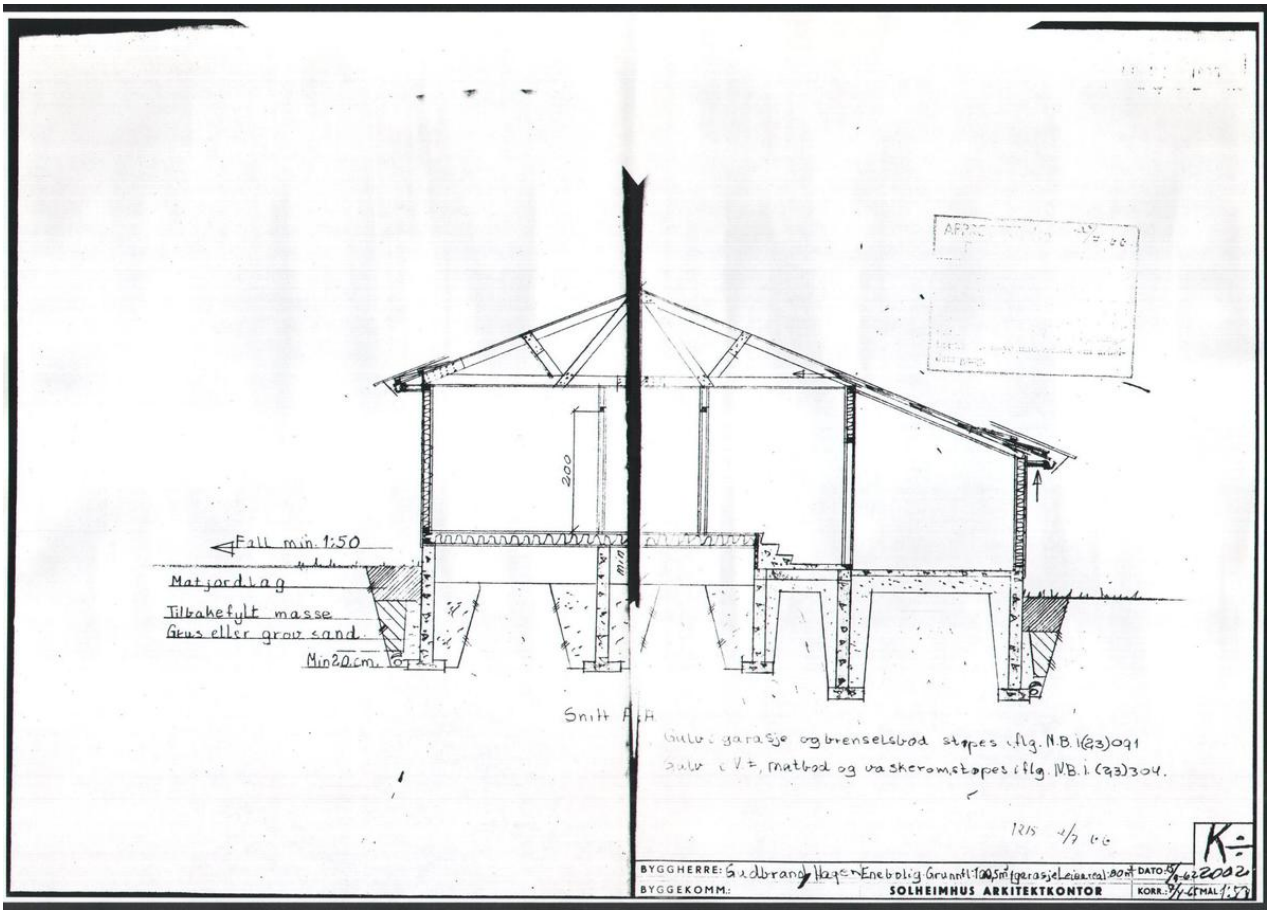
Erling Rustad.


Fasade mot Øst
Fasade mot Nord
Fasade mot Syd
Fasade mot Vest
APPROBERT, den
Drammen Brannvesen
SOLHEIMIUS ARKITEKTKONTOR
BYGGHERRE: Gudbrand Hagen
BYGGEKOMM:
1:15
7322 11 Tegning


Rørleggerkompaniet A/S
Drammen
Drammen Helserråd
DRAMMEN BRANNVESEN
SOLHEIMIUS ARKITEKTKONTOR
BYGGHERRE: Gudbrand Hagen
BYGGEKOMM:
Entrè
Kjøkken
Kombi-stue
Soverom
Mat.
Garasje
Brensel-sport.
Bad
W.C.


Entré
Mat
Brensel. sport.
Garasje
Soverom
Kombi. stue
Kjøkken
APPROBERT, den
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR


SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR


Fall min 1:50
Matjordlag
Tilbakefylt masse
Grus eller grov sand.
Min 20 cm.
300
Snitt A-A
Gulv garasje og brenselsbod støpes iflg. N.B. 1(83)071
Gulv V.=, matbod og vaskerom støpes iflg. NB. 1. (83)304.
BYGGHERRE: Sidbrand Hagen Enebolig Grunnfl. 100 Sm Garasje Leiligh. 80 m²
BYGGEKOMM.:
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
DATO 4-02 2002
KORR.:
MÅL 1:50

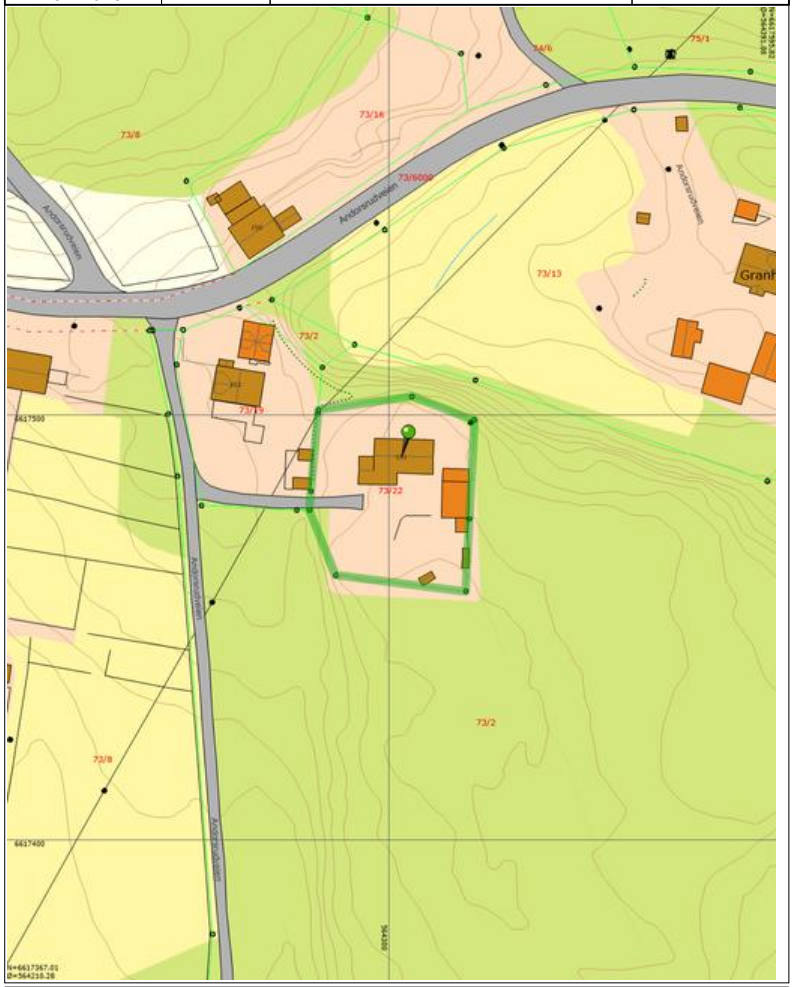

Hobbyrom
Redskapsrom
Bod
Grunnplan
Vest
Syd
Nord
2,50
2,30
Fyllmasse
Snitt
Gårds Skoger
Mål 1-50
15-3-71.
N. Jurik.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Andorsrudveien 151 3039 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Eiendom
- Veg
- Kanal og grøft
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Masteomriss
- Nettverksstasjon grunnriss
- Trase
- Høydekurve
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOSEF YOUAIL KHWSHABA
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0248/25
Vår referanse: 3794599/26780021
Bestilling: C3 2025-07-17 98

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
486451	200	3.7.2009	BESTEMMELSE OM VEG JORDSKIFTE SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	66	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 486451 Tinglyst: 03.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nedre Buskerud jordskifterett

Bedriftsnr. 974 727 625

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0600-2003-049b Andorsrudveien

Gnr. 72 m.fl. i Drammen kommune

Påbegynt: 06.07.2004
Avsluttet: 13.11.2008

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Den 06.07.2004 ble jordskifterett holdt i Statens hus, Grønland, i Drammen kommune.

Sak nr.: 49B/2003-06.00 Andorsrudveien

Saka gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88 og rettsutgreiing etter jordskifteloven §88a.

Jordskiftedommer: Gunnar Viken, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

.....

Rettsmøtedag: 29.05.2007
Sted: På stedet ved grensepunkt nr.26, jf. forkynt utkast til vedtak dok.12
Sak nr.: 0600-2003-049b Andorsrudveien - utsatt fra 06.07.2004.

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Gunnar Viken, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

.....

Rettsmøtedag: 31.05.2007
Sted: Jordskifterettens kontor, Statens hus, Grønland i Drammen
Sak nr.: 0600-2003-049b Andorsrudveien

Saken gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Gunnar Viken, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: rettens formann

.....

Angående grenser gjorde jordskifteretten slikt

vedtak:

Parter vedtaket angår:	Henning Borge	eier av gnr. 66/2
	Nils Borge	eier av gnr. 67/1, 67/2
	Selvik Bruk AS v/Erik Juel	eier av gnr. 69/1
	Ole Christian Aaserud og Bjarne Andreas Aaserud	eier av gnr. 72/1, 73/2
	Hanne Mette Fjerdingstad	eier av gnr. 72/3
	Gunnar Kaspersen	eier av gnr. 72/12
	Solfrid Henriksen	eier av gnr. 73/8
	Thore Syvertsen	eier av gnr. 73/13
	Ines Elisabeth Jenssen	eier av gnr. 73/19
	Jens Otto Jenssen	eier av gnr. 73/19
	Gudbrand Hagen	eier av gnr. 73/22
	Johannes Beheim	eier av gnr. 74/1
	Vidar Halvorsen	eier av gnr. 74/7

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
115	JSR jordmerke			6617134.12	563774.22
		63.5	88.97		
116	JSR jordmerke			6617182.42	563848.94
		63.6	36.51		
117	JSR bolt i fjell			6617202.19	563879.63
		73.5	19.93		
118	JSR jordmerke			6617210.27	563897.86
		88.6	67.93		
119	JSR jordmerke			6617222.41	563964.69

Grense: 14

Mellom gnr. 72/12, eier Gunnar Kaspersen
på nordre side
og gnr. 72/1, 73/2, eier Ole Christian Aaserud og Bjarne Andreas Aaserud
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
119	JSR jordmerke			6617222.41	563964.69
		89.4	30.10		
120	JSR bolt i fjell			6617227.42	563994.37
		89.4	59.24		
121	JSR jordmerke			6617237.22	564052.80
		396.9	49.32		
122	JSR jordmerke			6617286.49	564050.43

.....

Jordskifteretten fattet slikt

VEDTAK:

Parter vedtaket angår:	Ole Christian Aaserud og Bjarne Andreas Aaserud	eier av gnr. 72/1, 73/2
	Gudbrand Hagen	eier av gnr. 73/22

Hjemmel for vedtaket: Jordskifteloven § 2, jf. § 17a

.....

1. Gnr.73/22 gir gnr.72/1,73/2 rett til å bruke gnr.73/22 sin private vei fra grensemerke nr.10 og frem til gårdsveien til gnr.72/1,73/2.
2. Brukstillatelsen gjelder for adkomst til og fra eiendommen 72/1 og 73/2 eller andre eiendommer utskilt fra disse.
3. Veien skal holdes i godt vedlikeholdt stand. Kostnadene fordeles mellom partene etter faktisk bruk.
4. Skader som påføres veien av en part skal straks utbedres for egen regning. Dette gjelder også for tilsmussing etter bruk av landbruksmaskiner og lignende.

NEDRE BUSKERUD
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0600-2003-049b	675/09 kmn	01.07.2009

Tinglysing av rettsbok
Jordskiftesak 0600-2003-049b

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.

Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer i Drammen (0602):
Gnr. 66, bnr. 2
Gnr. 67, bnr. 1, 2
Gnr. 69, bnr. 1
Gnr. 72, bnr. 1, 2, 3, 6, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 6000
Gnr. 73, bnr. 2, 4, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23
Gnr. 74, bnr. 1, 5, 7

Vi ber Dem særskilt anføre følgende:
Side 10: vedtak om bruksrett til vei over gnr. 73 bnr. 22. Rettighetshavere er gnr. 72 bnr. 1 og gnr. 73 bnr. 2.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.
Vennligst returner det tinglyste utdraget til:
Bedriftsnr. 974 727 625

Nedre Buskerud jordskifterett
Postboks 1633
3007 Drammen

Vi ber om at melding om at jordskifte pågår, tinglyst 14.06.2006, med dagboknr. 279479 **slettes** fra gnr. 73 bnr. 8 i Drammen dersom vedlagte tinglysing blir notert (alle tre sakene er dermed avsluttet og tinglyst på eiendommen).

Med hilsen
Nedre Buskerud jordskifterett

Kjersti Moss Nygård
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 32 26 67 74
Epost: kjersti.moss.nygard@domstol.no

Rett kopi bekreftes

Postadresse
Postboks 1633
3007 Drammen

Besøksadresse
Statens Hus, Grønland 32
Drammen

Telefon 32 26 67 70
Telefax 32 83 01 04
jdrapost@domstol.no

Bank 7878 0655614
Bedriftsnr. 974 727 625
www.jordskifte.no

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOSEF YOUAIL KHWSHABA
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0248/25
Vår referanse: 3794600/26780026
Bestilling: C3 2025-07-17 99

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2942	90	26.5.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	73	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

D. b. nr. 2942
26/5 - 1971

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av eiendommen gr.br.nr. 73/2 avgir nedenstående erklæring der blir å tinglese som heftelse på eiendommen. Erklæringen kan ikke avleses uten efter samtykke fra bygningssjefen i Drammen.

I henhold til avtale gir jeg herved Gudbrand Hagen som eier av eiendommen gr.br.nr. 73/22 tillatelse til å legge sitt uthus nærmere nabogrensen enn det bygningsloven tilsier. Jeg forplikter meg likeledes til ved eventuell bebyggelse av min eiendom, å holde slik avstand fra uthuset som bygningsloven krever.

Drammen, den 25/5 1971

Eier av eiendommen gr.br.nr. 73/2.

Andreas Åserud.

Undertegnede bevitner at Andreas Åserud egenhendig har undertegnet denne erklæring og er myndig.

Helge Finnvold

E. Engelkor

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOSEF YOUAIL KHWSHABA
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0248/25
Vår referanse: 3794598/26780016
Bestilling: C3 2025-07-17 96

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301916	90	6.8.1966	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	73	22	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

D. b. dg. nr. 1916 A Stemplet med kr. 10.-
6 / 8 1966

E R K L Æ R I N G.

Andelslaget Garås Vannverk gir herved Gudbrand Hagen, gnr. 73 bnr. 22 i Skoger rett til å ta ut vann fra det bestående boreanlegg på gnr. 74, bnr. 6.
Stikkledningen som skal anlegges fra vannverkets hovedledning bekostes i sin helhet av Gudbrand Hagen.
Vannretten betales med kr. 1.000.- --ettusen--, og tinglyst erklæring tinglyst 6. november 1956, gjensidig og ovenfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike, samt delta med de samme forpliktelser som de övrige andelshavere ved Garås Vannverk.

Skoger, den 6/8 -1966

Eier av
gnr. 73 bnr. 22
Gudbrand Hagen
Ruth Hagen

For Garås Vannverk
gnr. 74, bnr. 6.
Chr. Juul
Arne Knobiansen

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JOSEF YOUAIL KHWSHABA
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0248/25
Vår referanse: 3794601/26780031
Bestilling: C3 2025-07-17 97

Dato
17.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7033	90	6.5.2003	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	72	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
- 6 MAI 2003
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7033

AVTALE OM VEIRETT

Undertegnede eiere av landbrukseiendommen Aaserud
gnr 72 bnr. 1 og gnr. 73 bnr. 2, Andorsrudveien 201, 3039 Drammen.
Og
undertegnede eier av ny utskilt tomt på øvre Aaserud
gnr 73 bnr. 23, Andorsrudveien 151c, 3039 Drammen.
Og
undertegnede eier av eiendommen gnr. 73 bnr. 8, Andorsrudveien 155, 3039 Drammen.
Og
undertegnede eier av eiendommen gnr. 73 bnr. 22 Andorsrudveien 151, 3039 Drammen.

eiere: Ole Chr. Aaserud
Bjarne A.Aaserud

eier: Bjarne A. Aaserud

eier: Marit Egeland Hasvold

eier: Gudbrand Hagen

er enige om følgende avtale vedr.adkomstvei til øvre Aaserud, heretter kalt gnr.73 bnr.23 og til Gudbrand Hagen heretter kalt Gnr.73 bnr.22 som går over eiendommen til Marit Egeland Hasvold, heretter kalt gnr. 73 bnr.8 og til Ole Chr. og Bjarne A. Aaserud, heretter kalt gnr 72 bnr.1 og gnr. 73 bnr. 2

01. Gnr.73 bnr.23 har rett til fri adkomst over eiendommene gnr.73 bnr .8 og gnr.72 bnr.1 og gnr.73 bnr 2, og veien skal være fremkommelig hele året for nødvendig bruk.

02. Gnr.73 bnr.22 har rett til fri adkomst over eiendommen gnr.73 bnr .8 og veien skal være fremkommelig hele året for nødvendig bruk.

03. Gnr.73 bnr. 8 kan benytte veien over eiendommen gnr.73 bnr.8, men skal ikke benyttes til ridning eller trening av hester, og avkjøring / inngang til østsiden av veien begrenses til maksimum to steder.

PKT. 03 UTGÅR ETTER AVTALE 28.4 03 HRE Bjarne Aaserud GNR. 73, 23

04. Gnr. 72 bnr. 1 og gnr. 73 bnr. 2 kan benytte veien til drift av gården.

05. Veiens kjørebredde skal være min. 4,- meter.

06. Veien skal holdes i godt vedlikeholdt stand. Hvis en av partene ønsker å legge fast dekke på veien har hver rett til det.

07. Skader som påføres veien av en av partene skal straks utbedres for egen regning. Dette gjelder også for tilsmussing etter bruk av landbruksmaskiner og lignende..

Skoger den, 22.03.2003

gnr.73 bnr.23	gnr.73 bnr.8	gnr.73 bnr.22	gnr.72 bnr.1 og gnr.73 bnr.2
Bjarne A. Aaserud	Marit Egeland Hasvold EGELAND	Gudbrand Hagen	Ole Chr. Aaserud
fød.nr. 200657 [redacted]	fød.nr. 160361 [redacted]	fød.nr. 270240 [redacted]	fød.nr. 130451 [redacted]
			Bjarne A.Aaserud
			fød.nr. 200657 [redacted]

Rettet tekst: 22.03.2003

gnr.73 bnr 23	gnr 73 bnr 8	gnr.73 bnr.22	gnr 72 bnr 1 og gnr 73 bnr 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/7033/90
Attesteringstidspunkt 2025-07-17 10:04

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
02/06786/004/EIER
Arkivkode
GNR 72/1
Deres referanse

Dato
03.03.2003

Bjarne A. Aaserud
Andorsrudveien 201 C
3039 Drammen

GNR 73 BNR 2 – ANDORSRUDVEIEN 201C – DELING

Vi viser til "godkjenningsbrev" datert 29.01.2003 med diverse betingelser, bl.a. tinglysing av rettigheter.

Den nye tomten som skal fradeles gnr 73 bnr 2 gis nytt registernummer **gnr 73 bnr 23** og med ny adresse **Andorsrudveien 151 C.**

Ved tinglysing av erklæringer bes dette brev tas med til tingretten/tinglysingen.

Vi vil komme tilbake til selve målesaken når vi får den fra Bygge-og bevillingssaker.

Med hilsen
Eirik Eriksen

Eirik Eriksen
avdelingsingeniør

32 80 62 91

Kart og geodata

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 32 80 60 50 Faks 32 80 62 64
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Tilsynet for små avløpsanlegg

Megleropplysninger Avløpsanlegg

Generelt

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	73/22/0/0
Anleggsadresse:	Andorsrudveien 151
Ansvarlig:	HAGEN RUTT ENGELKOR
Dato:	20.08.2025

Anleggsinformasjon

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Totalt slamvolum (m^3):	2

Slamtømming

Minimum tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Anleggets tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Dato forrige tømming:	05.03.2025
Dato neste tømming:	05.03.2027

Tømmefrekvens er avhengig bruken og tilstanden av anlegget.

Slamtømmefirma som skal benyttes

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

Kostnader (inkl. mva.) avløpsanlegg

Slamtømming (per tømming) *:	2223,-
Tilsynsgebyr 2025 **:	633,-
Utestående fakturert beløp:	0,-

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger om restanser og/eller legalpant.

* Slamtømming faktureres etterskuddsvis. Kravet har pant i eiendom.

** Tilsynsgebyret faktureres til registrert eier per 01.07. samme år. Prisjustering ved politisk behandling hvert årsskifte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Foreligger det pålegg om endring av anlegget: **Ja** ☐ **Nei** ☒

Se vedlagt tilstandsvurdering for mer informasjon om avløpsanlegget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilsynet for små avløpsanlegg

Drammen Andorsrudveien 151 Tilstandsvurdering Avløpsanlegg

Kommune:	Drammen
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	73/22/0/0
Anleggsadresse:	Andorsrudveien 151
Anleggsansvarlig:	HAGEN RUTT ENGELKOR
Dato for skjema:	20.08.2025

Type avløpsanlegg

Komponenttype:	Slamavskiller
Status:	I drift
Anleggsvolum i m^3:	2
Tømmefrekvens:	Hver(t) 24. måned
Forrige slamtømming:	05.03.2025
Neste slamtømming:	05.03.2027

Utslippstillatelse

Ja☐ **Nei**☒

Tilsynet er ikke kjent med at det foreligger en utslippstillatelse her. Dersom det foreligger en eldre utslippstillatelse kan den ligge i Drammen kommunes sakssystem eller arkiver.

Generell informasjon om utslippstillatelser

- Utslipp etablert etter 1. februar 1986 skal ha en tillatelse.
- Utslipp etablert før 1972 er lovlige, selv om de ikke har tillatelse. Det var ikke søknadsplikt for utslipp etablert før 1972.
- Utslipp etablert mellom 1972 – 1986 kan ha vært unntatt fra søknadsplikten. Utslipp omfattet av unntaksreglene kunne etableres lovlig, uten tillatelse.

Dersom det foreligger en utslippstillatelse, anbefaler vi at denne sendes til tilsynet@lier.kommune.no.

Er dagens utslipp i henhold til dagens krav?

Ja☐ **Nei**☒

Generelt
Fra opplysningene Tilsynet har tilgjengelig, vurderes det at utslippet ikke er i samsvar med dagens krav til utslipp, fastsatt av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på at avløpsanlegget er etablert ved bruk av anerkjent dimensjonering og utforming.

Informasjon om anlegg

Slamavskiller

- Slamavskilleren er underdimensjonert. Slamavskilleren klarer ikke å oppfylle sine funksjonskrav, inkludert fjerning av avløpssøppel, fett og suspendert stoff. Anlegget har ingen forutsetning for å klare dagens rensekrav og en underdimensjonert slamavskiller vil kunne forkorte levetiden betydelig.

Slamavskiller med antatt etterfølgende infiltrasjonsanlegg/spredergrøfter:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet eller anleggets størrelse og plassering er tilpasset de aktuelle vannmengdene og grunnforholdene på stedet.
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 1985 eller er eldre enn 30 år bør det erstattes
- Dersom infiltrasjonsanlegget ble etablert før 2011 bør det undersøkes av fagkyndige om de har en akseptabel utforming og funksjon eller om anlegget bør skiftes ut

Slamavskiller med antatt etterfølgende utslipp til vannforekomst

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres urenset videre til en vannforekomst er dette ikke iht. dagens krav. Tilsynet råder at mennesker og dyr unngår kontakt med vannforekomsten.

Slamavskiller med antatt etterfølgende synkekum

- Dersom utslippet fra slamavskiller føres videre til en synkekum er dette ikke iht. dagens krav. Det foregår ingen rensing av avløpsvann i en synkekum. Ubehandlet avløpsvann fra synkekummer kan forurense grunnvannet og nærliggende vassdrag

Kartdata

- Eiendommen befinner seg i et område som Norges geologiske undersøkelse (NGU) har klassifisert som antatt uegnet eller lite egnet for infiltrasjon / spredegrøfter. Det antas derfor å være utfordrende å disponere renset avløpsvann på egen eiendom på en god måte.

Tilsynet for små avløpsanlegg

Bør avløpsanlegget oppgraderes? **Ja☒ Nei☐**

Begrunnelse:

Vurderingen legger til grunn at utslippet ikke tilfredsstiller kravene fastsatt i forurensningsforskriften kapittel 12 eller lokal forskrift om utslipp. Vi opplyser om at anleggseier kan forvente pålegg om oppgradering av avløpsløsningen. Det bør vurderes en felles avløpsløsning for bygningene i området. Dette vil fordele eventuelle kostnader i forbindelse med oppgraderingen. Muligheten for tilknytning til offentlig avløpsnett bør undersøkes.

Anleggseieren er ansvarlig uten hensyn til skyld for skade som et avløpsanlegg volder fordi kapasiteten ikke strekker til eller fordi vedlikeholdet har vært utilstrekkelig.

Hjemmel:

Forurensningsloven § 7 fjerde ledd

Forurensningsforskriften §§ 12-14 og 12-16

Forurensningsloven § 24 a. første punktum

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED AVLØPSANLEGG:

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

Andorsrudveien 151

Skoler

Vestbygda skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	20 min 1.8 km	
Svensedammen ungdomsskole (8-1... 471 elever, 29 klasser	9 min 5.1 km	
Heltberg vgs. Drammen	15 min	
Akademiet videregående skole D... 270 elever	15 min 9.5 km	

Sport

Speedbanen	17 min
Vestbygda skole	20 min
Sporty24 Konnerud	8 min
EVO Konnerud	9 min

Offentlig transport

Garås Linje 22	1 min 0.1 km	
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	17 min 10.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	54 min	
Oslo Gardermoen	1 t 20 min	

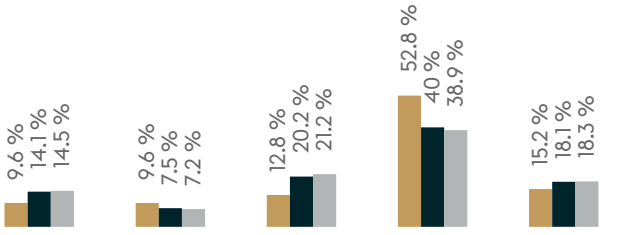
Barnehager

Jordbrekkskogen barnehage (1-5... 97 barn	6 min 3.5 km	
Skoger barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 5.3 km	
Espira Gåserud barnehage (1-5 ... 76 barn	8 min 4.7 km	

Dagligvare

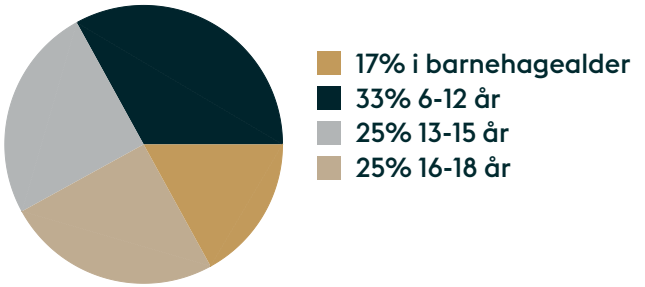
Kiwi Konnerud	8 min
Rema 1000 Konnerud	8 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



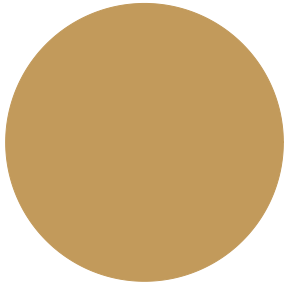
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Konnerud	8 min
Rema 1000 Konnerud	8 min

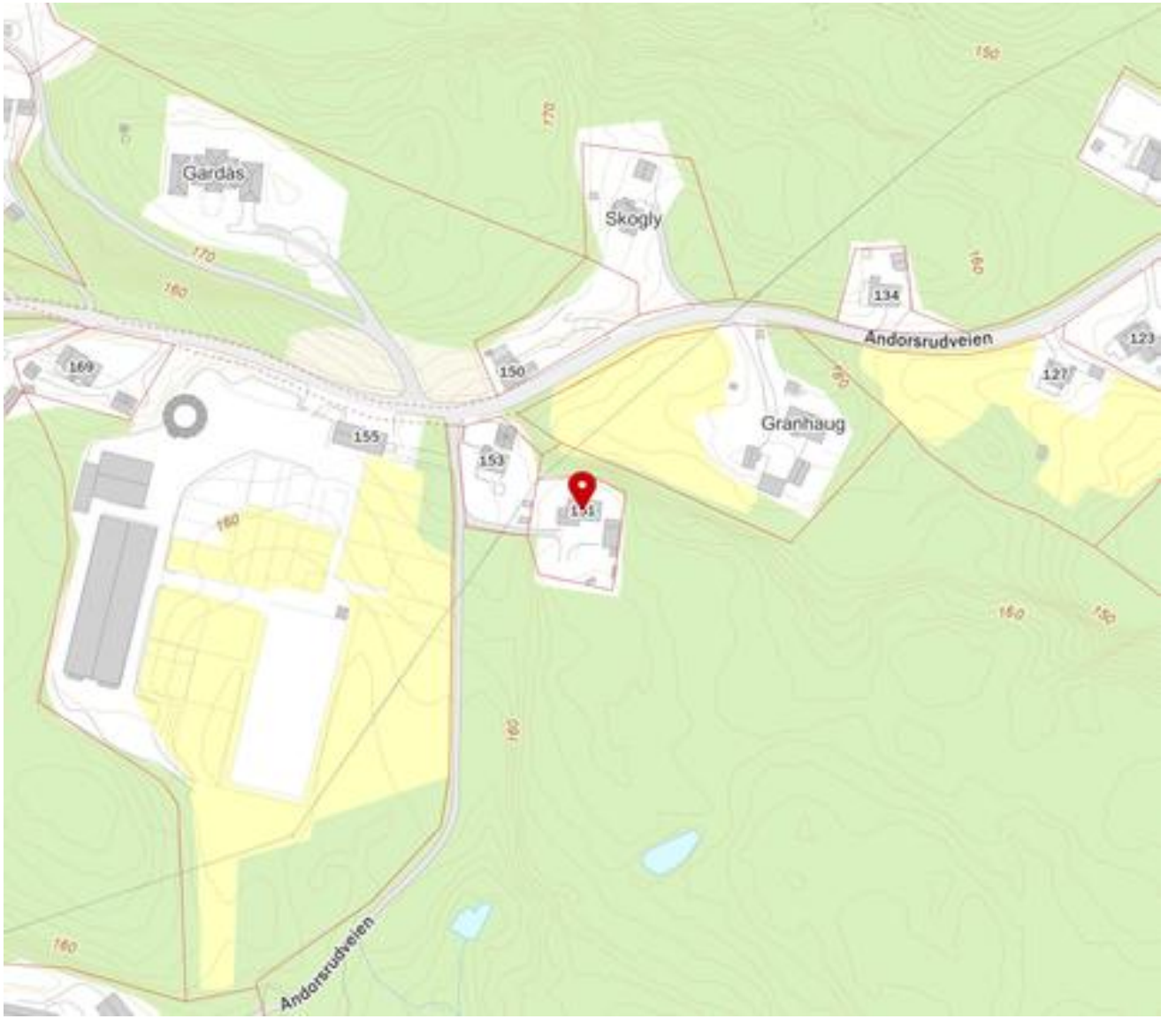
Sivilstand

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

Boligmasse



100% enebolig



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

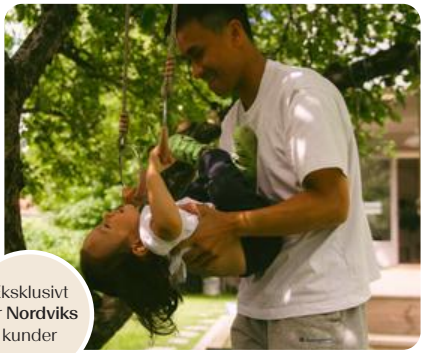
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0248/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Andorsrudveien 151 3039 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 73, bnr 22 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no