

Andreas Nilsens vei 26E



Velkommen til

Andreas Nilsens vei 26E



Salgsoppgaven produsert 27. oktober 2025

Hedensrud

Pent rekkehus i familievennlige omgivelser - Flotte uteplasser med utsikt - 3 soverom og kjeller - Parkering

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	51 493,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 242 873,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 000,-
BRA-i	127 kvm
Totalt BRA	127 kvm
Soverom	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

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







Kort fortalt

Velkommen til Andreas Nilsens vei 26E!

Dette er et flott andelsrekkehus beliggende i rolige og familievennlige omgivelser med fantastisk utsikt mot Drammensfjorden.
Boligen ligger i blindvei uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til barnehage, lekeplasser, idrettsplass og marka med flotte turmuligheter hele året.

Høydepunkter:

- 3 soverom
- Stor stue med peis
- Moderne, separat kjøkken fra Ikea
- Pent flislagt bad med varmekabler
- Romslig og praktisk vaskerom
- Stor, innredet kjellerstue
- Balkong med nydelig utsikt
- Terrasse med direkte adkomst til hage
- Gode solforhold
- En utvendig biloppstillingsplass

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue oppfyller krav for rom til varig opphold dog er den ikke formelt godkjent hos kommunen.

Arealer og innhold

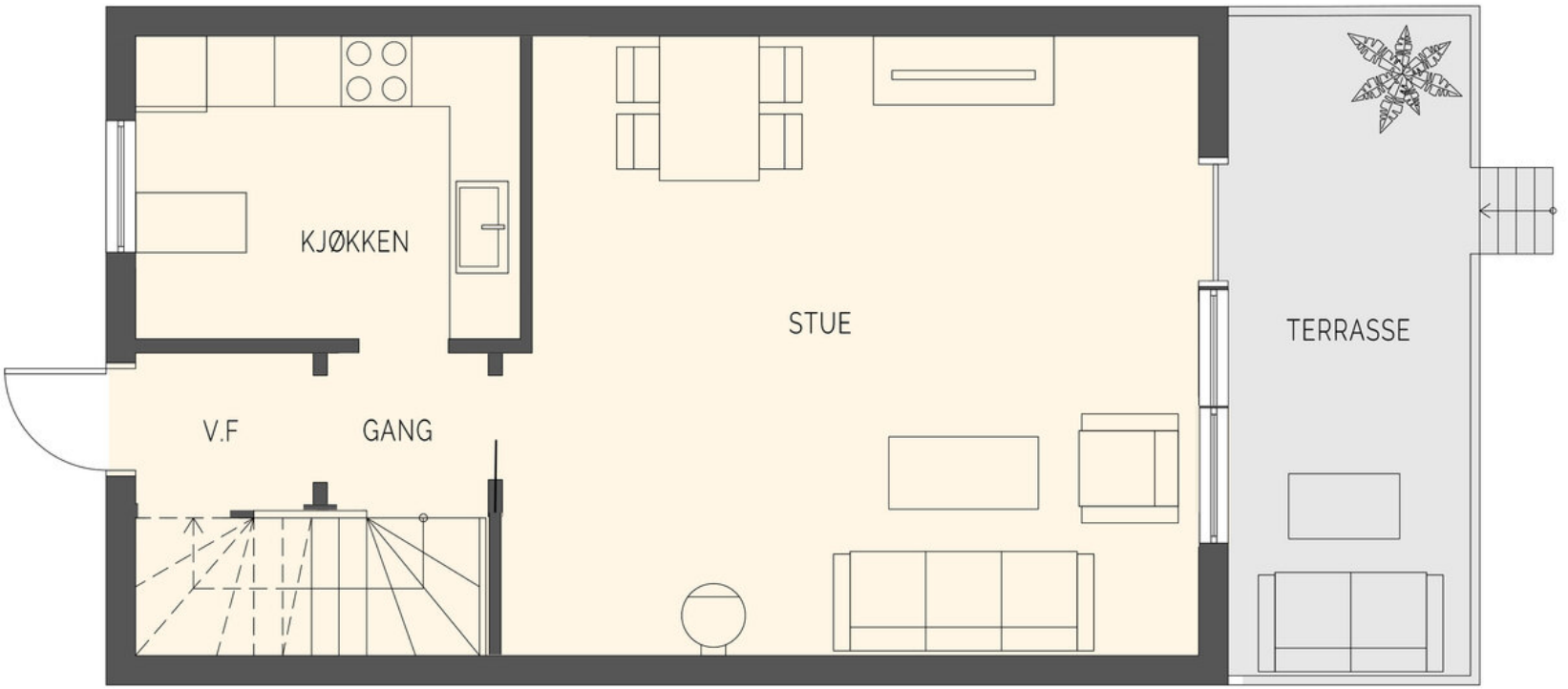
BRA-i:	127 kvm
Totalt BRA:	127 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Kjellerstue, bod, vaskerom
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm.

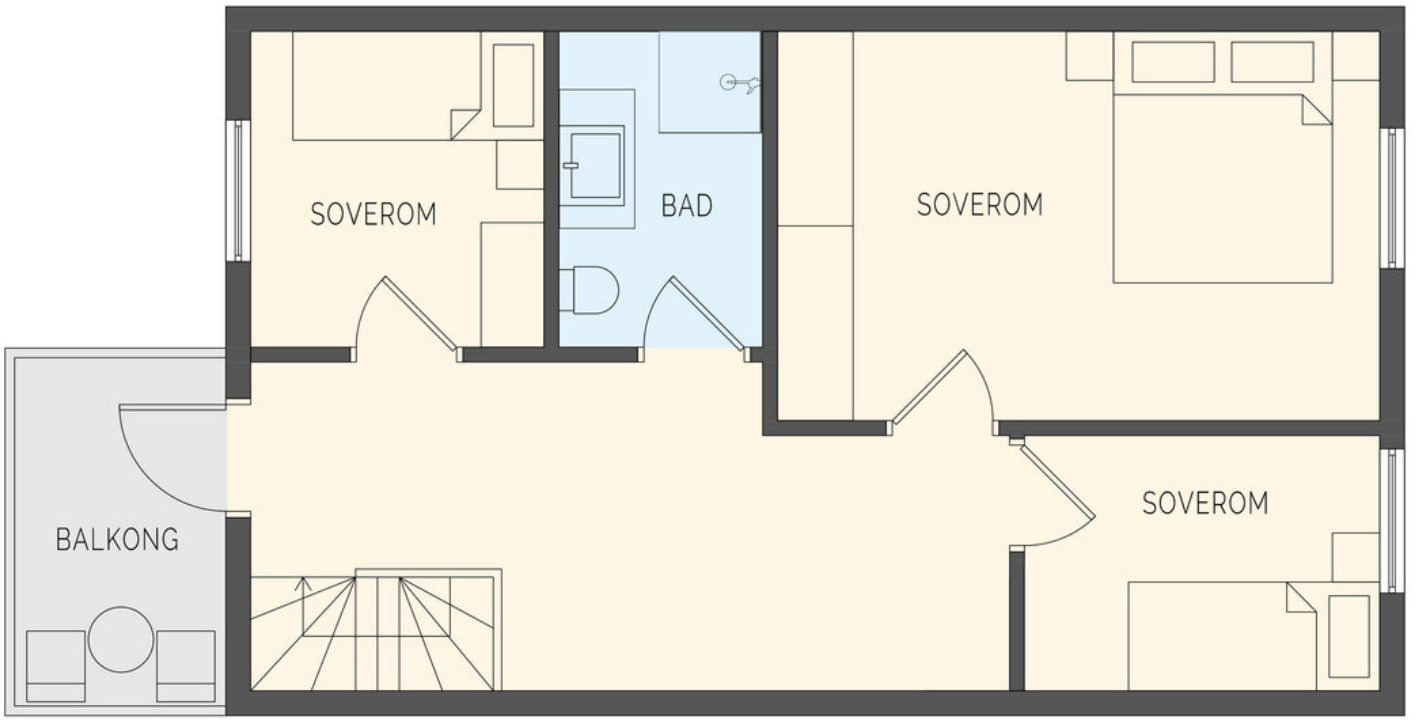


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

1. Etasje

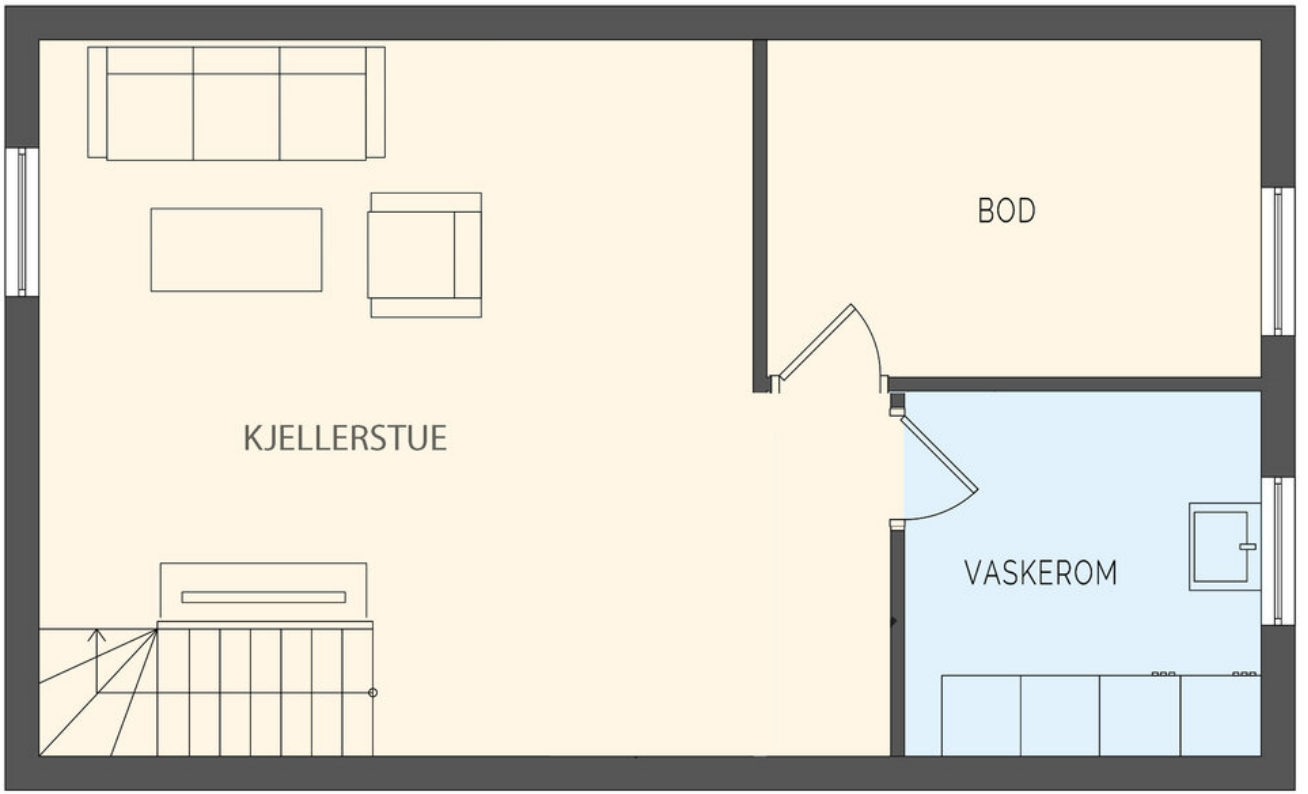


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK













































Informasjon

Andreas Nilsens vei 26E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0210/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Andreas Nilsens vei 26E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune
Andelsnr 5 i Stenberget Borettslag, org.nr. 992600993

Selger
Annette Hoem

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
51 493,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 241 493,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 242 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 252 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 127 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Kjellerstue, bod, vaskerom
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Balkong på ca. 3 m^2
- Terrasse på ca. 11 m^2
Takhøyde i kjeller på ca. 2,00 meter.

Solforhold

Selger opplyser om morgensol på balkong i 2. etasje og sol store deler av dagen/kvelden (til ca. klokken 21:30 midtsommers) på terrasse i 1. etasje.

Innhold

1. Etasje: Entré, trapperom, gang, stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, bad og 3 soverom.
Kjeller: Kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og bod (Takhøyde i kjeller på ca. 2,00 meter).

Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra gang i 2. etasje.
Terrasse på ca. 11 kvm med adkomst fra stue i 1. etasje.

Standard

1. Etasje:

Entré/gang: Flislagt entré med plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue: Stor og lys stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for romslig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det plass for spisebord i stuen. Det er også plassert vedovn her som bidrar til en lun atmosfære og kommer godt med på kaldere dager.
Fra stuen er det videre adkomst til flotte uteområder med terrasse og trappeadkomst til felles hage.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2014 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet har glatte fronter, flislagt over kjøkkenbenk og benkeplate av laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med stekeovn og platetopp fra 2024, samt kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert. Det er plass for hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

2. Etasje:

Soverom: I boligens andre etasje finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er plassbygde skap med god plass til oppbevaring av garderoben. Soverom 2 og 3 er passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Nydelig utsikt fra soverommet.

Bad: Pent bad fra 2010 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speilskap, dusjnisje med

innfellbare dører og veggmontert toalett.

Kjeller:

Kjellerstue: Praktisk rom innredet som kjellerstue. Det er flislagt gulv med behagelige varmekabler, samt lyse malte vegger. Det er satt inn rømningsvindu i 2018 og rommet oppfyller krav til varig opphold dog gjøres det oppmerksom på at den ikke er formelt godkjent hos kommunen.

Vaskerom: Romslig og praktisk vaskerom med flislagt gulv. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bod: Praktisk innvendig bod med plass for diverse lagring.

Parkering

Det er 1 parkeringsplass per leilighet, samt noen gjesteplasser felles for sameiet.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Ny betongtrapp
- Ny vask på badet

2024:
- Ny koketopp/ovn

2018:
- Nytt rømningsvindu i kjeller

2014:
- Slipt gulv
- Nytt kjøkken

2010:
- Nytt bad

2008:
- Lagt varmekabler i kjellerstue

2007:
- Ny vask på vaskerom
- Ny varmtvannstank

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2010 (Kun faglært, Nopek elektro A/S)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2010 uført av faglært, men mangler papirer. Samsvarserklæring ved Nopek elektro A/S

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble byttet av faglært i regi av borettslaget ca. 1995

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: 2008 Varmekabler kjeller v/ Hurum elektro. 2010 Nytt bad, varmekabler v/Nopek elektro Bad. 2014 Nytt kjøkken v/Ikea -Rolero. Nytt vindu kjellerstue for evakuering ved brann.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 30. april 2025

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: Nytt bad 2010 Utført av faglært, men mangler papirer. Samsvarserklæring ved Nopek elektro A/S. Ny vask 2024 v/Flis og bad A/S.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellerstue 2008 ved Hurum elektro. Nytt rømnings vindu ca. 2018. Det er ikke byggemeldt Drammen kommune.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilsyn i 2024 uten anmerkinger. Pipe er av eldre dato og det er planlagt piperehabilitering ved borettslaget. Det er satt av penger til dette.

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)
Ja
Beskriv: Ved innflytting i 2000 var det noe fuktutslag i vaskerom der årsak var at avløpsrør gikk rett fra tak og ned i grunnen under veranda. Dette ble rettet opp ved borrettslag og avløpsrør ble forlenget med plastrør som fører vannet bort fra grunnmur.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen sprekker i grunnmur som er normalt ved eldre hus. Det er planlagt å pusse mur på endegavler og male. Arbeidet er igangsatt på dugnad ved borettslaget

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært tilfelle i 2023 og 2024 at avløpsrør hos nabo leilighet 26B har vært tilstoppet. Rør ble spylt av spylevakta. Vi hadde også kamerakontroll av Olimb som sa at rørende var i god stand uten brudd, men at det var noe rust. Ved siste spyling ble det fjernet en del rust og det har ikke vært et problem siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: El kontroll gjennomført april 2025. Avvik knyttet til varmtvannsbereder er utbedret.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Kjellerstue er ikke søkt godkjenning hos Drammen kommune.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring for varmekablene i kjellerstue fra 2010, utstedt av Hurum Elektro og varmekabler på bad fra 2010 utstedt av Nopek elektro. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for øvrige elektriske arbeider.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Taktekking av takstein.
- Takkonstruksjon av tre.
- Yttervegger i murkonstruksjon med pusset og behandlet overflate.
- Grunnmur av betong eller lettklinkerblokker.
- Renner, nedløp og beslag i stål med plastbelegg

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et kobber fra eldre år og et rør-i-rørsystem, med fordelerskap plassert på badet.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og veggventiler i øvrige rom.
- Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjellerstuen.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TG3 (store/alvorlige avvik):
-Balkonger og terrasser: Rekkverk for lavt og åpninger for store – fallrisiko.
- Utvendige trapper: Mangler rekkverk.
- Etasjeskiller/gulv mot grunn: Høydeforskjeller opptil 21 mm enkelte steder.
- Rom under terreng: Forhøyet fukt i bunnsvill og isolasjon.
- Vaskerom (kjeller): Eldre sluk/membran, levetid utløpt.
- Drenering: Svikt og manglende fuktsikring.

TG2 (vesentlige/moderate avvik):
- Taktekking: Takstein og undertak fra ca. 1995, nær forventet levetidsslutt.
- Nedløp og beslag: Halvparten av levetiden passert.
- Gulvflater: Noen glipper og lister som ikke ligger tett mot gulvet.
- Radon: Ingen dokumentasjon – høy aktsomhetssone.
- Pipe: Mer enn halvparten av levetiden passert, planlagt rehabilitering innen 3 år.
- Innvendig trapp: Mangler håndløper.
- Bad (2. etg.): Over halv levetid for membran og sluk passert, fall til sluk ikke iht. forskrift. Det er også avvik i fallforhold til sluk samt halvparten av levetid for fliser er oppnådd.
- Vaskerom (kjeller): Halv levetid passert på fliser; mangler tilluft og mekanisk avtrekk.
- Vannrør: Kobberrør av eldre dato, manglende merking og tettemuffer.
- Avløp: Halv levetid passert, støpejern og plast.
- Elektrisk anlegg: Elk-ontroll 30.04.25 med mindre avvik som må rettes.
- Grunnmur: Mindre riss/sprekker.
- Terreng: Mangelfullt fall fra grunnmur – risiko for vannansamling.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
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.

- Elektriske varmekabler på bad og i kjellerstue

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

Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget den 21.11.2024. Følgende avvik ble oppdaget:
- Slukkeapparat er gammelt (byttet etter tilsyn ifølge eier)
- Skorsteinene bør på sikt vurderes rehabilitert grunnet lecatopp og generell alder og slitasje. (Planlagt å bytte alle i sameiet)

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 000,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Regnskapsfører
- Nedbetaling lån

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Bredbånd fra Telia kr 1 177,- pr mnd.
- Vedfyring ca. 1 500 - 2 000,-pr. år avhengig av forbruk.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 037 433
Som sekundærbolig: kr 4 149 730

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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Borettslaget

Om borettslaget

Stenberget borettslag er et lite borettslag bestående av 6 andeler.
Det avholdes generalforsamling en gang årlig hvor det vedtas blant annet vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Fremtidig vedlikehold:
- Pusse mur og male endevegger (2025) - Utføres på dugnad
- Male huset (2026) - Utføres på dugnad
- Borettslaget har planlagt og satt av penger til piperehabilitering innen 3 år

Forretningsfører

Stenberget Borettslag

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 51 493,-pr. 27.10.2025

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Borettslagets långiver: Nordea
Saldo kr. 308 000,-
Nedbetalingsdato: 1. hver måned
Rentesats: 8,35
Avdrag: 4148
Bet. f.o.m: 2035
Gjenstående nedbetalingstid: 10 år

Det er ikke vedtatt IN-ordning i borettslaget.

Fellesformue

Kr 7 044,- pr. 27.10.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser ett positivt driftsresultat på 39 433,-.

Det er tatt opp et lån på 300.000,- i Nordea for fremtidig vedlikehold.
Felleskostnadene ble økt til 5 000,- per enhet som følge av dette og det er ikke planlagt noen ytterligere økninger i år ifølge kasserer i borettslaget.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det praktiseres dugnad
- Plenklipping etter liste
- Felles snømåking

Dyrehold

Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 5247263

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 518 kvm (Eiertomt)
Tomten utenfor andelen er pent opparbeidet med steinlagt trapp, gruset gårdsplass samt felles hage med adkomst fra terrasse.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik 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

Flott beliggenhet med utsikt over fjorden. Boligen ligger i et veletablert og sjarmerende boligområde, med mye historisk bebyggelse og maritime omgivelser. Boligen ligger stille til, samtidig som at den har en fin beliggenhet med nærhet til natur og by. Området forøvrig har forventet stor vekst i forbindelse med fjordutbyggingen i de kommende årene.

Området er spesielt populært blant barnefamilier, med rolige gater, gode oppvekstvilkår og nærhet til både skole, barnehage og fritidstilbud. Rett i nærheten finner du Ulvekula friluftsområde – et flott samlingspunkt for store og små med lekeplass, fotballbane, treningsapparater og store gressarealer for lek og aktivitet. Her arrangeres det ofte sosiale sammenkomster, og stedet fungerer som et naturlig knutepunkt i nabolaget.

Like i nærheten ligger også Nordbykollen, et kjent turområde med merkede stier, skogsstier og utsiktspunkter som inviterer til både korte kveldsturer og lengre turer innover marka. Om vinteren kjøres det opp skiløyper i nærområdet, og på sommeren byr området på fine forhold for løping, sykling og friluftsliv.

I kort avstand fra huset har man Drammen Motorbåtforening med tilhørende lun småbåthavn. Baker Klausen har bakeriutsalg med få minutters gange, og har åpent mandag til lørdag. Her går det også hyppige bussavganger inn til sentrum, med videre forbindelse til ulike destinasjoner.

Kort vei til dagligvarebutikker på Åskollen og Tangen samt nærhet til Drammen sentrum som har en hel del med ulike servicetilbud. Det er flotte turmuligheter langs Drammenselva samt sykkel- og gangvei helt inn til sentrum.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 3 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, Hedensrud med linje 5.
Ca. 7 minutter med bil Drammen togstasjon med hyppig avgang retning Asker/Oslo eller Kongsberg. Herfra går i tillegg flytoget flere ganger i timen retning Oslo lufthavn, Gardermoen.

Skoler og barnehager

Ca. 1,6 km til Brandengen barneskole og ca. 3,9 km til Marienlyst ungdomsskole. Flere videregående skoler i nærheten, blant annet Drammen videregående skole og Heltberg vgs. Drammen.

Fra boligen er det ca. 4 - 7 minutters gangavstand til Baltazar menighetsbarnehage, Hedensrud barnehage og St. Hansberget barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1963. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger tegninger for eiendommen fra 1963. Tegningene samsvarer med dagens planløsning for 1. og 2. etasje.
Det opplyses om at hobbyrom i kjeller er innredet som kjellerstue, dog er ikke stuen formelt godkjent som oppholdsrom av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Regulering av et areal syd for Solbergs gate (02.01.1959) med reguleringsformål til boliger, felles parkeringsplass og kjørevei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/112/5:
10.08.1961 - Dokumentnr: 300712 - Best. om vann/kloakkledn.
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger

06.10.1960 - Dokumentnr: 904003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:112 Bnr:324

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne ifølge borettslagsloven.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 656,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 056,- 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 28. 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

Andreas Nilsens vei 26E

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
22. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0210/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andreas Nilsens vei 26E, 3040 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Annette Hoem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5247263
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2010 (Kun faglært, Nopek elektro A/S)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2010 uført av faglært, men mangler papirer. Samsvarserklæring ved Nopek elektro A/S

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble byttet av faglært i regi av borettslaget ca 1995

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008 Varmekabler kjeller v/ Hurum elektro. 2010 Nytt bad, varmekabler v/Nopek elektro Bad. 2014 Nytt kjøkken v/Ikea -Rolero. Nytt vindu kjellerstue for evakuering ved brann.

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

Når ble kontrollen utført? 30. april 2025

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: Nytt bad 2010 Utført av faglært, men mangler papirer. Samsvarserklæring ved Nopek elektro A/S Ny vask 2024 v/Flis og bad A/S

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellerstue 2008 ved Hurum elektro. Nytt rømingsvindu ca 2018. Det er ikke byggemeldt Drammen kommune

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Tilsyn i 2024 uten anmerkinger. Pipe er av eldre dato og det er planlagt piperehabilitering ved borettslaget. Det er satt av penger til dette.

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)
Ja

Beskriv: Ved innflytting i 2000 var det noe fuktutslag i vaskerom der årsak var at avløpsrør gikk rett fra tak og ned i grunnen under veranda. Dette ble rettet opp ved borrettslag og avløpsrør ble forlenget med plastrør som fører vannet bort fra grunnmur.

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

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

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

Beskriv: Noen sprekker i grunnmur som er normalt ved eldre hus. Det er planlagt å pusse mur på endegavler og male. Arbeidet er igangsatt på dugnad ved borettslaget

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

Beskriv: Det har vært tilfelle i 2023 og 2024 at avløpsrør hos nabo leilighet 26B har vært tilstoppet. Rør ble spylt av spylevakta. Vi hadde også kamerakontroll av Olimb som sa at rørende var i god stand uten brudd, men at det var noe rust. Ved siste spyling ble det fjernet en del rust og det har ikke vært et problem siden.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: El kontroll gjennomført april 2025. Avvik knyttet til varmtvannsbereder er utbedret.

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?
Nei

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

Beskriv: Kjellerstue er ikke søkt godkjenning hos Drammen kommune

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 10-0210/25

Tilstandsrapport

Rekkehus
Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 112, bnr. 5
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1298 **Referansenummer:** GJ7252

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Taktekking av takstein.
- Takkonstruksjon av tre.
- Yttervegger i murkonstruksjon med pusset og behandlet overflate.
- Grunnmur av betong eller lettklinkerblokker.
- Renner, nedløp og beslag i stål med plastbelegg.

Oppvarming:
- Vedovn i stue.
- Elektriske varmekabler på bad og kjellerstue.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vannet føres i rør og videre til terreng.

Veggene er oppført i murkonstruksjon med pussede og overflatebehandlede fasader.

Taket er bygget med en sperrekonstruksjon i tre med undertak av bord. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Boligen har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra gang i 2. etasje oppført i mur-/betongkonstruksjon med malte overflater. I tillegg til en terrasse på ca. 11 m² med adkomst fra stue i 1. etasje, tekket med plastbelegg og rekkverk av trekonstruksjon.

Utvendig trapp i betong opp til inngangspartiet, samt tretrapp fra terrassen og ned i hagen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Belegg.
- Furu.
- Betong.

Vegger:
- Trepanel.
- Malt strie.
- Malte plater.
- Teglstein.
- Malt mur.
- MDF-plater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med mursteinspipe og ildstedet er plassert i stuen i 1. etasje.

Boligen har en tretrapp.

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

VÅTROM Gå til side

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

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant. (2024)
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Vegger og himlingen består av malte overflater. Gulvet er flislagt.

Sluk er av støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2024)
- Platetopp. (2024)
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et kobber fra eldre år og et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

og veggventiler i øvrige rom.

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at det er benyttet smøremembran fra byggeåret.

Grunnmuren er oppført i betong, lettklinkerblokker eller tilsvarende materialer fra byggeåret.

Boligen ligger på et flatt terreng.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

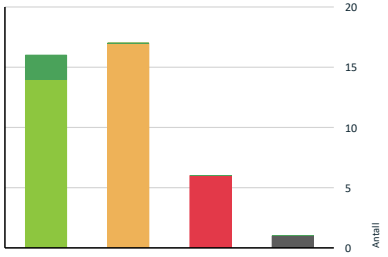
• Det foreligger ikke tegninger

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

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Sammendrag av boligens tilstand

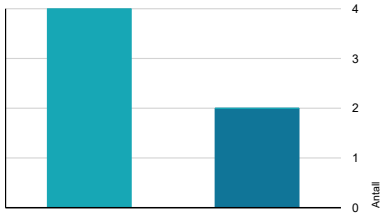
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein og ble besiktet fra bakkenivå, noe som begrenser observasjonen.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre inspeksjon fra stige eller å bevege seg ut på takflaten.
Det ble ikke avdekket synlige skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at skader kan forekomme og først vil kunne avdekkes ved nærmere undersøkelse.
Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under forsvarlige forhold.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

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

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

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i murkonstruksjon med pussede og overflatebehandlede fasader.
Det er registrert mindre riss enkelte steder som er under utbedring.
Fasaden vurderes likevel å ha normal slitasje med hensyn til byggets alder og generelle vedlikeholdstilstand.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en sperrekonstruksjon i tre med undertak av bord.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i gangen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

Det var noe begrenset mulighet for kontroll ettersom deler av loftet ikke var tilgjengelig for befaring.

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Med tanke på byggets alder kan mindre, lokale skader ikke utelukkes.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av observerte forhold og må sees i sammenheng med vurderingen av taktekkingen.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

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

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

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 3 m² med adkomst fra gang i 2. etasje oppført i mur-/betongkonstruksjon med malte overflater.
I tillegg til en terrasse på ca. 11 m² med adkomst fra stue i 1. etasje, tekket med plastbelegg og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Målt rekkverkshøyde 0,77 meter terrasse.
- Målt rekkverkshøyde 0,73 meter balkong.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG 3 settes på grunn av lav rekkverkshøyde, noe som medfører fallrisiko, spesielt for barn og eldre.
Det anbefales å tilpasse høyden til gjeldende krav i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong opp til inngangspartiet, samt tretrapp fra terrassen og ned i hagen.
Betongoverflaten ved inngangspartiet er fra 2025.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

– Ved høydeforskjeller over 0,5 meter til terreng stilles det krav om forskriftsmessig rekkverk av hensyn til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på begge sider i trapp



Mangler rekkverk i trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Trepanel.
- Malt strie.
- Malte plater.
- Teglstein.
- Malt mur.
- MDF-plater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.

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

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Belegg.
- Furu.
- Betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert en del glipper på tregulvene.
- Det er observert gulvlister på soverom som ikke ligger tett mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes da gulvet bør utbedres eller vedlikeholdes over tid. Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er registrert en høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkkenet.
Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm innenfor en lengde på 2 meter i stuen i 1. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen i 2. etasje.
Det er registrert en høydeforskjell på 16 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1.
Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2.
Det er registrert en høydeforskjell på 19 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 3.
Det er registrert en høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjellerstue.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med mursteinspipe og ildstedet er plassert i stuen i 1. etasje.
Under den visuelle kontrollen av de synlige delene av pipemuren ble det ikke oppdaget sprekker eller skader.
Det er også tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Borettslaget har planlagt og satt av penger til piperehabilitering innen 3 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er gjennomført i kjellerstuen for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert forhøyede fuktnivåer i bunnsvill, samt fukt i tilstøtende isolasjon.
- Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier over 20 %, noe som regnes som forhøyet og kan gi risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktutslag kan over tid medføre skader på konstruksjonen, som råte i treverk og svekkelse av veggkonstruksjoner. Det anbefales en grundigere undersøkelse for å fastslå omfanget, herunder åpning av utforede kjellervegger. Mulige tiltak kan omfatte forbedring av drenering, etablering av fuktsperre samt utbedring eller utskifting av fuktskadede materialer for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er registrert bruksmerker hakk på trappen ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet.
Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre. Trappen bør påregnes noe vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - noe vedlikehold/justeringer må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring på el arbeid og varmekabler. Ingen dokumentasjon på øvrige oppgraderinger på badet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det registreres 18 mm fall fra terskel til sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

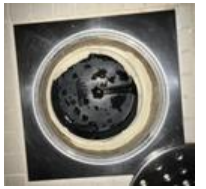
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 10 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant. (2024)
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i bod i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himlingen består av malte overflater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det registreres >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av støpejern med ukjent membran.

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

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

Membranens forventede levetid er 25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA KJØKKEN

Tilstandsrapport

Innredning:
- Glatte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn. (2024)
- Platetopp. (2024)
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobber fra eldre år og et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på badet.
Plastrørene antas å være fra 2010 og har en lav/middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse. Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Innvendige avløpsrør har en middels/høy alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

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

- Kloakklufterøret på kaldloftet er ikke isolert.

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

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av den forventede brukstiden er passert, og eldre sluk i støpejern krever regelmessig tilsyn og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 2 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i kjellerstuen.
Det ble gjennomført elkontroll 30.04.2025, hvor det ble avdekket flere avvik. Kun fastmontert stikkontakt på varmtvannsbereder er utbedret.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring for varmekablene i kjellerstue fra 2010, utstedt av Hurum Elektro.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for øvrige elektriske arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG 2 er satt da det foreligger elkontroll med mindre avvik som ikke er utbedret etter kontrollen 30.04.2025. Avvikene må lukkes for å kunne oppnå TG 1.



TG 0 Brannteknikse forhold

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen synlig drenering, og det antas at det er benyttet smøremembran fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

TG 3 settes da det er påvist forhøyede fuktnivåer i utforede kjellervegger, noe som indikerer svikt i dreneringen.
Oppgradering eller vedlikehold av dreneringssystemet må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong, lettklinkerblokker eller tilsvarende materialer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

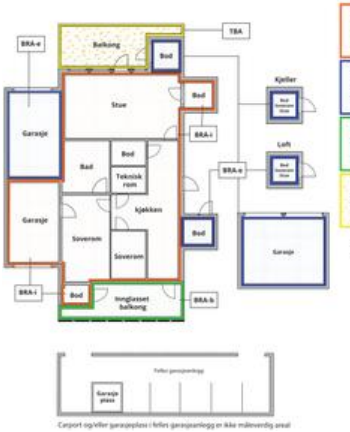
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	43			43	3
1. Etasje	43			43	11
Kjeller	41			41	
SUM	**127**				**14**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		
1. Etasje	Entré, Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, Bod, Vaskerom		

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 3 m²
- Terrasse på ca. 11 m²

Takhøyde i kjeller på ca. 2,00 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen oppfyller ikke dagens krav til branncelleinndeling i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift, blant annet grunnet manglende brannskiller i takkonstruksjonen og takutstikk. Dette er imidlertid i tråd med regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsvindu ble etablert ca. 2018. Det foreligger ikke byggemelding eller godkjenning for tiltaket hos Drammen kommune.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	116	11

Kommentar

Rekkehus

S-rom:
- Bod i kjeller på ca. 11 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.6.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Annette Hoem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3301 DRAMMEN	112	5		0	1515.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Andreas Nilsens vei 26 E

Hjemmelshaver
Stenberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/STENBERGET BORETTSLAG	992600993			Hoem Annette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Hedensrud/Åskollen med utsikt mot Drammensfjorden.
Det er gangavstand til Nordbykollen med lysløype og turmuligheter.
Drammen sentrum nås på ca. 10 minutter med bil, og tilbyr gode kollektivforbindelser med både tog og buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med plen, hekk og stor gruslagt gårdsplass. Det er parkeringsmuligheter i gårdsplassen iht. vedtekter.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
El-kontroll Ing. Ivar Pettersen AS - 30.04.2025			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Hurum Elektro, varmekabler i kjellerstuev - 2010			Gjennomgått		Nei

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	09.06.2025	
3	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Andreas Nilsens vei 26 E, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GJ7252

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter Stenberget borettslag

1. Borettslagets navn er Stenberget Borettslag.
   Adresse: Andreas Nilsensvei 26, 3040 Drammen

2. Forretningskontoret ligger i Drammen kommune.

3. Det er 6 andeler i borettslaget.
   Hver andel har et pålydende på kr 7.800.

4. Det skal være minimum 3 og maksimalt 6 styremedlemmer i styret i borettslaget.

5. Borettslaget skal ikke ha forretningsfører, jfr. borettslagslovens § 8-10.

6. Følgende saker skal behandles på den ordinære generalforsamling:
   Spørsmål om godkjennelse av årsregnskap og årsmelding.

7. Styret fastsetter til enhver tid hvor mye hver andelseier skal betale pr måned til dekning av felleskostnader.
   Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver kalendermåned.

8. Borettslaget skal ha en revisor. Revisor velges av generalforsamlingen.

9. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har borettslaget panterett i andelen fremfor alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til et beløp som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden, jfr. borettslagslovens § 5-20.

10. For så vidt gjelder adgang til fremleie vises det til de bestemmelser som er gitt i borettslagslovens § 5-3 følgende.

11. Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til plage eller ulempe for andre andelseiere.

12. Den enkelte andelseier tillates ikke å avstenge sin del av hage eller uteareal uten skriftlig samtykke fra samtlige av de øvrige andelseiere.

13. Det påhviler andelseierne i fellesskap å vedlikeholde gårdsplass og felles uteareal (eks plenklipping og snørydding), og følge regler for kildesortering.

14. Det er kun en biloppstillingsplass pr enhet, og ingen kapasitet for gjesteparkering i gården. Styre kan gi dispensasjon for bruk av øvrige parkeringsmuligheter.

15. Oppussing eller annet som medfører endring av den enkeltes andelsleilighets ytre fasade eller del av uteareal (hage), kan bare skje med skriftlig samtykke fra de øvrige andelseierne.

16. Det påhviler andelseierne i fellesskap å vedlikeholde bygningens ytre fasade. Utvendig vedlikehold gjøres ved årlig *obligatorisk* dugnad. Ikke oppmøte medfører bøter fastsatt av styre.
17. Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av juni hvert år.

18. Generalforsamlingen velger så vel styre som styreleder.
    Så vel styreleder som øvrige styremedlemmer velges for en periode på 2 år.

19. For så vidt gjelder oppløsning av borettslaget vises det til borettslagslovens § 11-1 følgende.

20. Det påhviler den enkeltes andelseier å betale kostnader til eget ladepunkt. Nye ladepunkt skal ha godkjenning fra styret, og plassering er ved egen parkeringsplass ved muren som avgrenser tomt til nabo.

Ekstraordinær Generalforsamling protokoll 2025

Dato: Tirsdag 11. februar kl. 19.00.

Tilstede: Abdul Satar Mirlashari 26A, Akor Udalor 26B, Kjell Nordmark 26C, Soriya Nabi 26D (sønn), Annette Hoem 26E og Mateusz Molenda 26F
Referent: Annette Hoem

Saksliste:

1/2025: Godkjenning av innkalling til saksliste
Vedtak: Godkjent

2/2025: Regnskap 2024: Regnskap foreligger ved Kjell Nordmark.(c)
Regnskap er sendt på mail til alle beboere. Regnskap viser økte utgifter i 2024 der vi har redusert oppsparte midler.
Vedtak: Godkjent

3/2025: Budsjett 2025: Kjell Nordmark.

Husleie: Økes med 1000 kr til kr 5000 fra 1. mai 2025. Begrunnelse for dette er generelt økte utgifter og behov for låneopptak til vedlikehold.
Vedtak: Godkjent

4/2025: Låneopptak Nordea

Borettslaget har snart nedbetalt tidligere lån i Nordea, og i forbindelse med planlagt vedlikehold er det behov for å ta opp lån. Planlagt låneopptak i Nordea: 300.000 kr.
Vedtak: Godkjent.

5/2025: Vedlikeholdsplan 2025-2027:

- Pusse mur og male endevegger ved egeninnsats (2025)
- Male huset ved egeninnsats (2026)
- Skifte piperør – innhente tilbud. (2027) Anbefales innen 5 år etter branntilsyn i november 2024
  Vedtak: Godkjent.

STENBERGET BORETTSLAG
992600993

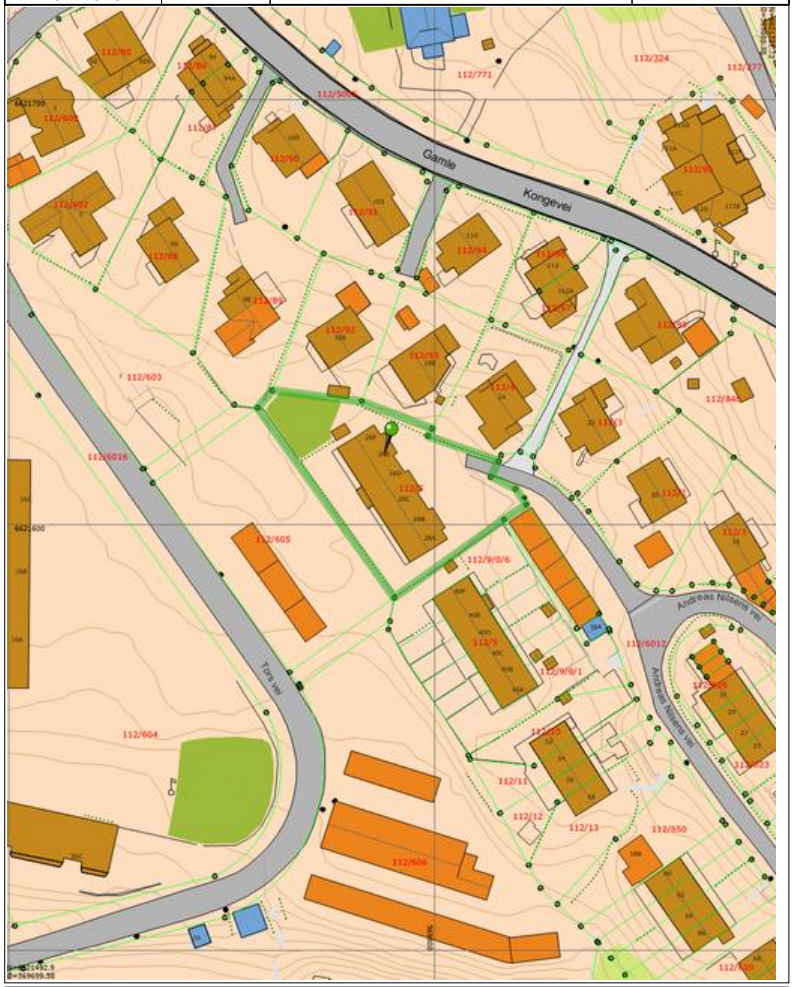
Resultatrapport

Bruker: Renata Emic
Utskriftsdato: 17.01.2025

Søkekriterie:
Fra dato: 01/01/2024 Til dato: 12/31/2024

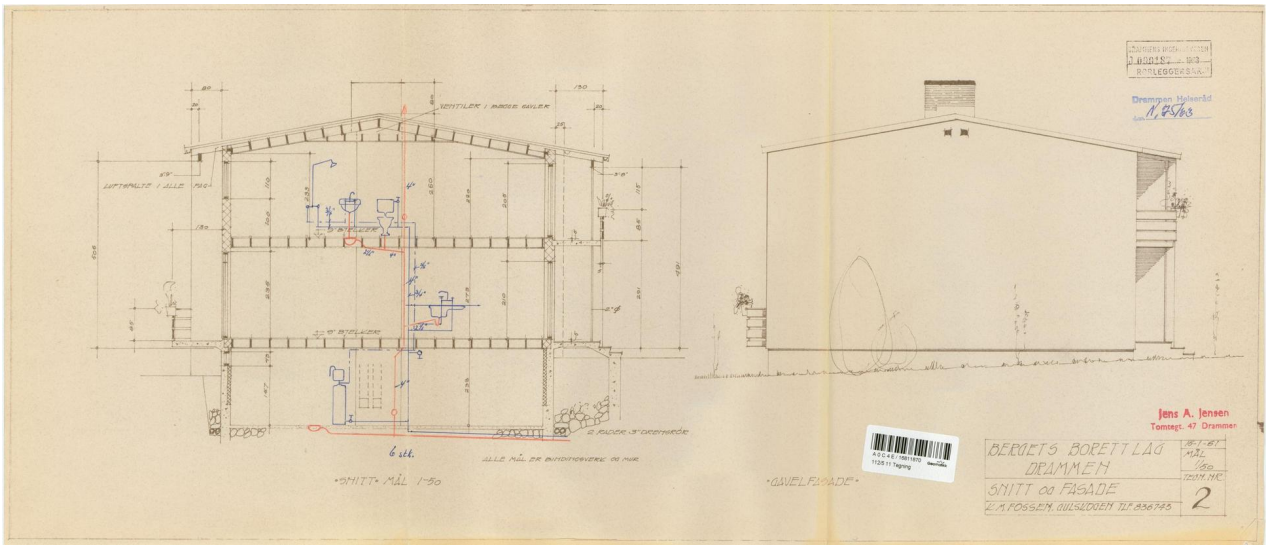
Kontonr	Kontonavn	Totalt	%
3605	Fellesinntekter Stenberget	-275 700	
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0	
	Sum inntekter	-275 700	-100
	Sum vare/materialkostnad	0	0
	Dekningsbidrag	*-275 700*	*-100*
	Sum lønnskostnader	0	0
	Sum annen personalkostnad	0	0
	Sum personalkostnader	*0*	*0*
	Sum avskrivninger	0	0
	Sum frakt/transport ved salg	0	0
6250	Bensin, dieselolje	538	
	Sum kostnader ved produksjon	538	0
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	110 107	
6360	Renhold	443	
	Sum kostnader lokaler	110 549	40
	Sum leiekostnader maskiner/inventar	0	0
6520	Hjelpeverktøy	0	
6540	Mindre anskaffelser	20 019	
6550	Driftsmateriale	1 352	
	Sum kostnadsført verktøy/inventar mv	21 371	8
6600	Reperasjon og vedlikehold bygninger	48 081	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	
6690	Reperasjon og vedlikehold annet	14 403	
	Sum reparasjon og vedlikehold	62 484	23
6701	Honorar revisjon	24 752	
6705	Honorar regnskap	26 316	
	Sum fremmedtjenester	51 068	19
6810	Data/EDB kostnad	2 374	
	Sum kontorkostnader	2 374	1
	Sum telefon porto mv	0	0
7500	Forsikringspremie	63 069	
7740	Øreavrunding	-151	
7770	Bank og kortgebyr	3 526	
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	305	
	Sum andre driftskostnader	66 748	24
	Sum driftskostnader	*315 133*	*114*
	Driftresultat	*39 433*	*14*
8050	Annen renteinntekt	-86	
8150	Annen rentekostnad	4 662	
8155	Renter leverandør	0	
	Sum finansposter	4 576	2
	Sum betalbar skatt og EO poster	0	0
	Finansposter	*4 576*	*2*
	Periodens resultat før disponeringer	*44 009*	*16*
8960	Overføringer annen egenkapital	0	
	Sum disponeringer	0	0
	Disponeringer	*0*	*0*
	Periodens resultat	*44 009*	*16*

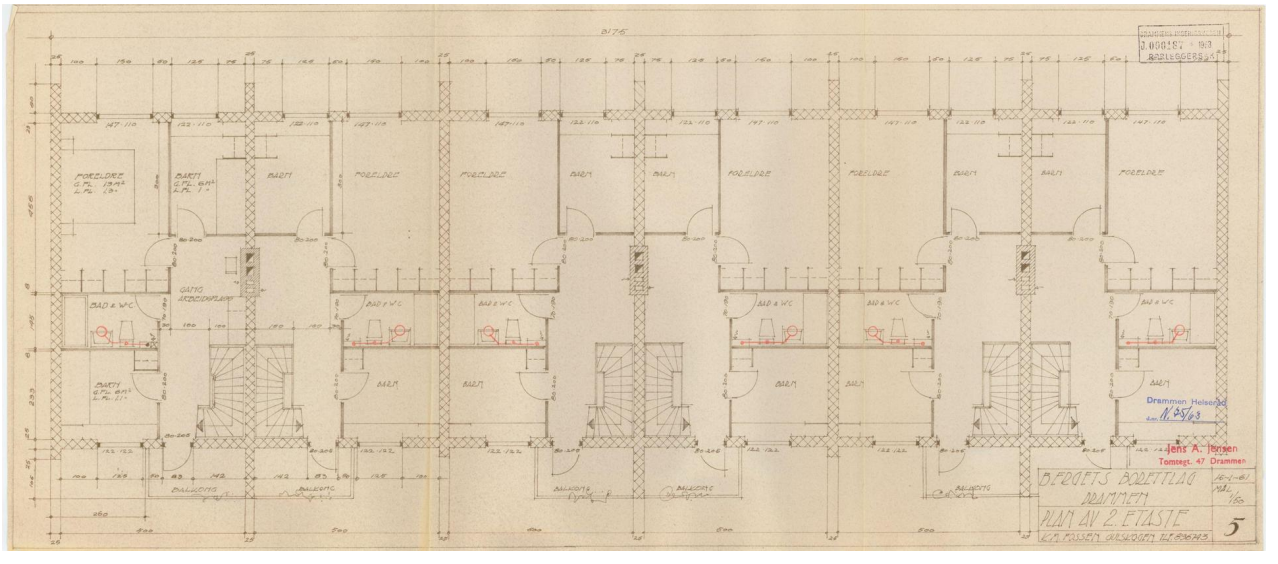
Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Andreas Nilsens vei 26E 3040 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:				

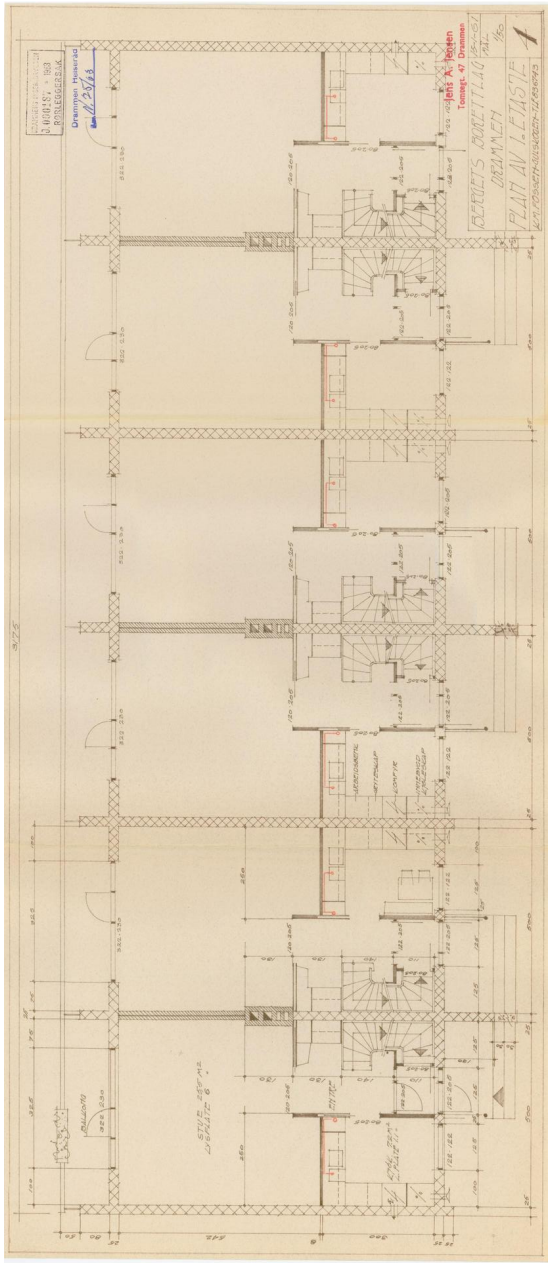


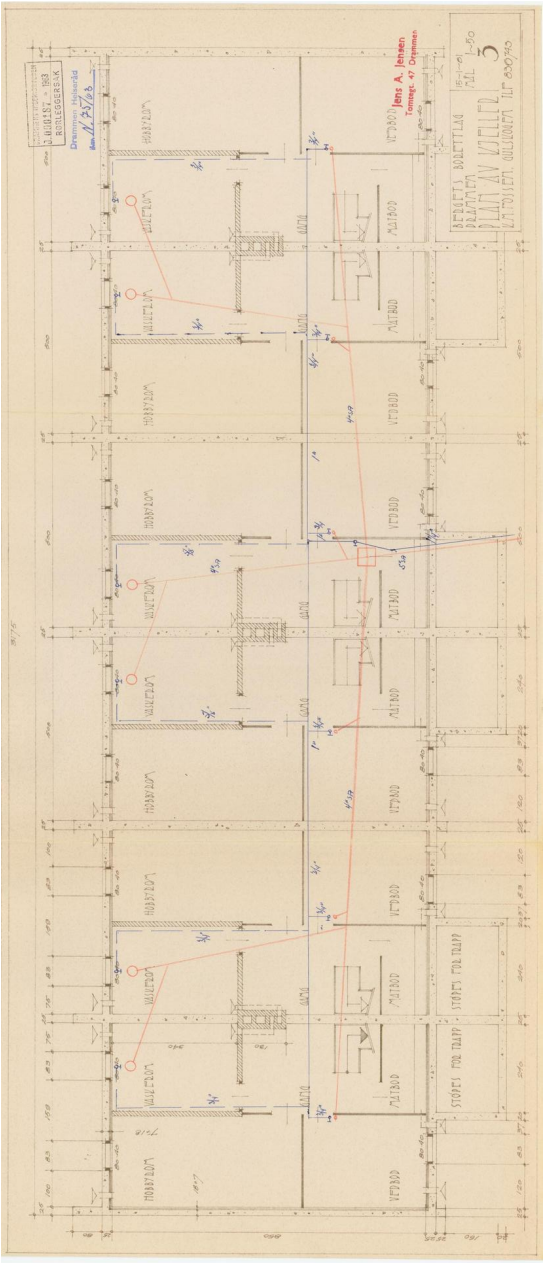
Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Kjørebanekant
- Vegdekkekant
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Mast
- Lekeplass
- Annet
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Skap
- Bebygd område
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Veg fiktiv grense
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Skrå forstøtningsmur
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Høydekurve
- Skog


VENTILER I MIDDE GAVLER
LUFTHALTE I ALLE
6 stk.
2 RØR 3" GRENHØDE
ALLE MÅL ER INNVENDIGE OG MUR
"SNITT" MÅL 1:50
"GAVELFASADE"
Jens A. Jensen
Tomtegt. 47 Drammen
BERGETS BORETTLAG
DRAMMEN
SNITT OG FASADE
E.A. FOSSEN, OULSEDDEN TLF 836745
2


BITE
FORELDRE
BARN
BAD & WC
GANG
Drammen Helseråd
Jens A. Jensen
Tomtegt. 47 Drammen
BERGETS BORETTLAG
DRAMMEN
PLAN AV 2. ETASJE
E.A. FOSSEN, OULSEDDEN TLF 836745
5


Drammen Husereid
Jens A. Jensen
Tonnegt. 47 Drammen
PLAN AV 1. ETASJE


Drammen Husereid
Jens A. Jensen
Tonnegt. 47 Drammen

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STENBERGET BORETTSLAG
Andreas Nilsens vei 26E
3040 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/19606 Andreas Nilsens vei 26E-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.11.2024 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	21.11.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	Slukkeapparat er gammelt.

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Dato:	21.11.2024
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 5

2.	Anmerkning: Det bemerkes
Saksbehandler:	Steffen Gustavsen
Beskrivelse:	Skorsteinene bør på sikt vurderes rehabilitert grunnet lecatopp og generell alder og slitasje.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STENBERGET BORETTSLAG
Andreas Nilsens vei 26E
3040 DRAMMEN

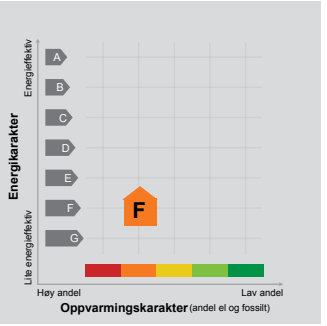
Andreas Nilsens vei 26E-H0101, 3301-112/5

tilsyn ble gjennomført på Andreas Nilsens vei 26E-H0101 den 21.11.2024.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Andreas Nilsens vei 26E
Postnummer	3040
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158444895
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184174
Dato	27.10.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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:	Rekkehus
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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.

Pliktene 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Andreas Nilsens vei 26E

Nabolaget Tangen/Merket - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.)	**15 min**
552 elever, 26 klasser	1.4 km
Åskollen skole (1-7 kl.)	**4 min**
444 elever, 21 klasser	2.2 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ...	**8 min**
644 elever, 43 klasser	3.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl...	**10 min**
258 elever, 15 klasser	3.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**10 min**
366 elever, 26 klasser	4.8 km
Drammen videregående skole	**8 min**
1250 elever, 51 klasser	3.7 km
Heltberg vgs. Drammen	**10 min**

Offentlig transport

Hedensrud	**3 min**
Linje 5	0.2 km
Drammen stasjon	**7 min**
Totalt 8 ulike linjer	3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

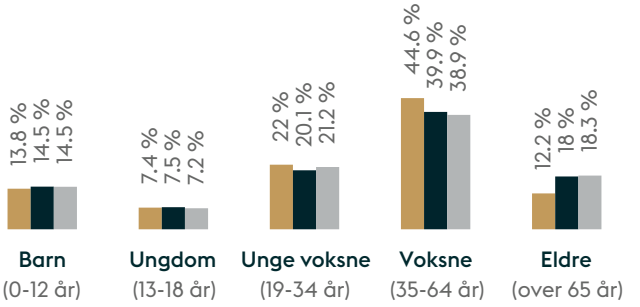
Barnehager

Baltazar menighetsbarnehage (0...	**2 min**
20 barn	0.2 km
Hedensrud barnehage (0-5 år)	**5 min**
54 barn	0.3 km
St. Hansberget barnehage (1-5 ...	**4 min**
61 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Tangen	**12 min**
Spar Kristensen	**15 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangen/Merket	1 513	682
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Ulvekula Hedensrud, balløkke	7 min
Brandengen skole, gymsal	16 min
PDL Center Drammen	11 min
InterPadel Drammen	11 min

«Pendlervennlig, barnevennlig, rolig, kort vei til turløyper, sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

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 –
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **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: 10-0210/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Andreas Nilsens vei 26E 3040 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 112, bnr 5 (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